

REV. GIUGNO 2023
REV. AGOSTO 2023

COMUNE DI BERGAMO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATi_52: LONGUELO – CURNO"
(Scheda di progetto art. AT_5i2)

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (art. 37 e 37.2 NTA/PdR, art. 12 e 13 del DdP)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art. 6.2.2 NTA/PdR)

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (Deliberazione CC n. 98 del
7.8.2020)

LEGGE REGIONALE 12/2005

DAMAK SRL, Bergamo, via S. Elisabetta 8
FIMBE SRL, Calvenzano (BG) via Lombardia 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano Attuativo (PA) in variante al vigente PGT si attua attraverso i disposti della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 e succ. mod. e integrazioni.

Il PA e le relative prescrizioni sono parzialmente difformi dalle previsioni del vigente PGT, con riferimento a:

- (i) Reperimento aree di interesse pubblico – quinta soglia DdP
2. Il PA prevede opere e strutture aventi carattere strategico, in quanto funzionali al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione dell'ambito interessato, caratterizzate da infrastrutture per la mobilità comunale, con annessi interventi volti al recupero della sostenibilità e qualificazione ambientale di aree dismesse e degradate.
3. Si applica, *ratione temporis*, l'art. 51 della LR 12/2005, nonché l'art. 16 della Convenzione Urbanistica: in tal caso, è altresì facoltà del Comune (oltre alla monetizzazione) autorizzare il reperimento delle maggiori aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico anche all'esterno del comparto di intervento.
4. Gli elaborati costituenti il Piano Attuativo sono di seguito elencati:

DOCUMENTI TECNICI

- Relazione Tecnica
- Computi OOUU
- Norme Tecniche di Attuazione
- Piano finanziario
- Schema di convenzione
- Perizia parco delle Ortaglie
- Perizia standard non reperito
- Piano gestionale degli alloggi RS

ELABORATI DI PROGETTO

- 01–Inquadramento territoriale 1:10.000
- 02–Estratti urbanistici 1:2000
- 03–Reti sottoservizi esistenti 1:2000
- 04–Rilievo planoaltimetrico area oggetto dell'intervento con identificazioni mappali 1:500
- 05–Documentazione fotografica area oggetto di intervento s.c.
- 06–Documentazione fotografica parco comunale delle Ortaglie 1:500
- 07–Progetto planivolumetrico _ Masterplan 1:1000
- 08–Progetto planivolumetrico _ Masterplan 1:500
- 09–Nuovi edifici_fron_t_sezioni tipo_profili 1:200 1:500
- 10–Riqualficazione Parco pubblico delle Ortaglie 1:200

- 10a–Opere quali standard qualitativo, Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi 1:400
- 10a1–Opere quali standard qualitativo, Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi 1:200
- 10a2–Opere quali standard qualitativo, Realizzazione pista ciclopedonale via Perosi 1:200
- 10b– Opere di urbanizzazione interne all' AT_i52 Longuelo-Curno, Arredo urbano 1:200
- 10c–Opere di urbanizzazione interne all' AT_i52 Longuelo-Curno, sezioni 1:50
- 11 –Tavola Aree a standard urbanistico e regime delle aree 1:1000
- 12a–Inserimento nuovi edifici vista A s.c.
- 12b–Vista di progetto B s.c.
- 12c–Vista di progetto C s.c.
- 12d–vista su progetto D s.c.
- 12e–Fotoinserimento proposta progettuale con il contesto circostante s.c.
- 13 –Dimostrazione superficie drenante 1:500
- 14 –Planimetria generale patrimoniale 1:500
- 15 –Sistema del verde 1:1000
- Verifica catastale per regime delle aree

ELABORATI TECNICI SPECIFICI

- Analisi degli effetti relativamente a suolo, acqua, aria, traffico indotto.
- Relazione geologica - geotecnica
- Relazione tecnica agronomica
- Relazione di conformità rispetto al vincolo aeroportuale
- Relazione di compatibilità con la LR 31/2014
- Relazione dimensionamento rete fognaria
- Allegato: sovrapposizione catastale per regime delle aree
- Verifica di incidenza VINCA – modulo di verifica rispondenza
- Planimetria reti tecnologiche
- E02 Impianto pubblica illuminazione - planimetria
- E03 Impianto pubblica illuminazione – dettaglio pali

Gli elaborati del PA e le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il progetto e l'apparato normativo attraverso il quale vengono regolamentati gli interventi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, dello standard qualitativo aggiuntivo e degli edifici privati dovrà avvenire entro i termini stabiliti in Convenzione e con le modalità stabilite nelle presenti norme.

Art. 2 – PRESCRIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Le prescrizioni e i parametri urbanistici ai quali assoggettare gli interventi di realizzazione delle nuove costruzioni sono quelli contenuti negli elaborati di PA. In particolare:
 - (i) Il Piano si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 7.640,00 e prevede la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale per una superficie lorda di pavimento complessiva di

4.870,00 pari a mc 14.610,00 di volume, secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art.1.

