



# COMUNE DI BERGAMO

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

## PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



### “Ca’ Bruciata”

(ai sensi della legge 457/78)



#### Piano di Recupero

#### Rilievo e progetto

#### Data

##### Responsabile del Procedimento

arch. Natalia Fassi

##### Progettisti e collaboratori

arch. Dario Tadè  
arch. Giorgio Cavagnis  
arch. Silvia Pergami  
arch. Paola Fagnani  
dott. Andrea Caldiroli

dott. arch. Livio Milanese  
via Cucchi 3  
24100 Bergamo

arch. Marinella Orio  
via Longuelo  
24100 Bergamo

arch. Silvia Vitali

#### Aggiornamento

luglio 2013

#### Scala

#### Elaborato cartografico

#### Tavola n.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**AII.D**

#### Adozione

#### Approvazione

#### Pubblicazione



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO “CA’ BRUCIATA”

### Articolo 1- Contenuti e campo di operatività delle Norme Tecniche di Attuazione

Gli elaborati costitutivi il Piano di Recupero indicano i parametri riferiti a:

volumetria esistente e da recuperare;

- modalità d'intervento sugli edifici esistenti;
- superficie lorda di pavimento per la nuova attrezzatura pubblica;
- destinazioni d'uso del suolo e degli edifici;
- altezze massime dei corpi di fabbrica,

nonché tutti i riferimenti planimetrici atti a rendere espliciti gli elementi del progetto di intervento e la loro coerenza con le norme di attuazione del P.G.T., con le presenti norme speciali di attuazione e con i contenuti della Convenzione allegata al Piano di Recupero.

Il presente piano investe l'area individuata dal Piano delle Regole nel sistema insediativo appartenente all'ambito della Città Storica Antica e Moderna quale emergenza storica ed in particolare come complesso edilizio isolato della città storica (ES2) - i cui contenuti sono definiti dall'art. 25.2 delle norme del Piano delle Regole.

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno dell'area è soggetto alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle presenti norme negli elaborati grafici nonché, per quanto non espressamente previsto e non in contrasto con le previsioni del Piano di Recupero, alle norme del Piano delle Regole e in vigore alla data di approvazione del presente piano.

### Articolo 2- Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo per la realizzazione dell'intervento di recupero dell'area denominata Ca' Bruciata nel Comune di Bergamo, i seguenti documenti ed elaborati:

Tavv./All.	Elaborati: Fasi	Elaborati: Contenuti	Scala	Aggiornamento
	PIANO DI RECUPERO			
Tav. INQ	Inquadramento Territoriale	Planimetria su carta tecnica comunale e ortofoto	1:2000	Luglio 2013
All. A	Relazione tecnico-illustrativa	Relazione conoscitiva del contesto, dello stato dell'area e degli edifici esistenti, Identificazione Catastale, Relazione di progetto con Parametri Urbanistici e Verifica Sostenibilità Economica		Luglio 2013
	STATO DI FATTO			
Tav. 01	Rilievo	Planimetria generale con rilievo topografico	1:250	Marzo 2013
Tav. 02	Rilievo	Edificio A: pianta piano terra, pianta piano primo, pianta sottotetto	1:100	Marzo 2013
Tav. 03	Rilievo	Edificio A: prospetti e sezioni	1:100	Marzo 2013
Tav. 04	Rilievo	Edificio A: rilievo materico con individuazione dello stato di conservazione - piante e sezioni	1:100	Marzo 2013
Tav. 05	Rilievo	Edificio A: rilievo materico con individuazione dello stato di conservazione: prospetti	1:100	Marzo 2013
Tav. 06	Rilievo	Edificio B: piante	1:100	Marzo 2013
Tav. 07	Rilievo	Edificio B: prospetti e sezioni	1:100	Marzo 2013
All. B	Documentazione fotografica	Planimetria Punti di Ripresa e Immagini		Marzo 2011
All. C	Relazione Storica	Relazione storico-economica con serie storica aerofotogrammetrici / catastali e serie storica PRG		Novembre 2012
All. GEOL.	Relazione Geologica e Geotecnica	Analisi e Conclusioni-raccomandazioni di progetto		Febbraio 2012
	DISCIPLINA URBANISTICA			
Tav. URB	Inquadramento Urbanistico	Inquadramento dello stato di fatto e delle previsioni per i Sistemi insediativi, ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali - Estratti PdS e PdR vigenti - Estratti di ricognizione dei vincoli	1:2000	Luglio 2013
All. VAR	VARIANTE al PdS e al PdR	Relazione tecnico illustrativa con Individuazione dell'ambito di Variante e Comparazione PGT vigente/variante		Luglio 2013

