

PROGETTO:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PARCO OVEST**

OGGETTO:

VARIANTE 01

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA:

NTA

REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
00	prima emissione	02.08.2017	CRe	CP
01	aggiornamento a seguito incontro UT	05.05.2018	CRe	CP
02	prescrizioni UT	25.01.2019	CRe	CP
03	richiesta di modifica del Settore Pianificazione del 04.03.2019	04.03.2019	CRe	CP

COMUNE DI:

BERGAMO (BG)

COMMESSA

130 2007

COMMITTENTE:

PARCO OVEST S.R.L.

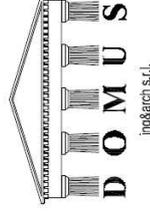
STATO
AVANZAMENTO

PD

REV. **03**

130_007_Variante 2017_CARTIGLI_00

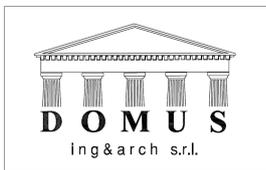
PROGETTISTA



Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035.30.39.04 - fax. 035.066.2363
e-mail: info@domusingearch.com
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario della società
di Ingegneria e professionisti - A/CP

I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO. AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 NR. 633.



DOMUS ing&arch s.r.l.



130_07_pii_var1_NTA_03

allegato “NTA”

OGGETTO: **Norme Tecniche di Attuazione del PII**

**Variante 1 al Programma Integrato d’Intervento “Parco Ovest” di via Valmarina – IU5
(ex Progetto Norma PN 21: UMI 1 – UMI 7).**

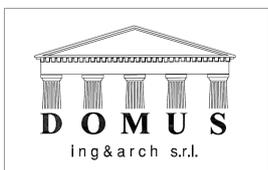
PROPONENTE:

✓ **PARCO OVEST S.R.L.**

PROPRIETÀ:

✓ **PARCO OVEST S.R.L.**

✓ **COMUNE DI BERGAMO**



Sommario

NTA VARIANTE.....	4
ART. 1 – VALIDITÀ DEL P.I.I.	4
ART. 2 – RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA	4
ART. 3 – PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI INTERVENTO	4
ART. 4 – VOLUMI, ALTEZZE E DISTANZE.....	5
ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO	5
ART. 6 – SUDDIVISIONE DEI FABBRICATI E DEI LOTTI.....	6
ART. 7 – SPAZI PUBBLICI – DOTAZIONI E MODIFICHE ESECUTIVE.....	6
ART. 8 – SPAZI PER LA SOSTA	6
ART. 9 – AREE SCOPERTE E LOCALI ACCESSORI	6
ART. 10 – PROGETTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	7
ART. 11 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI	7
ART. 12 – NORME AMBIENTALI.....	7

NTA VARIANTE

Art. 1 – Validità del P.I.I.

Il P.I.I. esplica validità ed efficacia sino al termine di validità del vigente PII fissato al 21.11.2020, già prorogato ex le; entro tale data dovranno essere ultimati tutti gli interventi, sia per le opere pubbliche sia per la realizzazione degli edifici privati, fatta salva l'eventuale proroga concessa dal Comune di Bergamo per cause di forza maggiore o giustificati motivi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e dello standard qualitativo dovrà avvenire entro il termine massimo di validità del piano fissato al 21/11/2020.

Art. 2 – Rispetto della normativa urbanistica

L'attuazione degli interventi previsti dal P.I.I. dovrà avvenire nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione, della disciplina specifica dettata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle previsioni urbanistico-edilizie fissate nelle seguenti tavole di progetto:

Tav. 03 – planivolumetrico PII variante

Tav. 04 – planimetrie di raffronto aree pubbliche – aree standard

Per quanto non previsto dai sopraindicati documenti del P.I.I., si applicano le norme vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, denunce di inizio attività e/o altri titoli abilitativi.

Art. 3 – Prescrizioni e parametri di intervento

Le prescrizioni e i parametri da osservare negli interventi edificatori previsti dal Programma Integrato sono contenuti nelle tavole di progetto di cui all'art. 2 e nella presente normativa di attuazione.

