



**P**iano di

Documento di Piano

**G**overno del

Piano dei Servizi

**T**erritorio

Piano delle Regole

DOCUMENTO DI PIANO

Allegato 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione

## INDICE:

<b>AS1</b>	At_i2 At_i3 At_i/s4 At_i/s5	Stadio Ex Colorificio Migliavacca Ex Canossiane San Tommaso EX Caserma Montelungo/Colleoni Palazzetto Sport	<b>AS9</b>	At_et/i/s27 At_et/i28 At_et/s29	Area del Concorso European Ex Fervet Nuova Fiera e Parco Boccaleone
<b>AS2</b>	At_i6 At_s7	Accademia della Guardia di Finanza Piscine Italcementi	<b>AS10</b>	At_s30 At_a31 At_a32 At_s33 At_a34 At_s35	Stanza Verde - Il parco della Trucca Edificato di frangia di via M.L. King - Galmozzi Edificato di frangia di via Calvetti e Finazzi Stanza Verde - Il parco della Martinella Edificato di frangia di via Correnti Eventi e Tempo Libero
<b>AS3</b>	At_a/i8 At_et/i9 At_ec/i10 At_i/s11 At_i12	Porta Sud Ex Magazzini Generali Ex Mangimi Moretti M3 Centro Diocesano Ex Fonderia Della Casa	<b>AS11</b>	At_a/e/i36 At_a/ep/s37 At_et/s38 At_ep41 At_ep/i42	Polo della ricerca agroalimentare e della produzione avanzata AdP-Fly Park A2A-Fintecna Istituto Italiano Arti Grafiche Bergamo-Azzano
<b>AS4</b>	At_et/s13	Piazzale Marconi e Piazzale Alpini		At_et/i46 At_i47 At_i48 At_et/i49 At_et/i50 At_et/i/s51 At_i52	Via Carnovali Via Ghislandi Ex Centrale del latte Via Spino Canovine-Corti Via Autostrada-Zanica Ex Amac - Ex Caserma Ligobbi - Vigili Del Fuoco Longuelo-Curno
<b>AS5</b>	At_et14 At_et17 At_s18	Polo Ricettivo Nuovo Ospedale Ex Segherie Beretta Nuovo Polo Scolastico Montessori	<b>ESTERNO</b>		
<b>AS6</b>	At_a20 At_i23	Parco Ovest 2 Comparto integrato via Grumello			
<b>AS8</b>	At_i24 At_i25 At_ep/i26	Ex Ismes Reggiani Ex Ote			

# LEGENDA DEGLI SCHEMI INSEDIATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTENUTI NELLE SCHEDE PROGETTO

## AMBITI STRATEGICI (AS)

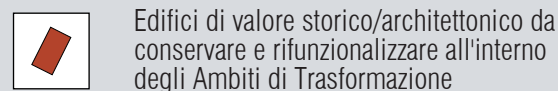


Perimetro Ambito Strategico

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)



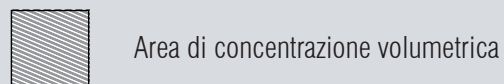
Perimetro Ambito Trasformazione



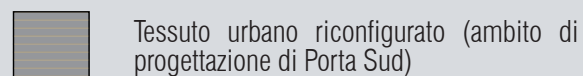
Edifici di valore storico/architettonico da conservare e rifunzionalizzare all'interno degli Ambiti di Trasformazione



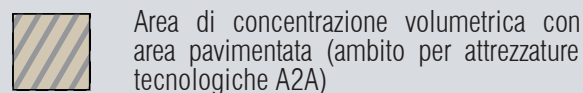
Edifici esistenti confermati all'interno degli Ambiti di Trasformazione



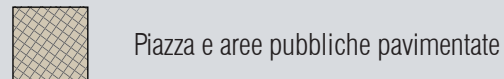
Area di concentrazione volumetrica



Tessuto urbano riconfigurato (ambito di progettazione di Porta Sud)



Area di concentrazione volumetrica con area pavimentata (ambito per attrezzature tecnologiche A2A)



