

**COMUNE DI BERGAMO**

**PIANO ATTUATIVO**  
**Ambito di Trasformazione AT\_e/ i/s27 - UMI 2**  
**denominato “ ex Luna Park”**  
**in Via Borgo Palazzo - Bergamo**

**soggetto proponente: AGATONISI S.R.L.**

All. G: norme tecniche di attuazione

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 - CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO**

Il progetto di Piano Attuativo riguarda l'area "ex Luna Park " all'interno del comparto tra la via Borgo Palazzo e via Rovelli.

L'area coinvolge l'ambito UMI 2 dell'Ambito di Trasformazione AT\_e/ i/s27 e le aree pubbliche confinanti, costituite da strade e percorsi ciclo-pedonali.

Il progetto si pone i seguenti obiettivi:

- migliorare l'ambiente urbano, proponendo la trasformazione e riqualificazione di un luogo oggi degradato e sottoutilizzato, anche se ormai del tutto inglobato nel tessuto cittadino;
- arricchire la zona con nuovi spazi aperti di uso pubblico - verde e parcheggi - integrati nella rete dei percorsi pedonali e ciclopedonali di connessione con il resto della città e con il quartiere;
- razionalizzare il sistema dei collegamenti, riqualificando entrambe le vie, dotando l'intervento di aree di parcheggio in misura superiore allo standard.

Gli elaborati di P.A, le N.T.A. del Piano delle Regole, nonché le presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono l'apparato normativo attraverso il quale vengono regolamentati gli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.

### **ART. 2 – PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO ATTUATIVO -**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, le indicazioni riportate negli elaborati di Piano devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili - se non mediante procedura di variante urbanistica - per quanto riguarda:

- la Superficie Lorda di Pavimento massima edificabile , pari a mq. 6.750;
- 
- le destinazioni d'uso principali;
- l'altezza massima in numero di piani fuori terra;
- la superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Sono da intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, il dimensionamento e l'involuppo degli edifici, l'altezza massima dei fronti degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano e nel rispetto del Codice Civile.

Si intendono come modifiche non sostanziali gli adattamenti esecutivi del Piano - quali ad esempio: traslazioni di superfici delle aree pubbliche e di uso pubblico e modifiche derivanti dalla specificazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Le modifiche non sostanziali non necessitano di variante al P.A., ma si attuano direttamente attraverso le procedure di rilascio del titolo abilitativo.

### **ART. 3 – ALTEZZE, PARAMETRI URBANISTICI, DISTANZE -**

Il computo delle altezze avviene con riferimento al caposaldo così come indicate nella tav. F1 di P.A. seguendo le modalità fissate dalla normativa vigente ad eccezione di quanto sotto riportato. Il caposaldo per il calcolo della altezza massima è definito per ogni edificio nelle tavole di piano; tale caposaldo potrà variare in più o in meno di cm. 100, nel rispetto della altezza massima fissata dal Piano stesso.

Si specifica che, ai sensi dell'art. 8.2.1 delle Norme del vigente Piano delle Regole, sono esclusi dal conteggio totale della s.l.p. i vani scala, ascensore e scale mobili gli atri di ingresso e le bussole di ingresso. Sono altresì esclusi dal conteggio del volume e della s.l.p. i volumi tecnici dell'edifici.

Ai sensi del vigente Regolamento edilizio, all'interno del Piano attuativo sono ammessi distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle regolamentari.

Il perimetro dell'area di massimo inviluppo definisce il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà e ai perimetri delle aree pubbliche e di uso pubblico.

In particolare la distanza minima degli edifici dai confini è fissata in ml. 5.00 indipendentemente dall'altezza degli edifici in oggetto, delle fasce di rispetto da strade di qualsiasi categoria, rogge sia a cielo aperto che interrate.

### **ART 4. – DESTINAZIONI D'USO -**

I fabbricati di nuova costruzione previsti dal P.A avranno destinazioni d'uso consentite dalla scheda del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione AT\_e/ i/s27– UMI 2. Le destinazioni d'uso previste per i singoli lotti, di seguito elencate, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Lotto 1:

- **C2 - Medie strutture di vendita**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita massima pari a mq 2.500;
- **Tr2a - Attività ed esercizi di ristorazione** ed esercizi similari;

Lotto 2:

- **Ta1 - Terziario per attività di tipo diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tu - Terziario per uffici, Tu2- Terziario per uffici di tipo direzionale;**
- **C1 - Esercizi di vicinato**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita fino a mq 250;

- **Tr2a - Attività ed esercizi di ristorazione** ed esercizi similari;
- **S - Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico;**

Il layout funzionale indicato negli elaborati di P.A. è da considerarsi indicativo; nella fase di attuazione del P.A. è pertanto consentito modificare l'assetto funzionale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

La destinazione d'uso delle aree pertinenziali private è anch'essa indicativamente rappresentata negli elaborati di P.A..

#### **ART. 5 – PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI -**

La progettazione dei nuovi edifici previsti dal Piano Attuativo dovrà essere orientata al contenimento del consumo energetico, attraverso l'uso di sistemi di risparmio passivo e la previsione di isolanti ad alta capacità.

Dovranno essere inoltre garantiti idonei requisiti igrotermici - attraverso la corretta impermeabilizzazione degli elementi controterra e il corretto smaltimento delle acque meteoriche - e un'adeguata protezione acustica degli ambienti, ai sensi della normativa vigente.

#### **ART. 6 - RECINZIONI -**

Le aree private di pertinenza potranno essere perimetrate da recinzioni metalliche e/o formate da siepi e materiale arbustivo, di altezza complessiva non superiore a m 3,50.

In corrispondenza delle aree di servizio e/o deposito temporaneo, dette recinzioni potranno dotarsi di dispositivi atti a mitigare l'impatto visivo dalle pubbliche vie.

#### **ART. 7 - INSEGNE -**

Gli edifici previsti dal Piano Attuativo saranno dotati di opportune insegne. Le caratteristiche di tali dispositivi saranno definite in sede di progettazione esecutiva.

#### **ART. 8 – NORME AMBIENTALI -**

I progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili, meteoriche o di lavorazione, dovranno ottenere il preventivo nulla osta degli Uffici Competenti in materia.

Non sono in ogni caso consentiti scarichi diretti di acque di lavorazione inquinanti nella fognatura comunale.

Le reti interrato convoglianti i liquidi reflui dovranno essere realizzate in modo da non creare interferenze con le reti degli altri servizi: in particolare i condotti delle reti dell'acquedotto saranno predisposti in modo che la generatrice inferiore sia posta al di sopra della condotta di acque reflue, con riferimento alle norme tecniche approvate con Delibera 04.02.1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento.

Le superfici scoperte e drenanti saranno realizzate in modo possibilmente omogeneo, con preferenza per le parti vicine agli insediamenti.

#### **ART. 9 – NORME FINALI E OTTEMPERANZA**

##### **AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI -**

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme tecniche di attuazione e negli allegati di P.A., si fa riferimento alle norme del Piano delle Regole e del Regolamento Edilizio in vigore alla data di realizzazione degli interventi edilizi.