	PIANO - PROGETTO			
Tav. 08	Progetto di recupero	Planimetria generale prescrittiva dei volumi di progetto	1:250	Marzo 2013
Tav. 09	Progetto	Ipotesi progettuale con verifica superficie drenante e autorimesse interrata, inserimento tridimensionale del volume di progetto	1:250	Marzo 2013
All. STRUTT.		Relazione tecnico-strutturale		Luglio 2011
Tav. Ns49	Progetto Nuova Attrezzatura Pubblica	Pianta Piano Terra Nuovo Asilo Nido	1:200	Marzo 2012
All. D	Norme Tecniche di Attuazione			Luglio 2013
All. E	Bozza di Convenzione Urbanistica			Maggio 2013

### Articolo 3 – Prescrizioni relative all'edificabilità nell'ambito del Piano Attuativo

I seguenti elementi relativi all'edificazione prevista dal progetto di recupero urbanistico allegato al Piano che sono riportati negli elaborati grafici e nei documenti che costituiscono la documentazione di cui al precedente art. 2, sono da considerarsi prescrittivi:

- a. La dotazione, la posizione planimetrica e la conformazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere al Comune, per 3.426,05 mq, così come individuate nella Tav.08 di progetto.
- b. La dotazione minima e la posizione planimetrica delle aree da destinare a parcheggio d'uso pubblico, pari a 89,20 mq.
- c. Il volume legittimo oggetto di demolizione e ricostruzione relativo all'edificio B (tettoie) pari a 1.799,47m<sup>3</sup>.
- d. L'altezza massima dell'edificio B espressa in numero di piani, così come definiti dall'art. 8.2.5 delle norme del Piano delle Regole, pari a n. 2 con conseguente altezza massima dei fronti pari a 7 m. (art. 73 R.E.). Tenuto conto che non concorrono alla determinazione del numero di piani dell'edificio: i locali seminterrati quando il loro sopraelevarsi (misurato all'estradosso del piano medesimo) rispetto al caposaldo altimetrico sia inferiore a 1,80m ed i sottotetti o le loro porzioni che abbiano altezza media ponderale interna (rapporto tra volume e superficie occupata) pari o inferiore a 1,80m.
- e. Le linee di massimo inviluppo entro cui sarà collocato l'edificio B, così come individuato nella Tav.08 di progetto.
- f. La tipologia architettonica dell'edificio B costituito da un unico corpo edilizio in linea posto in allineamento con il confine nord dotato di copertura con tipologia a due falde.
- g. La superficie coperta dell'edificio oggetto di risanamento conservativo (edificio A) pari a 402,36 m<sup>2</sup>.
- h. L'altezza esistente dell'edificio A nelle sue articolazioni, desumibile dagli elaborati grafici di rilievo ed in particolare dalla Tav.03 dello Stato di Fatto.
- i. Il limite di edificabilità in sottosuolo così come individuato nella Tav.08 di progetto per la realizzazione di autorimesse interrata da edificare nell'ambito di pertinenza privato fino ad un massimo del 50% della superficie di tale ambito.
- j. La superficie minima drenate per tutto l'intervento (recupero dell'esistente e nuova pubblica da cedere) pari a 2.830 mq, corrispondente al 30% della superficie territoriale di 9.433,34 mq, di cui almeno 1.805,19 mq di superficie drenante da garantire nel lotto privato oggetto di recupero.
- k. Il caposaldo altimetrico per l'intervento privato individuato secondo le disposizioni di cui all'art. 73 del regolamento Edilizio nello spigolo sud-ovest del corpo originario (torre) dell'edificio A ed evidenziato nella Tav.08 di progetto.

