

REV. 21/06/2021

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. 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, senza che ciò costituisca variante così come previsto all'art. 14, comma 12 della LR12/2005 e s.m.i.
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 area 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_– fronti – sezioni tipo – profili 1:200
- 10 – Riqualificazione Parco delle Ortaglie 1:200
- 10a – Pista ciclopedonale via Perosi 1:400
- 10b – Opere di urbanizzazione interne all'At_i52 arredo urbano 1:200
- 10c – Opere di urbanizzazione interne all'At_i52 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.
- 12e – Fotoinserimento prop. progettuale con il contesto circostante s.c.
- 13 – Dimostrazione superficie drenante 1:500
- 14 – Planimetria generale patrimoniale 1:1000
- 15 – Sistema del verde 1:1000

ELABORATI TECNICI SPECIFICI

- Analisi traffico indotto.
- Relazione geologica
- Relazione tecnica agronomica
- Relazione di conformità rispetto al vincolo aeroportuale
- Relazione di compatibilità con la LR 31/2014
- Progetto di Invarianza idraulica:
 - Relazione tecnica di invarianza idraulica e dimensionamento collettori acque pluviali
 - Modulo Allegato E – Asseverazione
 - Piano di manutenzione
 - Tav. 1: Planimetria reti di smaltimento acque pluviali e vasche di laminazione
 - Tav. 2: Particolari costruttivi reti di drenaggio acque pluviali e vasche di laminazione
- Modulo 9 e 10 asseverazione

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 e indicati nella presente normativa di attuazione.

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):	7.640,00 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.

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 dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 3 – FUNZIONI INSEDIABILI

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, 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.

Si richiama, inoltre, l'applicazione dell'art 51 della L.R. 12/05, oggi modificata per effetto dell'art. 4, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019, che ha introdotto il principio di "indifferenza funzionale", in ragione del quale « [...] sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a 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 [...]»

Art. 4 – VOLUME

Il volume fuori terra 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. 5 – ALTEZZA in mt

Stante a quanto approvato nella seduta di Conferenza dei servizi del, 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. 6 - DISTANZA DAI CONFINI E DISTANZA DAGLI EDIFICI

Nell'ambito del piano attuativo, e limitatamente alle aree interne allo stesso (con esclusione, quindi, delle aree esterne al perimetro del 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 sarà sempre non inferiore a mt 10,00, indipendentemente dall'altezza.

Al riguardo, 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 a confine da parte dello stesso.

I balconi, anche se collegati tra loro, non costituiscono fronte e, quindi, non sono soggetti al rispetto delle distanze.

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

ART. 7 - 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.

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

ART. 8 - 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. 9 - 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 P.A., 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 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. 10 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste, quale standard quantitativo e standard qualitativo aggiuntivo, potranno essere realizzate dai proprietari/soggetti attuatori in misura proporzionale al rispettivo volume generato (anche in ragione e per effetto dell'esecuzione delle singole opere), restando comunque i proprietari/soggetti attuatori a garantirne la loro completa esecuzione e la continuità esecutiva delle stesse.

ART. 11 - 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.

Arch. Francesca Balbo
Avv. Tarcisio Grechi