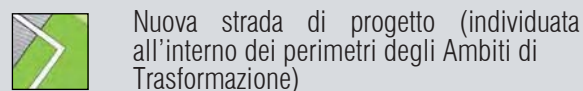
Piazza e aree pubbliche pavimentate



Area pavimentata / parcheggio



Attrezzatura a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo



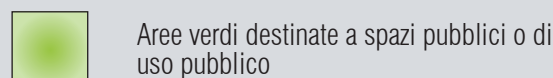
Nuova strada di progetto (individuata all'interno dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione)



Area semipermeabili



Aree verdi con funzione ecologico-ambientale



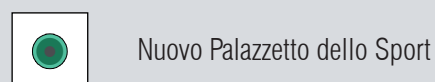
Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico



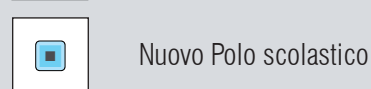
Aree verdi a vocazione agricola convenzionate



Nuovo Palazzetto del Ghiaccio



Nuovo Palazzetto dello Sport



Nuovo Polo scolastico

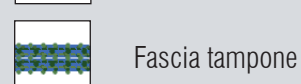
## SISTEMA AMBIENTALE



Fascia boscata



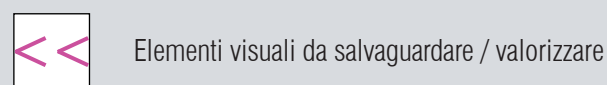
Fascia boscata in presenza di infrastrutture viarie



Fascia tampone



Connessione ecologico-ambientale



Elementi visuali da salvaguardare / valorizzare



Siepe campestre



Filare semplice arborato a specie miste

DISEGNO DI SUOLO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEI PIANI STRATEGICI

CINTURA VERDE  
ELEMENTI COSTITUENTI LA RETE

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE  
DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

### NOTA

Le modalità attuative delle presenti Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione sono contenute nell'elaborato "DP0b -INDIRIZZI E CRITERI" del Documento di Piano, integrativo alle presenti Schede Progetto per contenuti e prescrizioni. In particolare, le TIPOLOGIE degli Ambiti di Trasformazione (AT) sono descritte nel paragrafo "Tipologie di Ambiti di Trasformazione" contenuto nel capitolo 12 del Capo B del Titolo I. Negli AT a tipologia mista (costituiti da Unità Minime di Intervento (UMI) appartenenti a differenti tipologie) si applicano, in ognuna delle UMI, i contenuti della specifica tipologia di riferimento. I contenuti e le caratteristiche delle Schede Progetto sono descritti al capitolo 13 del CAPO B del Titolo I. Le norme relative alla compensazione e alla perequazione urbanistica sono contenute negli specifici articoli del CAPO B del Titolo II. La puntuale descrizione delle Prestazioni Pubbliche Attese è contenuta nella sezione 2 relativa agli Ambiti di Trasformazione dell'elaborato "PS0b-Apparato Normativo parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto". La definizione di Piano Attuativo riportata nelle Schede Progetto, in coerenza con l'art 1 del CAPO B del Titolo II, include tutte le tipologie di strumenti attuativi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. (compresi i Programmi Integrati di Intervento e gli Accordi di Programma).

## SISTEMA DELLA MOBILITÀ

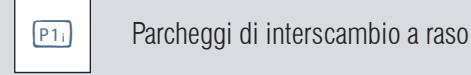
MOBILITÀ SU GOMMA



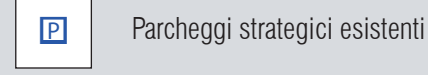
Strade esistenti



Tratti in galleria



Parcheggi di interscambio a raso



Parcheggi strategici esistenti



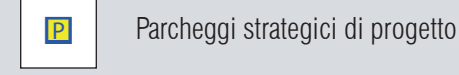
Strade di progetto



Tratti di infrastrutture viarie da interrare e/o riconfigurare



Parcheggi di interscambio in struttura



Parcheggi strategici di progetto

MOBILITÀ SU FERRO



Ferrovia esistente



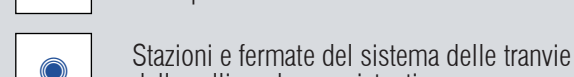
Tramvia esistente



Impianti di risalita per Città Alta esistenti



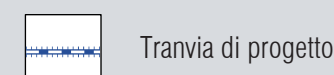
Stazioni e fermate del sistema ferroviario metropolitano esistenti