- l. Il sistema distributivo per l'accesso alle autorimesse interrato in numero non superiore a n. 2 accessi carrali e n. 2 rampe.
- m. La Superficie Lorda di Pavimento della nuova attrezzatura pubblica pari a 1.175 mq (suscettibile di variazione nei limiti previsti dall'apparato normativo del PdS relativamente ai servizi previsti negli ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata) con altezza massima di n.1 piano.
- n. Le destinazioni d'uso ammesse.

#### **Articolo 4 – Elementi non prescrittivi del Piano Attuativo**

Salvo quanto prescritto all'articolo precedente, in sede di definizione e approvazione dei progetti per il rilascio dei Permessi di Costruire, potranno essere introdotte eventuali lievi modifiche planivolumetriche, edilizie ed architettoniche del progetto d'intervento, senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo, a condizione che tali modifiche non interessino i dati dimensionali generali e la dotazione prevista di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

#### **Articolo 5 – Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principale del Piano di Recupero è quella residenziale, saranno ammesse le destinazioni d'uso complementari o accessorie indicate nella tabella sinottica dell'art. 23.3 del P.d.R con esclusione delle seguenti funzioni:

##### Funzioni Terziarie:

Tu –terziario per uffici in tutte le sue articolazioni;

Tr: terziario ricettivo sono escluse le seguenti tipologie

- Tr1a - attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di piccola dimensione fino a 30 stanze;
- Tr2b – attività ed esercizi di ristorazione con vendita alcolici;
- Tr2e – attività e locali destinati a pubblico spettacolo;

##### Funzioni Commerciali:

C2 - medie strutture di vendita nelle tipologia C2a.



L'insediamento di destinazioni d'uso complementari o accessorie è ammesso con la condizione di rideterminare e reperire gli standard relativi alle trasformazioni urbanistiche e lo standard di qualità, fatta comunque salva la dotazione complessiva di mq. 293 reperiti. Nel caso in cui le dotazioni sopra richiamate subiscano variazioni in aumento potrà esserne richiesta la monetizzazione nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio.

AMBITO		CODICE	PRESCRIZIONI
CITTA' STORICA	R - RESIDENZA	LIBERA E COINVOLGIMENTO NATA	R
		LIBERA	Ra
		CONVENZIONATA	Rb
		SOCIALE	Rc
		PUBBLICA IN AFFITTO	Rd1
	A - AGRICOLTURA	LOCALIZIONE A CANONE CALIBRATO	Rd2
		TEMPO RANEA	Rd3
		PERFEZIONAMENTO ABITATIVO	Rd4
		AGRICOLTURA PRODUTTIVA	A1
		ATTIVITA' AGRICOLE TRADIZIONALI DI TIPO INTENSIVO	A1a
		ABITAZIONI AGRICOLE	A1b
		ATTIVITA' AGRICOLE E TECNICHE	A1c
		ATTIVITA' FIORO-VIVASTICHE	A1d
		AGRICOLTURA ECO-AMBIENTALE	A2
		PRODUZIONE BENI AGRICOLI E SERVIZI	A2a
		SALVAGUARDIA, PROMOZIONE E SVILUPPO BIODIVERSITA'	A2b
		GESTIONE E IMPRESA AGRICOLA	A2c
		PROMOZIONE SERVIZI ALLA PERSONA	A2d
		SPERIMENTALE ECO-COMPATIBILE	A2e
P - PRODUZIONE	ATTIVITA' INDUSTRIALI	P1	
	FABBRICHE GRANDI DIMENSIONI	P1a	
	LABORATORI SPERIMENTAZIONE	P1b	
	UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P1c	
	TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI	P1d	
	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO	P1e	
	RESIDENZA DI SERVIZIO	P1f	
	ATTIVITA' ARTIGIANALI	P2	
	FABBRICHE E OFFICINE MEDIE PICCOLE DIMENSIONI	P2a	
	LABORATORI SPERIMENTAZIONE ARTIGIANATO E PICCOLA PRODUZIONE	P2b	
	UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P2c	
	RESIDENZA DI SERVIZIO	P2d	
	PRODUZIONE AVANZATA	P3	
	ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI RICERCA (TIPO SPERIMENTALE SISTEMI INTEGRATI, AUTOMAZIONE E ANSV TECNICI)	P3a	
	TECNOLOGIE SOSTENIBILI PER LA COSTRUZIONE EDILE E CIVILE	P3b	
	ATTIVITA' SVILUPPO INTEGRATO, BRIVETTAZIONE E INDUSTRIALIZZAZIONE	P3c	
	ATTIVITA' PRODUZIONE, SMOULTAGGIO, RICICLO/RECUPERO PRODOTTI	P3d	
	SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P3e	
	RESIDENZA DI SERVIZIO	P3f	
	DEPOSITI, LOGISTICA E MAGAZZINI	P4	
	SPAZI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO	P4a	
	COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E SPEDIZIONE (LOGISTICA)	P4b	
	COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI POTTAMAZIONE E FIMISSAGGIO AUTOVEICOLI E/O IMBARCAZIONI	P4c	
	SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P4d	
	RESIDENZA DI SERVIZIO	P4e	