(ii) La realizzazione dell'intervento privato è prevista in n. 2 ambiti funzionali, di due distinte proprietà, come individuati negli atti di cui sopra, da attuarsi entro il termine di validità della convenzione, come segue:

(iii)

- Lotto funzionale 1 – di Proprietà Soc. Damak srl
 - Sup. territoriale: mq 3.735,00
 - S.l.p. mq 2.380,00
 - Volume mc 7.140,00
- Lotto funzionale 2 – di Proprietà Fimbe Srl
 - Sup. territoriale: mq 3.905,00
 - S.l.p. mq 2.490,00
 - Volume mc 7.470,00

Non vi sarà distinzione in lotti funzionali per quanto concerne le opere di urbanizzazione e la loro esecuzione, come meglio specificato nel successivo art. 8.

- (iv) Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
- a. la volumetria/superficie lorda di pavimento massima realizzabile;
 - b. l'altezza massima degli edifici pari a 14 metri, come determinata e riportata alla tav. 09 di piano;
 - c. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
 - d. l'indice di permeabilità e il rapporto di copertura pari al 30% della St;
 - e. la funzione residenziale quale destinazione principale;
 - f. il caposaldo altimetrico come determinato e riportato alla tav. 08 di piano;
- (v) Sarà possibile la traslazione di slp/volume tra i due ambiti fermo previo accordo tra le proprietà e comunque nel rispetto del limite massimo complessivo di slp/volume;

1a. Vengono di seguito indicati i principali parametri urbanistici in base alla Scheda d'Ambito AT 52:

Altezza edifici (H) :	da definire in sede di PA
Superficie territoriale (St):	8.050,00 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp):	6.850,00 mq
Volume (V):	20.550,00 mc

1b. Vengono di seguito definiti i parametri urbanistici di progetto:

Altezza massima in mt	14,00
Superficie territoriale da rilievo (St):	7.640,00 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp):	4.870,00 mq
Volume reale(V):	14.610,00 mc

2. Si applica, *ratione temporis*, l'art. 14 comma 12 della LR 12/2005, lasciando invariata la slp complessiva fissata in mq 4.870,00, con esclusione delle

maggiorazioni derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

Art. 3 – SLP E VOLUME

Si applicano le definizioni di cui agli art. 8.2.1 e 8.2.6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo . Sono escluse, in ogni caso, le maggiorazioni derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

Art. 4 – ALTEZZA in mt

L'altezza massima prevista per i nuovi edifici sarà pari a mt 14,00, coerente al contesto urbano di riferimento che presenta edifici con 5 piani fuori terra.

ART. 5 - DISTANZA DAI CONFINI E DISTANZA DAGLI EDIFICI (artt. 42, 43 e 44 Reg. Edilizio di cui alla DCC 26.7.2021 n. 100)

1. Distanza dai confini

Si applica quanto previsto dall'art. 44 del Regolamento edilizio 7^a versione. La linea di massimo involucro è stata inserita secondo le disposizioni dell'art. 44 del RE e delle prescrizioni dettate dalla Commissione territorio con parere del 11/11/2022

In particolare per il calcolo della distanza dai confini con le aree pubbliche di progetto poste a nord, la distanza minima è determinata dall'allineamento degli edifici di progetto come rappresentati alla tav. 08, in applicazione dell'art. 44 ultimo periodo del RE.

Resta inteso che la linea potrà subire variazioni in relazione al PdC, sempre nel rispetto dell'art. 44 del RE. (cfr. Tav. 08) e fermo restando quanto indicato al punto precedente.

2. Distanza tra edifici

Si applica l'art. 43 RE e l'art. 42 c. 6 del Regolamento edilizio 7^a versione con distacchi tra i fabbricati interni al PA pari a minimo 10 m.

ART. 6- AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO

La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici sarà quella risultante dai progetti esecutivi di tali spazi, così come saranno approvati dal Comune di Bergamo in ottemperanza alla convenzione di PA., precisando comunque che tali progetti potranno subire, in sede esecutiva lievi adattamenti e piccole modifiche in relazione a motivate esigenze tecniche (accessi, servizi canalizzati, allacciamenti ecc..) fermo restando la superficie minima in cessione prevista dalla tav. 14 di PA

ART. 7- SPAZI DI SOSTA PRIVATI

La superficie e la sistemazione degli spazi di sosta privati così come il numero delle autorimesse e dei posti auto ricavati sotto gli edifici, sono indicativi e potranno essere variati in più o in meno, nel rispetto comunque della dotazione di legge e nel rispetto di quanto definito dall'art. 8.2.1 delle NTA del Piano delle Regole.

ART. 8 – ESECUZIONE PIANO ATTUATIVO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Considerate le due distinte proprietà il piano attuativo si attua in due ambiti privati distinti (lotto funzionale 1 e 2), come rappresentati nella tav. 08 di PA, attuabili tramite intervento edilizio diretto.

Le previste opere di urbanizzazione, invece, saranno assunte e realizzate in via solidale dai soggetti attuatori tramite unico procedimento autorizzativo edilizio

ART. 9 - NORME FINALI E OTTEMPERANZA AGLI STUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme tecniche di attuazione e nelle prescrizioni specifiche di PA. o, comunque, non determinabili dagli elaborati grafici (Tavole), dalla relazione tecnica e dalla convenzione urbanistica (costituenti parti integranti del P.A.), tutti gli edifici, le sistemazioni esterne e le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi alla normativa vigente alla data Approvazione del Piano Attuativo, con particolare riferimento alle NTA del PGT ed al Regolamento edilizio 7[^] versione (Approvato con Del. C.C. n. 100 del 26/07/2021).