

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

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
- (ii) Superficie permeabile

Il PA ha ottenuto preventivo Parere favorevole con Determinazione giuntale 23.5.2019 n. 0146-19.

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.

Posto che la proposta di PA rappresenta un preliminare di massima, le quote destinate alle funzioni previste e i relativi standard, potranno subire delle variazioni in fase di elaborazione del progetto definitivo di Permesso di Costruire/SCIA, nel rispetto di quanto pattuito in convezione e nel presente allegato.

Saranno comunque sempre ammesse riconversioni di quote dalla funzione residenziale alle funzioni terziarie e commerciali (negozi di vicinato), quali attività compatibili alla residenza, come indicato nella Scheda d'Ambito, nonché riconversioni di quote dalle funzioni terziaria e commerciale alla funzione residenziale, mantenendo la percentuale minima stabilita nelle presenti norme.

Nel caso di variazione delle funzioni e delle relative quote percentuali, le quote da riservare alla cessione di aree a standard per le diverse tipologie di funzioni insediabili dovranno essere dimensionate e definite puntualmente in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Nel caso di incremento della quota di standard prevista in base alla definizione funzionale contenuta nella proposta preliminare, la quota eccedente dovrà essere reperita all'interno del comparto urbanistico o in aree ad esso limitrofe. La stessa potrà essere monetizzata solo nel caso trattasi di standard diverso dal Parcheggio.

Gli elaborati costituenti il Piano Attuativo sono di seguito elencati:

DOCUMENTI TECNICI

- Relazione Tecnica
- Relazione urbanistica
- Computi OOOU
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione economica

- Schema di convenzione

ELABORATI DI PROGETTO

• 01- Inquadramento territoriale	1:10.000
• 02 - Estratti urbanistici	1:2000
• 03 – Reti sottoservizi esistenti	1:2000
• 04 - Stato di fatto ambiti intervento	1:500
• 05 – Documentazione fotografica	s.c.
• 06 – Stato di fatto parco comunale	1:500
• 07 - Progetto planivolumetrico _ Masterplan	1:500
• 08 - Progetto planivolumetrico _ Masterplan	1:1000
• 09 – Nuovi edifici_– fronti – sezioni	1:200
• 10 – Riqualificazione parco esistente_ Definizione finiture Aree pubbliche attrezzate	1:100 – 1:200
• 10a – Pista ciclopedonale e nuovo accesso	1:500
• 10b – Esecutivi urbanizzazioni – arredo urbano	1:200-1:20-1:10
• 10c – Esecutivi urbanizzazioni – schema reti tecn.	1:200-1:20-1:10
• 10d – Esecutivi urbanizzazioni – sezioni	1:200
• 11 – Aree a standard urbanistico e regime delle aree	1:1000
• 12a – Inserimento nuovi edifici vista A	s.c.
• 12b – Inserimento nuovi edifici vista B	s.c.
• 12c – Inserimento nuovi edifici vista C	s.c.
• 12d – Inserimento nuovi edifici vista D	s.c.
• 13 – Dimostrazione superficie drenante	1:500
• 14 – Planimetria generale patrimoniale	1:500
• 15 – Sistema del verde	1:1000

ELABORATI TECNICI SPECIFICI

- Analisi degli effetti relativamente a suolo, acqua, aria (Esclusione di VAS)
- Relazione geologica
- Relazione tecnica agronomica

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, e nel rispetto della normativa urbanistica sotto riportata.

ART. 2 – RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA

L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi, edilizi, nonché delle previsioni urbanistico-edilizie indicate nell'allegato progetto di PA.

Art. 3 – 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 e indicati nella presente normativa di attuazione.

Le suddette prescrizioni non sono modificabili per quanto riguarda l'indicazione dei seguenti parametri:

- Volume complessivo (V)
- Altezza consentita (n. piani)
- Superficie complessiva (espressa in mq) delle aree pubbliche e di uso pubblico individuate nel PA
- Tipologia attività/funzioni insediabili

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

Altezza edifici (H – N.PIANI) :	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 edifici (H – N. PIANI) :	4 piani fuori terra
Superficie territoriale (St):	7.639,00 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp):	4.870,00 mq
Volume (V):	14.610,00 mc

2. Sono invece indicative le misure di Slp dei singoli blocchi riportate negli elaborati della proposta di PA., nonché la loro distribuzione all'interno dei diversi ambiti del comparto, in quanto le proiezioni di inviluppo costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di possibili variazioni, lasciando invariata la superficie complessiva fissata in mq 4.870,00, come meglio specificato al successivo art. 5.