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI	
CITTA' STORICA	DI TIPO DIFFUSO	Ta1		
	UFFICI STUDI PROFESSIONALI STUDI MEDICI	Ta2a		
	CENTRI SERVIZI	Ta2b		
	ASSOCIAZIONI	Ta2c		
	ISTRUZIONE E FORMAZIONE PRIVATA	Ta2d		
	CENTRI SPORT, BENESSERE, SALUTE, TEMPO LIBERO	Ta2e		
	SPORTELLI BANCARI E COINVOLGIMENTO FINANZIARIA	Ta2f		
	AGENZIE VIAGGI	Ta2g		
	ARTIGIANATO DI SERVIZIO	Ta2h		
	PRODUZIONE ALIMENTI	Ta2i		
	ARTIGIANATO DI PICCOLA DIMENSIONE	Ta2j		
	ARTE E RESTAURO MOBILI E OGGETTI D'ARTE	Ta2k		
	ESTETICA E CURA DEL CORPO	Ta2l		
	LA VAGGIO CAPILABBIA	Ta2m		
	PROGRAMMAZIONE, GRAFICA, COMUNICAZIONE, PUBBLICITA'	Ta2n		
	DI TIPO AVANZATO	Tu1		
	AREA SERVIZI URBANI E TRADIZIONALI	Tu2a		
	AREA FINANZIARIA E AMMINISTRATIVA	Tu2b		
	INTEGRAZIONE ATTIVITA' DI LAVORO E STUDIO	Tu2c		
	INFORMAZIONI TELECOMUNICAZIONI	Tu2d		
	AREA COMMERCIALE, BUSINESS E MARKETING	Tu2e		
	DI TIPO DIREZIONALE	Tu2f		
	COMPLESSI DIREZIONALI PER RICERCA E SPERIMENTAZIONE	Tu2g		
	PALAZZI PER UFFICI E BANCHE	Tu2h		
	CENTRI DI RICERCA	Tu2i		
	PARCHI SCIENTIFICI E TECNOLOGICI	Tu2j		
	RICETTIVO-ALBERGHIERO	Tr1		
	DIMENSIONI PICCOLE E MEDIE (fino a 30 stanze)	Tr2a		
	DIMENSIONI GRANDI (oltre 30 stanze)	Tr2b		
	BEDS BREAKFAST, AFFITTACAMERE, CASI-VACANZA	Tr2c		
	CAMPING	Tr2d		
	TURISMO RURALE	Tr2e		
	PUBBLICI ESERCIZI E LOCALI PUBBLICI PER SPETTACOLI	Tr2f		
	RESTORAZIONE	Tr2g		
	RESTORAZIONE CON VENDITA ALCOLICI	Tr2h		
	RESTORAZIONE CON GASTRONOMIA/PASTICCERIA	Tr2i		
	INTRATTENIMENTO E SVAGO	Tr2j		
	SPETTACOLI PUBBLICI	Tr2k		
	TG - TRASPORTO E CARBURANTI	ATTIVITA' CONNESSE AL TRASPORTO	Td1	
		STAZIONI E AUTOSTAZIONI	Td1a	
		ATTREZZATURE STRADALI	Td1b	
		ATTREZZATURE AEROPORTUALI	Td1c	
DISTRIBUZIONE CARBURANTI		Td2		
STAZIONI DI SERVIZIO, DISTRIBUZIONE E DEPOSITO		Td2a		
MANUTENZIONE E LA VAGGIO AUTOVEICOLI		Td2b		
ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE		Td2c		

