

REV. 1/8/2022

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
 - (ii) Superficie permeabile
2. Il PA ha ottenuto preventivo Parere favorevole con Determinazione giuntale 23.5.2019 n. 0146-19.
3. 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.
4. 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.
5. Sono sempre tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga ad eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.
6. 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.
7. Gli elaborati costituenti il Piano Attuativo sono di seguito elencati:

DOCUMENTI TECNICI

- Relazione Tecnica
- Computi OOUU
- 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, 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

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.18.
- (ii) La realizzazione dell'intervento è prevista in n. 2 stralci funzionali, come individuati ed autorizzati negli atti sopra, da attuarsi entro il termine di validità della presente convenzione, come segue:
 - 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
- (iii) 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;
 - c. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;Le suddette prescrizioni non sono modificabili per quanto riguarda l'indicazione dei seguenti parametri:
 - Volume complessivo
 - Altezza
 - Superficie complessiva (espressa in mq) delle aree pubbliche e di uso pubblico individuate nel PA

1a. Vengono di seguito definiti 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):	7.639,00 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp):	4.870,00 mq
Volume reale(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. Sono escluse, in ogni caso, le maggiorazioni derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

Art. 3 – VOLUME

Il volume totale o volumetria complessiva rappresenta il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda (Def. N. 19 All. B alla Dgr 695/2018). Il volume totale coincide con il volume urbanistico (Def. n. 44 e n. 45 All. B alla Dgr 695/2018) ed è pari a mc 14.610,00. 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)

Distanza dai confini (cfr.: 5 m); Distanza dai fabbricati (cfr.: 10 m).

- Viene derogata la distanza dai confini con le aree da cedere al Comune concernenti la pista ciclopeditonale e il parcheggio pubblico (la deroga consiste nel computare la superficie di dette aree per la distanza dei 5 m).
- Viene derogata la distanza minima tra i nuovi fabbricati, indipendentemente dall'altezza degli stessi (minimo 10 m).
- Sono inoltre escluse, in ogni caso, le maggiori altezze derivanti dall'applicazione delle norme sul risparmio energetico.

ART. 6 - DISTANZA DALLE STRADE

La nuova viabilità inerente l'accesso pedonale ai fabbricati e la pista ciclopeditonale non concorrono al calcolo della distanza (cfr.: art. 44, ultimo periodo, Reg. Edilizio).

ART. 7 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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.

Le modifiche ai sensi dell'art.14, comma 12, della L.R. 12/2005, quali, ad esempio, la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici all'interno dei perimetri di massimo inviluppo, traslazioni delle superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione, nonché in generale le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PA, 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. n. 12/2005.

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. 8 - AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO

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 P.A., 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. 9 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In forza del disposto di cui all'art. 28, comma 4, DPR 380/2001 (secondo il quale «*La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, **cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione** da eseguire e le relative garanzie*»); nonché in forza del disposto di cui all'art. 12, comma 1, LR 12/2005 (secondo il quale «*L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge*», anche le previste opere di urbanizzazione, quale standard quantitativo e standard qualitativo aggiuntivo, potranno essere realizzate dai proprietari/soggetti attuatori per stralci funzionali agli ambiti. I proprietari/soggetti attuatori assumono in via tra loro solidale le relative obbligazioni di garanzia e di esecuzione.

ART. 10 - NORME FINALI E OTTEMPERANZA AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme tecniche di attuazione e nelle prescrizioni specifiche di P.A. 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.