Sono escluse, in ogni caso, le maggiorazioni derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

3. Le modifiche riguardanti eventuali variazioni nella conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici all'interno dei perimetri di massimo inviluppo ed eventuali varianti esecutive delle opere di urbanizzazione, nonché, in generale, le modificazioni planivolumetriche della proposta contenute negli elaborati e nelle norme di attuazione del P.A., possono essere introdotte in fase esecutiva e approvate con le normali procedure richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, nel rispetto, in ogni caso, di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 4 – VOLUME MASSIMO COMPLESSIVO

Per volume si intende la somma dei prodotti della Superficie lorda di pavimento (Slp) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto

abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.

Per quanto attiene lo spessore degli elementi orizzontali e delle murature perimetrali da utilizzarsi per il calcolo del volume, trovano applicazione le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale attualmente vigente.

Sono esclusi dalla determinazione del volume dell'edificio i volumi tecnici, da intendersi quelli necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti, i porticati e in genere i balconi, anche se collegati verticalmente fino a un massimo del venti per cento del volume complessivo, i vani ascensore e vani scala di uso comune

Art. 5 – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

La Superficie lorda di pavimento (Slp) misura in metri quadrati la somma di tutte le superfici (misurate su tutti i piani) che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, locali seminterrati e interrati abitabili.

I locali seminterrati e interrati non abitabili, coperture piane a lastrico solare utilizzate a parcheggio o deposito/esposizione concorrono alla determinazione della Superficie lorda di pavimento complessiva nei seguenti casi:

a) spazi accessori, spazi di servizio, spazi di pertinenza di unità a destinazione residenziale, con altezza interna maggiore di m 2,70 se collocati entro la proiezione dell'edificio al suolo e con altezza interna maggiore di m 2,40 se posti all'esterno di quest'ultima;

b) spazi accessori, spazi di servizio, spazi di pertinenza di unità a destinazione non residenziale, con altezza interna maggiore di m 2,70.

Sono invece esclusi i balconi, le coperture piane a lastrico solare, i ballatoi e le logge, i locali adibiti a deposito biciclette, i manufatti adibiti alle reti tecnologiche, i locali per la raccolta dei rifiuti, i portici, le gallerie pubbliche e di uso pubblico, nonché i parcheggi pubblici o di uso pubblico; sono altresì esclusi i vani scala e ascensore e gli atrii condominiali di ingresso fino ad massimo del 5% della Slp dell'edificio.

Le autorimesse private di pertinenza o gli spazi a parcheggio delle costruzioni e relativi spazi di manovra sono esclusi limitatamente alla quota di 1,00 mq ogni 2,00 mq della Slp dell'edificio principale.

Sono infine escluse dal computo della Slp le porzioni di edificio (muri perimetrali, solai) in base alla specifica normativa vigente.

Art. 6 – ALTEZZA ESPRESSA IN NUMERO DI PIANI

Rappresenta il numero (n) massimo di tutti i piani fuori terra ammesso dal tessuto di appartenenza; è sempre comprensivo del piano terra degli edifici.

Nel caso specifico dell'At_152 il progetto prevede n. 4 piani fuori terra, così come da approvazione di preventivo Parere giuntale del 23.05.2019 n. 0146-19.

Non vengono considerate le altezze di serbatoi, silos, ciminiere e volumi tecnici in genere, né di giardini pensili.

Sono inoltre escluse, in ogni caso, le maggiori altezze derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

ART. 7 - DISTANZA DAI CONFINI E DISTANZA DAGLI EDIFICI

Ai fini del calcolo delle distanze tra edifici e tra fabbricati ed i confini, sono esclusi : gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m 2,00; eventuali corpi aggettanti aggiuntivi per una profondità di m 0,80 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali o giardini verticali; ascensori e/o piattaforme elevatrici esterne da realizzare, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, al servizio di edifici legittimati con provvedimenti antecedenti la data di entrata in vigore della Legge 09/01/1989 n. 13 a condizione che tali impianti siano realizzati con caratteristiche che permettano il loro inserimento armonico nel contesto e finalizzate ad evidenziare soltanto la loro funzione tecnologica e di servizio, mediante strutture il più possibile leggere e trasparenti.

Nell'ambito dei piani attuativi, e limitatamente alle aree interne agli stessi e non quindi riguardo le aree esterne al perimetro di piano attuativo, sono ammesse distanze tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate nei successivi articoli, purché coerenti con la strumentazione urbanistica generale.

Ai fini di tale misura, nella realizzazione dei nuovi edifici, anche con conformazione planivolumetrica differente rispetto agli elaborati la distanza tra essi rimarrà sempre invariata a mt 10,00.

Inoltre, la pista ciclopedonale ed il parcheggio ad uso pubblico non vengono considerati elementi di confine per il calcolo delle distanze.