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI
CITTA' STORICA	C - COMMERCIALI	ESERCIZI DI VICINATO	C1
		MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	C2
		DI PROSSIMITA'	C2a
		DI RILEVANZA LOCALE	C2b
		GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	C3
		CENTRI COMMERCIALI	C4
		COMMERCIO ALL'INGROSSO	C5
		CONCESSIONARI	C6
		VENDITA AUTOVEICOLI E MOTOCICLI IMBARCAZIONI E ALTRO	C6a
		ATTIVITA' CONNESSE (OFFICINE, MAGAZZINI, AREE PER DEPOSITO, RICOVERO, MANUTENZIONE E/O RIPARAZIONE)	C6b
	S - SERVIZI	UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	C6c
		RESIDENZA DI SERVIZIO	C7
		PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO	S1
		SERVIZI ISTITUZIONALI	S2
		SERVIZI PER CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO	S3
		SERVIZI RELIGIOSI	S4
		SERVIZI SANITARI	S5
		SERVIZI SOCIALI	S6
		SERVIZI ISTRUZIONE	S7
		SPAZI APERTI PUBBLICI, DI RELAZIONE, PAVIMENTATI	S8
VERDE	V		
MOBIUTA'	P		
GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI	Tn		
IMPIANTI TECNOLOGICI	Tn1		
CIMITERIALI	Tn2		
DISPOSTO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	Tn3		

Legenda:

 destinazioni d'uso ammesse  
 destinazioni d'uso escluse

Estratto art. 23.3 PR1-Norme: Destinazioni d'uso ammesse ed escluse nel tessuto della Città Storica

## Articolo 5 – Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano di Recupero devono intendersi come quantità minime inderogabili per ciò che riguarda le specifiche utilizzazioni.

In sede di definizione e di approvazione dei progetti esecutivi per la loro realizzazione, potranno essere apportate solo modeste modifiche dei loro perimetri e posizioni qualora queste risultino necessarie e/o opportune in seguito alle verifiche di approfondimento e di dettaglio effettuate alla scala progettuale, ai fini della loro migliore funzionalità e in rapporto alle esigenze dell'utilizzo.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico reperite ad uso parcheggi per una superficie superiore a 89,17 mq sono rappresentate nella Tav.08 quali aree private da asservire all'uso pubblico, oltre all'area da cedere al Comune a titolo di standard qualitativo aggiuntivo per 3.426,05 mq.

### **Articolo 6 – Titoli Abilitativi**

Tutti gli interventi previsti dal Piano di Recupero, sia quelli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia quelli degli edifici e delle loro pertinenze ed impianti, così come regolati dalla Convenzione, sono assoggettati al rilascio dei necessari Permessi di Costruire e/o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti in materia, dalle norme del P.G.T. e dal Regolamento Edilizio vigenti al momento della loro presentazione. Alle presenti norme sono allegati gli elaborati costituenti "l'Abaco degli Interventi" che delinea le caratteristiche tipologiche e materiche cui dovrà rispondere il progetto di recupero dell'edificio esistente (edificio A), pertanto tale abaco assume carattere di guida alla progettazione edilizia nei modi e nei termini di seguito descritti dal successivo art. 8.