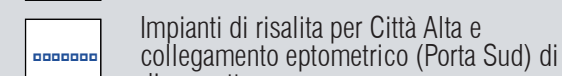
Stazioni e fermate del sistema delle tranvie delle valli e urbane esistenti



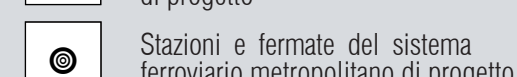
Ferrovia di progetto



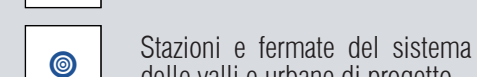
Tramvia di progetto



Impianti di risalita per Città Alta e collegamento eptometrico (Porta Sud) di progetto



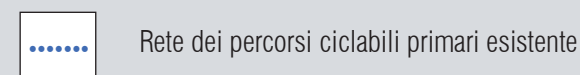
Stazioni e fermate del sistema ferroviario metropolitano di progetto



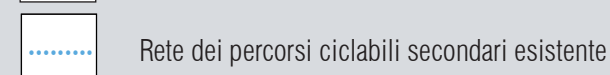
Stazioni e fermate del sistema delle valli e urbane di progetto

## GLI SPAZI APERTI E LA CITTÀ PUBBLICA

MOBILITÀ DOLCE



Rete dei percorsi ciclabili primari esistente



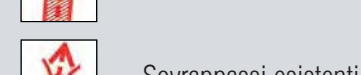
Rete dei percorsi ciclabili secondari esistente



Rete dei percorsi pedonali e sentieri



Sottopassi esistenti



Sovrappassi esistenti



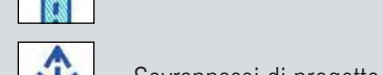
Rete dei percorsi ciclabili primari di previsione



Rete dei percorsi ciclabili secondari di previsione

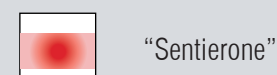


Sottopassi di progetto

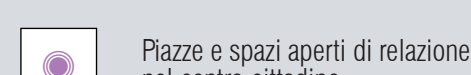


Sovrappassi di progetto

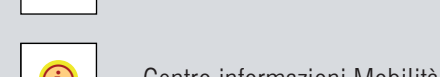
ELEMENTI DI PROGETTO DELLA CITTÀ PUBBLICA E DEGLI SPAZI APERTI



"Sentierone"



Piazze e spazi aperti di relazione nel centro cittadino



Centro informazioni Mobilità



Connessioni tra gli spazi della città pubblica

# AMBITO STRATEGICO.1

## Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero

Stadio

At\_i2

Ex Colorificio Migliavacca

At\_i3

Ex Canossiane San Tommaso

At\_i/s4

EX Caserma Montelungo Colleoni/Palazzetto sport

At\_i/s5





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L' At_i2, localizzato nel quadrante nord-est della città è delimitato a nord da via Fossoli a sud da via del Lazzaretto e confina ad ovest con il Lazzaretto
Stato di fatto	L' ambito è composto dalla struttura sportiva dello stadio Comunale e dagli spazi dedicati al parcheggio pubblico e dei parcheggi pertinenziali