È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza, agli effetti della misurazione delle distanze tra edifici, le parti edificate in interrato ed i seminterrati, che non sporgano dal caposaldo di riferimento più di m 1,20 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc). Allo stesso modo non hanno rilevanza le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m 2,50, misurata dal caposaldo altimetrico di riferimento dell'edificio oggetto d'intervento, purché esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Sono inoltre escluse, in ogni caso, le maggiori altezze derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

ART. 8 - DISTANZA DALLE STRADE

La distanza degli edifici di nuova realizzazione dalla viabilità esistente (Ds) è stabilita nella misura di mt 5,00 (prevista per strade con carreggiata inferiore o uguale a m. 7), salvo particolari deroghe ammesse dall'Amministrazione Comunale nel caso di riconosciuti allineamenti e fatte salve particolari prescrizioni degli strumenti urbanistici. I nuovi fabbricati non devono invadere con aggetti, sbalzi e simili la nuova viabilità prevista dal PA

Si precisa che la nuova viabilità inerente l'accesso pedonale ai fabbricati e la pista ciclopedonale non costituiscono distanza.

ART. 9 - SUPERFICIE DRENANTE

L'art. 17 comma 1 del Regolamento edilizio del Comune di Bergamo prevede *“Nelle zone non edificate, gli interventi di edificazione dovranno, comunque, mantenere una superficie scoperta e drenante pari, nelle zone residenziali, al 30% della superficie del lotto, nelle zone produttive, commerciali e terziarie, al 15%. [omissis.....]*

Nelle zone già edificate, in caso di interventi di cui all'art. 27, lettera c,d,e ed f della LR 12/2005, i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al comma 1 costituiscono parametri a cui tendere. In ogni caso non sono consentiti interventi che comportino un peggioramento rispetto alla situazione esistente.

Nelle zone edificate è, inoltre, possibile una deroga qualora, per le limitate dimensioni del lotto di intervento, non vengano a determinarsi influenze sull'ecosistema della zona interessata.”

Nel caso specifico, trattandosi di un'area completamente asfaltata con superficie drenante pari a 0%, la trasformazione sarà migliorativa ottenendo una superficie drenante pari al 15%.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le quote da destinare alle diverse funzioni ammesse e previste indicate negli elaborati della proposta di PA sono da considerarsi indicative e legate alla definizione del planivolumetrico di massima, come specificato all'art. 1 delle presenti norme. Nella fase di attuazione del PA sarà pertanto ammessa la possibilità di modificare le quote percentuali, fino ad un massimo del 30%, attribuite a tali destinazioni, ammettendo anche la possibilità di trasferimento di quote da un edificio all'altro con unica preclusione all'incremento della slp.

L'individuazione delle aree pertinenziali, la definizione dei limiti di utilizzazione del suolo, le limitazioni alle servitù d'uso cui gli interventi previsti sono vincolati ed il disegno planimetrico di massima degli interventi previsti sono definiti negli elaborati del PA, redatti alle diverse scale di riferimento. Le perimetrazioni non sono però da considerarsi vincolanti.

ART. 11 - VARIANTI

Sono indicative le misure delle s.l.p. presunte riportate negli elaborati di PA allegati e nei dati planivolumetrici; dette superfici saranno determinate, sia agli effetti urbanistici sia agli effetti del calcolo dei contributi di urbanizzazione, sulla base dei progetti definitivi degli edifici oggetti di intervento.

Saranno consentite variazioni all'interno dell'ambito quali: la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici all'interno dei perimetri di massimo inviluppo, traslazioni delle superfici da un edificio ad un altro, nonché accorpamenti tra gli stessi e, in generale, le modificazioni planivolumetriche che non alterino le norme di attuazione del PA.

Saranno introdotte in fase esecutiva e approvate con le normali procedure richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Va comunque perseguita la qualità architettonica degli edifici e degli spazi di relazione, nell'obiettivo di conseguire un risultato finale il più possibile omogeneo e unitario.

Particolare attenzione dovrà essere prestata al contenimento del consumo energetico attraverso l'uso di sistemi di risparmio passivo e la previsione di isolanti ad alta capacità così come specificato nelle norme del Piano di Governo del Territorio.

ART. 12 - AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO

All'interno del perimetro del PA. sono individuate le aree in cessione ad uso pubblico destinate a verde, parcheggio e aree pedonali/ciclopedonali, corrispondenti agli standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Le previsioni richiamate sono presuntive e pertanto, qualora l'insieme delle destinazioni d'uso insediate (ovvero successive trasformazioni delle medesime) dovessero richiedere una dotazione di aree per standard urbanistici, calcolata secondo la normativa regionale vigente e le disposizioni Comunali in materia, maggiore rispetto alle aree già reperite nel PA., si procederà a ricalcolare la somma delle aree reperite ed eventualmente a monetizzare la quantità eccedente.

La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici e di uso pubblico sarà quella risultante dai progetti definitivi 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 adattamenti e modifiche in relazione a motivate esigenze tecniche (accessi, servizi canalizzati, allacciamenti ecc..).

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.

ART. 13 - NORME FINALI E OTTEMPERANZA AGLI STRUMENTI 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 di realizzazione delle stesse.