### **Articolo 7- Disciplina delle distanze relativa all'edificio B**

In applicazione della disciplina dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444 in materia di distanze tra i fabbricati e fra pareti antistanti, di distanze dai confini, dalle strade e dalle aree pubbliche, prevalgono le indicazioni costituite dalle linee di delimitazione delle aree del sedime edificabile individuate nella Tav.08 di progetto ed in particolare:

- 5 m dal limite della roggia posta a nord del lotto;
- 5 m dai confini di proprietà, salvo che per l'edificio A da conservare che mantiene una distanza minima di 10,00 m. dal confine con l'area per attrezzature pubbliche;
- 15 m tra il nuovo edificio e quello oggetto di recupero;

Fermi restando i minimi inderogabili previsti dalla normativa del Codice Civile.

### **Articolo 8 – Tipologie d'intervento all'interno del Piano Attuativo**

L'edificio storico esistente, individuato nel progetto di Piano di Recupero con la lettera A, è oggetto di risanamento conservativo (Rc) ai sensi dell'art. 27 comma 1 lett. c della L.R. 12/05 e dell'art.10.1.4 del Piano delle Regole, secondo quanto prescritto dal PGT all'interno dell'ambito di ristrutturazione urbanistica: l'intervento edilizio e le relative opere sono finalizzati al recupero dell'abitabilità con il ripristino igienico sanitario, statico e funzionale anche attraverso l'inserimento di elementi accessori o impianti richiesti dall'uso previsto ma senza aumento di volume. E' consentita la modifica del numero delle unità immobiliari e la modifica delle destinazioni d'uso compatibilmente con le prescrizioni dettate dalle norme regolanti il tessuto di appartenenza. La porzione di edificio, attualmente a destinazione rurale, sarà recuperata con destinazione residenziale mediante trasformazione degli spazi destinati a portico, stalla e deposito posti al piano terra e primo con la conseguente riqualificazione dei fronti seguendo le indicazioni contenute nell'"Abaco degli Interventi".

Il manufatto esistente con tipologia a tettoie ed individuato nel progetto di Piano di Recupero come edificio con la lettera B è oggetto di demolizione con ricostruzione mediante sostituzione integrale, senza vincolo di sagoma e nei limiti della volumetria legittima esistente. Il nuovo edificio sarà costituito da un unico corpo in linea dotato di copertura a due falde in allineamento con il confine nord, le caratteristiche compositive e materiche dell'edificio verranno definite in sede di presentazione del titolo abilitativo in coerenza con le caratteristiche dell'edificio esistente oggetto di recupero e dell'area verde di pertinenza in cui sono collocati gli edifici.

L' "Abaco degli Interventi" delinea le caratteristiche tipologiche e materiche cui dovrà rispondere il progetto di recupero dell'edificio esistente (edificio A).

### **Articolo 9 – Capisaldi altimetrici di riferimento**

Il caposaldo altimetrico di riferimento per la determinazione dell'altezza dell'edificio oggetto di ricostruzione è determinato secondo quanto previsto dall'art. 73 del Regolamento Edilizio e individuato nel punto A posto a quota 236,32m rinvenibile nello spigolo sud-ovest dell'edificio originario della cascina.

### **Articolo 10 – Autorimesse private**

Le autorimesse private di pertinenza degli edifici saranno realizzate nel rispetto delle norme contenute negli articoli 3.13.1 e 3.13.2 del Regolamento Locale d'Igiene del Comune di Bergamo e degli articoli 91 e 92 del vigente Regolamento Edilizio utilizzando fino ad un massimo del 50% dell'ambito di pertinenza. Le bocche di aerazione relative ai corselli e agli spazi di manovra delle autorimesse private saranno localizzate in conformità alle indicazioni contenute nell'Abaco degli Interventi rispondendo ai criteri di sicurezza e prevenzione incendi. La collocazione di eventuali elementi di collegamento verticale tra il piano di calpestio dell'autorimessa e l'area verde di pertinenza sarà oggetto di valutazione da parte della commissione edilizia in sede di richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione.

Le rampe carrali per l'accesso al piano interrato dovranno essere realizzate arretrate di almeno 4,0 metri dal limite della recinzione anche in ragione dell'esistenza di un percorso ciclopedonale lungo via Curie e del nuovo parcheggio d'uso pubblico. I tratti antistanti le stesse dovranno essere realizzati in piano e alla stessa quota altimetrica del marciapiede o del corsello di manovra del parcheggio. La viabilità lungo le due rampe di accesso al piano interrato dovrà essere organizzata a senso unico preferibilmente con accesso dal parcheggio d'uso pubblico e uscita su via Curie.