## OBIETTIVI GENERALI:

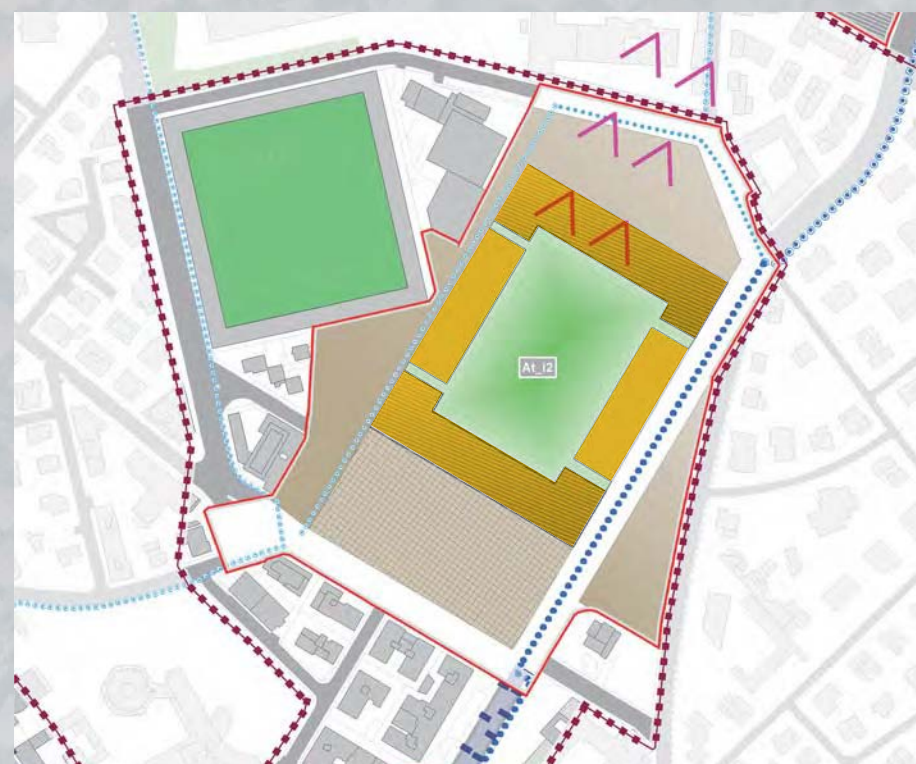
- Riquilibrare lo Stadio per consolidarne il ruolo di attrezzatura per lo spettacolo e l'intrattenimento sportivo, come opportunità di caratterizzazione e rinnovamento del contesto urbano.
- Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto.
- Contenere il consumo di suolo libero, in coerenza con i criteri e le soglie definite a livello regionale dal nuovo PTR e con quanto dettato dalla legge regionale 31/14, riquilificando il tessuto urbanizzato.
- Migliorare il sistema della Mobilità attivando politiche finalizzate a garantire un'accessibilità sostenibile allo stadio, non solo in occasione delle partite, risolvendo i problemi di traffico, sosta e ordine pubblico.
- Promuovere un progetto di elevata qualità urbana e vivibilità che sia concretamente sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico.
- Mettere in rete le singole trasformazioni private e gli interventi di carattere pubblico oggi previste nel quadrante urbano di riferimento e non ancora attivate.

## OBIETTIVI SPECIFICI: SISTEMA DELLE FUNZIONI:

- Restituire alla città un'innovativa attrezzatura territoriale dedicata allo sport e al tempo libero, mediante il restyling dello Stadio come elemento di qualità architettonica finalizzato a promuovere la riquilificazione anche del quartiere.
- Incentivare la qualità degli spazi aperti limitrofi allo stadio, per un miglioramento della qualità urbana, proponendo il nuovo stadio come centro di vita polifunzionale con l'insediamento di funzioni complementari, attive anche durante la settimana.
- Migliorare il rapporto tra le attrezzature di interesse generale esistenti (come ad esempio il vicino complesso storico-architettonico del Lazzaretto) integrando gli usi proposti con le attività esistenti nel comparto urbano, secondo una logica di armonizzazione degli spazi e dei tempi della città.
- Prevedere interventi di riquilificazione anche del viale Giulio Cesare perché diventi un luogo urbano nuovo e vitale, trasformando l'asse viario in una zona a velocità controllata anche con l'eventuale ridisegno della sua pavimentazione.

## SISTEMA DELLA MOBILITÀ:

- Ottimizzare l'interscambio tra sistemi infrastrutturali e di TPL, in particolare con le infrastrutture esistenti e di progetto.
- Ridefinire gli spazi di sosta conciliando l'utilizzo dei parcheggi di interscambio da parte del quartiere ed individuando soluzioni di mobilità sostenibile per migliorare l'accessibilità allo Stadio.
- Migliorare le connessioni ciclo-pedonali tra luoghi e spazi pubblici.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO - STADIO COMUNALE

L'At\_i2 si compone di una Unità Minima d'Intervento (UMI):

St (mq)	57.525
Slp (mq)	4.000*

\*Slp di progetto in aggiunta a quella esistente (da determinare in sede attuativa mediante rilievo strumentale), di cui:

- 2.000 mq per funzioni commerciali (C) Terziarie (T);
- 2.000 mq per funzioni di servizio (Ts) complementari e connesse in via esclusiva all'attrezzatura sportiva (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, aree di primo soccorso museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari);