Le indicazioni ivi riportate devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- volume edificabile fuori terra complessivo pari a 50.250,00 mc, calcolato secondo le norme di PGT e Regolamento Edilizio, oltre a 6.500 mc per la realizzazione dell'Asilo Nido privato convenzionato, così ripartito:

a) Residenza libera (minimo)	mc	36.000
b) Residenza affitto a canone convenzionato (legge 431/98) (minimo).....	mc	5.025
c) Residenza a prezzo di cessione convenzionato (minimo).....	mc	5.025
d) terziario per uffici (massimo).....	mc	<u>4.200</u>
totale volumetria per destinazione residenziale e terziaria	mc	50.250
e) Asilo nido privato convenzionato (massimo).....	mc	6.500

- numero massimo dei piani fuori terra con le seguenti altezze nette: massimo 3 piani fuori terra;
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche previste all'interno del perimetro del P.I.I.;

Le modifiche ai parametri essenziali di cui al primo comma dovranno seguire la stessa procedura di approvazione del P.I.I., mentre le modifiche di cui all'art. 12 della legge regionale 12/2005, ivi compresi gli

adattamenti esecutivi del programma, quali ad esempio modeste traslazioni di superfici a standard o specificazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, non costituendo modifica dei parametri complessivi del progetto e decremento di standard, non necessitano di preventiva approvazione di variante al programma stesso, ma si attuano attraverso le normali procedure del permesso di costruire.

Art. 4 – Volumi, altezze e distanze

Il computo delle altezze e dei volumi avviene con riferimento ai criteri e alle modalità fissate dall'art. 8.2.3 e 8.2.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT e comunque in conformità alle norme tecniche vigenti alla data di presentazione dei permessi di costruire.

E' consentito trasferire su altri lotti parte della volumetria assegnata dal P.I.I. a ciascun lotto, a condizione che il volume di ogni comparto non sia incrementato più del 30% e venga rispettato il volume complessivo previsto dal Programma Integrato per l'intero intervento. Le quote di imposta dei singoli edifici in progetto sono riportate nella tavola 17 – definizione caposaldi altimetrici.

Le quote esecutive d'imposta dei fabbricati potranno variare a seguito di picchettamento congiunto in sito con l'Ufficio comunale preposto, anche in funzione del progetto predisposto dal Comune per il Parco Ovest.

Trattandosi di intervento finalizzato all'uso di energie alternative e di risparmio energetico, si applicano le disposizioni sui requisiti passivi degli edifici e sul relativo calcolo delle dimensioni di muri e solai di cui alla legge regionale 31/2014.

Il perimetro dell'area di massimo inviluppo definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà e ai perimetri delle aree pubbliche. Al di fuori dei perimetri di massimo inviluppo è consentito realizzare le costruzioni interrato e/o non computabili, i balconi sia aperti che chiusi, anche se collegati tra loro su diversi piani, i fabbricati e manufatti accessori di cui all'art. 9, nel rispetto delle norme vigenti del PGT e del Regolamento Edilizio.

I nuovi fabbricati dovranno osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al P.I.I., una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, e ciò anche nel caso che fra i fabbricati contrapposti siano interposte strade pubbliche; le distanze sono misurate a squadra. Le prescrizioni relative alle distanze minime tra i fabbricati non si applicano agli edifici realizzati all'interno del perimetro del Programma Integrato.

Art. 5 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nel PII sono:

- destinazione d'uso principale: residenza;
- destinazioni compatibili: attività terziarie, artigianali di servizio alla residenza, commerciali per Esercizi di Vicinato di tipo alimentare e non alimentare, secondo i parametri del D.L.vo 114/98 e relative norme di applicazione, somministrazione alimenti e bevande, esercizi professionali, nel limite massimo di volumetria fissato dal PII in 4.200 mc.

Qualora sugli edifici previsti dal P.I.I. siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di

rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Programma Integrato di intervento e delle relative aree a servizi pubblici.

Art. 6 – Suddivisione dei fabbricati e dei lotti

I lotti edificabili individuati dal P.I.I. potranno subire modifiche non essenziali e tali da non pregiudicare la coerenza architettonica degli interventi, non alterare le caratteristiche tipologiche, di impostazione urbanistica e viabilistica previste negli elaborati grafici e nelle norme attuative del Programma Integrato di Intervento, non incidere sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuire la dotazione di aree per servizi pubblici.