Tutti i cancelli carrali dovranno essere dotati di dispositivo automatico con comando per l'apertura a distanza; il cancello carrale in entrata che dovrà essere arretrato di almeno 5,0 metri dal limite della proprietà pubblica o di uso pubblico.

### **Articolo 11 – Verde di pertinenza degli edifici privati e del nuovo servizio**

In relazione alle valutazioni del rapporto ambientale in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS l'intervento deve prevedere le seguenti misure di compensazione ambientale.

L'area verde di pertinenza degli edifici privati dovrà essere valorizzata prevedendo:

- la salvaguardia e/o l'integrazione della piantumazione esistente;
- una fascia verde densamente piantumata lungo il confine con l'attrezzatura pubblica, che dovrà mascherare l'edificio esistente e mitigare l'inquinamento acustico verso l'asilo;
- che le piantumazioni nell'area di pertinenza prospiciente i fronti principali dell'edificio storico A garantiscano la percezione visiva dalla via pubblica del fabbricato storico recuperato;
- la possibilità di realizzare partizioni o suddivisioni dell'area verde strettamente di pertinenza del solo edificio B oggetto di demolizione/ricostruzione, sia per la porzione sul retro a ridosso della roggia, che per la porzione sul fronte garantendo comunque quanto al punto precedente;
- numero minimo di n. 90 alberi e n. 288 arbusti.

L'area verde di pertinenza del nuovo servizio dovrà essere piantumata prevedendo:

- numero minimo n. 4 alberi e di n. 55 arbusti.

### **Articolo 12 – Norme generali e deroghe**

Per quanto non espressamente regolato dalle presenti N.T.A. di Piano Attuativo si rimanda alla disciplina del P.G.T., del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene, vigenti alla data di approvazione del Piano di Recupero.



---

## ABACO INTERVENTI EDILIZI

---

### EDIFICIO A

<b>INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>CONSIDERAZIONI GENERALI</b>	<b>INDICAZIONI MATERICHE, MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE</b>
<b>INTERVENTI SUI FRONTI</b>	Gli interventi edilizi devono essere rivolti alla conservazione delle caratteristiche architettoniche e compositive, avendo come obiettivo la salvaguardia delle componenti tipologiche e materiche. Dovranno essere eliminati gli elementi estranei all'organismo edilizio: volumi aggiunti e superfetazioni. Obiettivo primario sarà la valorizzazione di elementi architettonici e decorativi interessanti come ad esempio: zoccoli, marcapiani, cornici, architravi, portali...	Il recupero ed il restauro dei materiali esistenti è l'obiettivo primario di ogni intervento salvo che le indagini eseguite mettano in luce situazioni di grave compromissione o l'utilizzo, in precedenti interventi, di materiali e tecniche incompatibili con l'identità storico-architettonica dell'edificio. Potrà essere previsto un riordino delle aperture ove l'assetto composito del fronte delinea asimmetrie o situazioni incongrue derivanti da interventi sueperfetativi. Dovranno essere recuperati i contorni in pietra presenti sulle aperture che solitamente si presentano in arenaria locale o in pietra di Sarnico mentre i serramenti dovranno mantenere profili e modanature analoghi a quelli originari. Le persiane originarie che conservano ancora la tipologia "alla bergamasca" dovranno essere recuperate. Particolare risalto merita il tema della cromia dei fronti quale elemento fondamentale nella definizione dell'immagine della città che concorre alla definizione della propria identità culturale. L'intervento cromatico deve tendere alla valorizzazione dell'ambiente avendo come riferimento il rapporto con la tradizione locale e l'integrazione armonica con gli edifici vicini.
<b>INTERVENTI SULLE COPERTURE</b>	Le coperture sono realizzate con struttura in legno e manto in coppi e falde inclinate sono un elemento paesistico di grande vulnerabilità, l'introduzione di abbaini e lucernari può compromettere l'immagine architettonica dell'edificio e pertanto l'intervento edilizio non potrà prevedere modifiche dei profili e della conformazione esistente.	Il mantenimento della continuità delle falde e dei manti di copertura è l'aspetto fondamentale da tutelare. Nel caso di sostituzioni e/o ripristini del manto dovranno essere riutilizzati in via prevalente i coppi esistenti da integrare, eventualmente, con nuovi elementi (il più possibile analoghi per forma e colore a quelli