Indice di permeabilità &gt; 20% Superficie Territoriale

## NOTA:

- Le Slp di progetto sono comprensive anche degli eventuali spazi interrati;
- Si precisa che la Slp specificatamente dedicata alle tribune è da ritenersi aggiuntiva e sarà determinata in sede attuativa nei limiti della capienza prevista e delle specifiche disposizioni di settore;
- I varchi d'accesso, gli spazi di distribuzione alle tribune/gradinate esistenti e di progetto non determinano Slp;

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

3 A Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

Il nuovo Stadio si qualificherà come Attrezzatura per l'intrattenimento sportivo a scala sovcomunale e dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Capienza per gli spettatori analoga a quella attualmente ammessa (circa 25.000 persone);
- Usi complementari connessi in via esclusiva all'attrezzatura per l'intrattenimento sportivo;
- Altre funzioni a carattere permanente fruibili nell'arco settimanale (attività commerciali e terziarie).

## IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ APPROFONDIRE I SEGUENTI ASPETTI PROGETTUALI:

- Demolizione dei corpi di fabbrica incongrui, deteriorati e privi di valore architettonico rispetto al contesto storico ambientale e ricostruzione secondo criteri di modernità architettonica, efficienza impiantistica, sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- Risanamento conservativo e valorizzazione delle facciate storiche (fronti est ed ovest) e della copertura della tribuna ovest;
- Presentazione di un progetto degli spazi aperti pubblici limitrofi allo stadio, in grado di superare i nodi critici rappresentati dalle intersezioni viarie di via Lazzaretto/Crescenzi e di v. G. Cesare/Ponte Pietra e l'incrocio tra la via Ponte Pietra/via Fossoli;
- Risoluzione del cuneo urbano di Largo dello Sport ripensato come elemento architettonico di snodo tra il Nuovo Stadio e il borgo storico;
- Reperimento all'interno del comparto dei parcheggi pertinenziali, necessari al funzionamento dello Stadio;
- Definizione dell'altezza della struttura sportiva garantendone un coretto inserimento paesaggistico, ambientale in coerenza con quanto indicato nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al Piano di Governo del Territorio.

- Possibilità di monetizzazione degli standard (finalizzata a garantire sistemi alternativi di accessibilità) per le funzioni terziarie e commerciali sulla base degli approfondimenti in materia di mobilità da predisporre a supporto della proposta di intervento;

## USI COMPLEMENTARI INTEGRATI

le funzioni terziario commerciali previste dovranno rispettare i seguenti aspetti dimensionali massimi: conferma delle superfici lorde di pavimento già oggi autonome rispetto alla struttura sportiva e direttamente accessibili dagli spazi pubblici; previsione di nuovi spazi commerciali con possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MSV) di prossimità;

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Riquilificazione urbana ed idraulica di viale Giulio Cesare e delle aree limitrofe, con ridisegno degli spazi per la viabilità e la sosta (MQ)	UNICA
	Ampliamento e riquilificazione urbana del piazzale Goisis, da attrezzare con idonei impianti per le attività mercatali, curandone l'accessibilità dai quartieri limitrofi anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti (MQ)	
	Compartecipazione alla realizzazione del tracciato ciclo-pedonale della val Brembana (T2) in coerenza con le previsioni del Biciplan (sezioni A2 e A5)	
	Riquilificazione del tracciato pedonale esistente (compreso tra il complesso del Lazzaretto ed il bocciodromo) di collegamento tra via Fossoli e p.zzale Goisis	
	Realizzazione parcheggio pubblico interrato	

PEREQUAZIONE *	Compenso Urbanistica/partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA
----------------	---	-------

\* Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
22	1224
22	1228
22	2
22	3
	Strade

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Attrezzatura a scala sovcomunale per l'intrattenimento sportivo	Ts	Slp Max 50%	
	Artigianato di servizio	Ta.2	SI Max 50%	
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario diffuso	Ta.1		
Terziario ricettivo per pubblici esercizi	Tr.2			
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

**NB** Le percentuali riportate in tabella sono riferite alla Slp di progetto pari a mq 4.000





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	Il comparto si attesta lungo via Nazario Sauro ai piedi del bastione di sant'Agostino. L'area a nord lambisce il torrente Morla
Stato di fatto	L'area, sulla quale insistono i fabbricati dismessi dell'ex Colorificio Migliavacca, risulta attualmente non più coerente con il contesto urbano di riferimento, ma presenta elementi interessanti di architettura industriale, ed essenze arboree significative da salvaguardare.

-Riqualficazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il tessuto urbano dell'intorno

-Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile e la valorizzazione degli elementi arborei di pregio

-Miglioramento della qualità ambientale della sponda del torrente Morla e ripristino dei suoi elementi di valenza ecologica

-Innalzamento dell'offerta di parcheggi di uso pubblico nell'area, anche in relazione all'attestazione della greenway del Morla



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_i3 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	9.131
Slp (mq)	3.400*

\* in aggiunta alla Slp esistente e confermata (circa 3.800 mq)

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

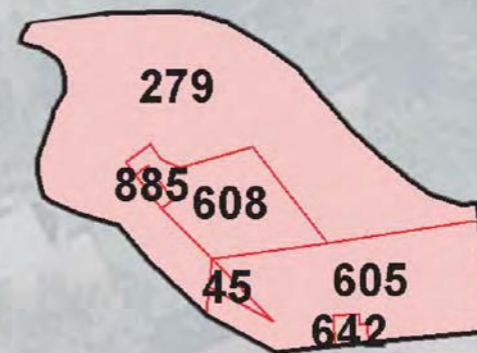
- 3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo
- 3 D** Area a rischio di inondazione per piene eccezionali
- 4 C** Area adiacente a corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici residenziali sia in relazione ai tessuti circostanti sia in rapporto alla sua localizzazione ai piedi di Città Alta

-Il progetto deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione degli edifici esistenti e delle presenze arboree di pregio

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico



FOGLIO	NUMERO
21	45
21	279
21	605
21	608
21	642
21	885

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	100	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C 2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C 2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
	Commercio ingrosso	C 5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

■ Funzioni ammesse

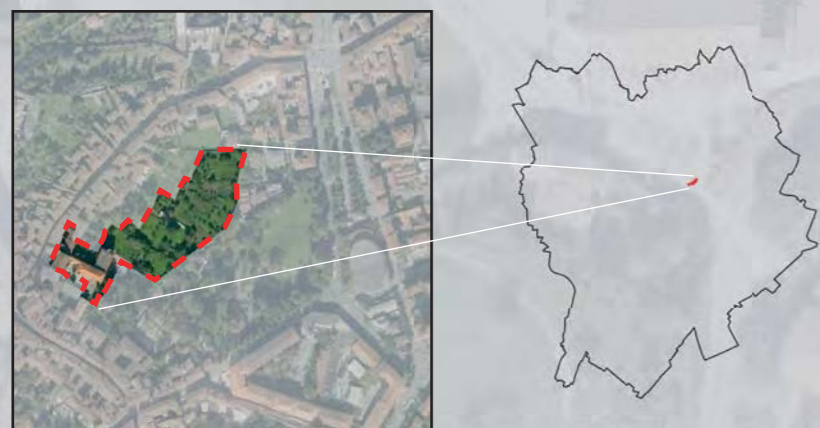
**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Cessione delle aree di proprietà Migliavacca necessarie alla realizzazione del parcheggio di attestazione per Città Alta (Ns7)	UNICA
	Realizzazione del verde di connessione, su aree esterne all'ambito d'intervento individuate nel' Ns7, per garantire la continuità con le aree verdi limitrofe, mantenendo il percorso ciclopedonale esistente	
	Completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali (Greenway del Morla) verso il ponte del Morla in via Baioni	
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee a canone moderato (10%)	

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_i/s4 è localizzato ai piedi di Città Alta tra Borgo Pignolo e via San Tomaso confina ad est con il Parco Suardi
Stato di fatto	L'area è in parte occupata dal complesso delle Ex Canossiane (UMI 1) e risulta prevalentemente libera con destinazione ad altri usi

-Valorizzazione del borgo storico attraverso la ri-localizzazione di funzioni abitative

-Riqualificazione urbana ed architettonica degli edifici incongrui con l'ambiente storico e degli spazi aperti dismessi