Art. 7 – Spazi pubblici – Dotazioni e modifiche esecutive

All'interno del perimetro del P.I.I. sono individuati gli spazi pubblici destinati a verde attrezzato, a parcheggio e a percorsi ciclo-pedonali, corrispondenti agli standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici sarà quella risultante dai progetti definitivi di tali spazi, così come approvati dal Comune di Bergamo ai sensi della convenzione di P.I.I., precisando comunque che tali progetti potranno subire, in sede esecutiva, adattamenti e modifiche in relazione a motivate esigenze tecniche (accessi, impianti, allacciamenti, ecc.).

Art. 8 – Spazi per la sosta

Nelle aree private di pertinenza dei fabbricati e nel sottosuolo degli edifici, nel rispetto dei requisiti minimi dell'indice di permeabilità e della superficie drenante richiesta per il PII, è consentita la realizzazione di autorimesse o posti macchina privati.

Gli edifici privati del Programma Integrato saranno dotati degli spazi destinati alla sosta dei veicoli, in misura non inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989.

Art. 9 – Aree scoperte e locali accessori

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere sistemate a verde, oppure pavimentate con materiali lapidei o in elementi di calcestruzzo con pigmento colorato, sempre nel rispetto dei requisiti minimi dell'indice di permeabilità e della superficie drenante richiesta per il PII; l'intero insediamento dovrà essere improntato a criteri di uniformità, riportati e dichiarati nei singoli permessi di costruzione.

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo, l'accatastamento disordinato di materiale all'aperto, lo stazionamento di veicoli di qualsiasi tipo ai fini di smantellamento ed ogni utilizzo delle aree comprese nel Programma Integrato che contrasti con le caratteristiche di arredo e decoro urbano previsto per l'insediamento.

Sono consentite le costruzioni e i manufatti accessori, gli impianti tecnologici all'aperto e similari, gli arredi dei parchi e giardini pubblici e privati, anche realizzati al di fuori delle aree di massimo inviluppo, a condizione che siano rispettate le prescrizioni del PGT e del Regolamento edilizio.

Esclusivamente nelle aree private di pertinenza degli edifici e nel sottosuolo dei medesimi, nel rispetto dei requisiti minimi dell'indice di permeabilità e della superficie drenante richiesta per il PII, è consentita la realizzazione di cantinati, locali di servizio, centrali impiantistiche, e altri locali accessori non abitabili.

Art. 10 – Progetti delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la sistemazione e l'arredo delle aree pedonali e a verde pubblico dovranno essere progettate in conformità alle indicazioni del Programma Integrato, con modalità e tempi previsti dalla convenzione.

Al fine di ottenere i necessari permessi di costruire, nonché allo scopo di verificare il costo effettivo delle opere stesse per la determinazione di eventuali conguagli, i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione e di standard qualitativo – corredati dalle relative descrizioni dei lavori e dai computi metrici estimativi – dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale entro due mesi dalla data di stipula della convenzione integrativa. I lavori dovranno essere completati entro il termine di validità del PII fissato al 21.11.2020.

Art. 11 – Recinzioni ed accessi carrai

Le recinzioni lungo le strade, i parcheggi, le aree pedonali ed a verde pubblico saranno costituite da cancellate in ferro di altezza complessiva non superiore a m 2,00, con retrostante sistemazione a siepe continua e nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

La tipologia e il disegno delle recinzioni saranno definiti in appositi progetti, improntati a uniformità per tutto l'insediamento del P.I.I. e sottoposti a preventiva approvazione comunale.

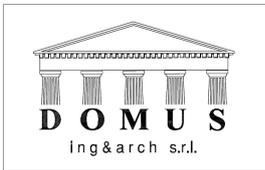
I passi carrai e pedonali saranno ricavati in corrispondenza di aree pubbliche previa presentazione del progetto-tipo di cui al precedente comma.

Art. 12 – Norme ambientali

I progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere il preventivo nulla-osta degli uffici competenti in materia.

Lo smaltimento delle acque avverrà in conformità alle inerenti disposizioni comunali ed in ottemperanza alla normativa statale e regionale in materia di scarico delle acque reflue, con particolare richiamo a quanto prescritto dai Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006 e 7 del 2017.

Le reti interrato convoglianti i liquidi reflui devono 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



DOMUS ing&arch s.r.l.



130_07_pii_var1_NTA_03

approvate con Delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento.

Devono altresì essere rispettate le norme di invarianza idraulica di cui al RR 7/2017.

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

Per quanto non specificato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni del PGT, del Regolamento Edilizio, agli elaborati tecnici del Programma Integrato di Intervento.