	<p>L'approccio progettuale avrà come obiettivo la conservazione delle caratteristiche tecno-morfologiche sia in relazione al valore architettonico del singolo edificio che del suo contesto di riferimento.</p>	<p>esistenti) che saranno nella parte inferiore allo scopo di rendere meno evidente il loro utilizzo. Gli'interventi di coibentazione ed impermeabilizzazione saranno attuati senza alterare la sagoma della copertura. Particolare attenzione andrà posta anche agli elementi di coronamento come cornicioni e gronde che, con le loro tipologie della tradizione locale, sono un prezioso dettaglio nella definizione dell'identità storica dell'edificio. Anche questi elementi hanno un loro preciso connotato cromatico che deve essere studiato in assonanza con la tinta dell'intonaco di facciata.</p>
<p><b>INTERVENTI SULLE STRUTTURE</b></p>	<p>Gl'interventi devono essere rivolti alla conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti strutturali nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale e degli elementi formali caratterizzanti. L'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali è consentito se finalizzato esclusivamente ad assicurare la funzionalità dell'edificio. L'inserimento di impianti tecnologici e servizi dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e del modello strutturale, senza modifiche di volume, di superficie coperta e della sagoma esistente.</p>	<p>Il recupero ed il restauro dei materiali esistenti è l'obiettivo primario di ogni intervento salvo che le indagini eseguite mettano in luce situazioni di grave compromissione o l'utilizzo, in precedenti interventi, di materiali e tecniche incompatibili con l'identità storico-architettonica dell'edificio.</p>
<p><b>INTERVENTI SU AREE ESTERNE: PAVIMENTAZIONI GIARDINI</b></p>	<p>Il verde pertinenziale è uno degli elementi di riconosciuto valore ecologico in quanto tassello di fondamentale nella configurazione del delicato equilibrio ambientale rispetto all'impermeabilizzazione del suolo densamente urbanizzato. Gli spazi pavimentati sono un elemento che contribuisce a connotare l'identità architettonica dell'edificio.</p>	<p>Le pavimentazioni esistenti devono essere recuperate o ripristinate nel loro disegno originario secondo la tecnica di posa tradizionale mantenendo inalterato il loro rapporto tra aree filtranti ed impermeabili. Per quanto attiene gli'interventi sulle essenze arboree ed erbacee è necessario predisporre un progetto d'intervento che abbia come base uno studio agronomico del patrimonio verde tenendo presente il ruolo funzionale e simbolico di tali elementi. Non è ammessa la realizzazione di partizioni o suddivisioni dello spazio pertinenziale dell'edificio.</p>
<p><b>AUTORIMESSE INTERRATE E LORO RAMPE DI ACCESSO</b></p>	<p>Le autorimesse interrato devono essere realizzate in coerenza non solo con le caratteristiche storico – paesaggistiche del luogo ma anche con le componenti idrogeologiche che caratterizzano il sottosuolo.</p>	<p>Le aree di pertinenza dovranno essere salvaguardate ponendo le strutture a quote che non richiedano la rimozione di alberature di pregio o interventi</p>

	<p>Le sagome di occupazione del sottosuolo e la posizione degli accessi sono gli elementi di maggior impatto, pertanto l'intervento dovrà prevedere la minor interferenza con gli elementi del soprassuolo e con le componenti architettoniche esistenti.</p>	<p>sugli apparati radicali, introducendo elementi di mitigazione che mascherino opportunamente tutti gli elementi tecnologici come ad esempio i dispositivi di aerazione, le rampe e gli accessi.</p> <p>I materiali di finitura dovranno rispettare i caratteri storico architettonici dello spazio aperto e dell'edificio.</p>
--	---	--