-Implementazione servizi culturali e per il tempo libero all'aperto

-Valorizzazione del rapporto tra verde privato storico e spazi destinati a servizi culturali all'aperto e parco pubblico

-Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali ed a rotazione a servizio delle funzioni insediare oggi sprovviste



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_e/i4 si compone di tre Unità Minime d'Intervento (UMI):

St (mq)	20.735
Slp progetto (mq)	1.500*

\* Slp da realizzare sulla UMI3, in aggiunta alla Slp esistente

UMI 1 – Ex Canossiane (AT\_i)      UMI 2 – Parco Suardi (AT\_s)

St (mq)	7.795	St (mq)	4.827
Slp progetto (mq)	Pari all'esistente**	Slp (mq)	/

\*\* Recupero edifici sottoposti a modalità di intervento indicate nella Scheda n. 711071058 della Raccolta B – Borgo Pignolo del Catalogo CB III dei Borghi Storici – Allegato I del Piano delle Regole

## STRUMENTO ATTUATIVO

## Piano Attuativo

Per i soli edifici con modalità di intervento Re e Rc è ammesso il Permisso di Costruire convenzionato (come riportato nella Scheda n. 711071058 della Raccolta B – Borgo Pignolo del Catalogo CB III dei Borghi Storici – Allegato I del Piano delle Regole)

UMI 3 – Spazio Espositivo (AT\_s)

St (mq)	8.112
Slp progetto (mq)	1.500

## STRUMENTO ATTUATIVO

## Permisso di Costruire convenzionato

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-Recupero e valorizzazione degli apparati storici esistenti in coerenza con i criteri di intervento nella città antica individuati dal Piano delle Regole

-Demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto storico ambientale privi di valore architettonico, collocati in modo invasivo rispetto al paesaggio negli anni '50

-Sostituzione di tali edifici con manufatti contemporanei di qualità

-Collocazione delle nuove giaciture degli edifici in stretta adiacenza ai sedimi degli edifici preesistenti e contenimento dell'impronta al suolo degli stessi

-Definizione degli ingombri dei nuovi edifici con prefigurazione e dimostrazione delle sagome attraverso dime poste in sito

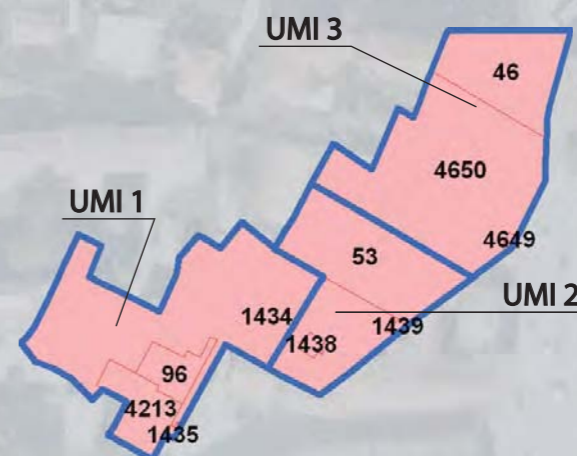
-Valorizzazione delle sequenze di spazi aperti tipiche dell'impianto morfologico storico preesistente contraddistinte dall'articolarsi di cortile, primo brolo, giardino, frutteto.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Cessione aree per ampliamento parco Suardi e realizzazione della nuova porzione integrata nel sistema del verde degli orti storici esistenti	1 e 2
	Realizzazione di nuove connessioni pedonali per connettere il Borgo S. Tommaso con la caserma Montelungo attraverso il Parco Suardi	1, 2 e 3
	Partecipazione pro quota alla realizzazione del parcheggio pubblico o di uso pubblico in struttura esterna all'ambito d'intervento presso il Palazzetto dello Sport nell'At_i/s5	1
	Partecipazione pro quota alla realizzazione del parcheggio pubblico o di uso pubblico in struttura esterna all'ambito d'intervento di attestazione per Città Alta (Ns7)	1
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10 %)	1
	Realizzazione di un nuovo spazio espositivo a completamento del sistema museale integrata nel sistema del verde degli orti storici esistenti	3

PEREQUAZIONE • Partecipazione pro-quota alla perequazione

1 e 3

• Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
39	46
39	53
39	96
39	1434
39	1435
39	1438
39	1439
39	4213***
39	4649
39	4650

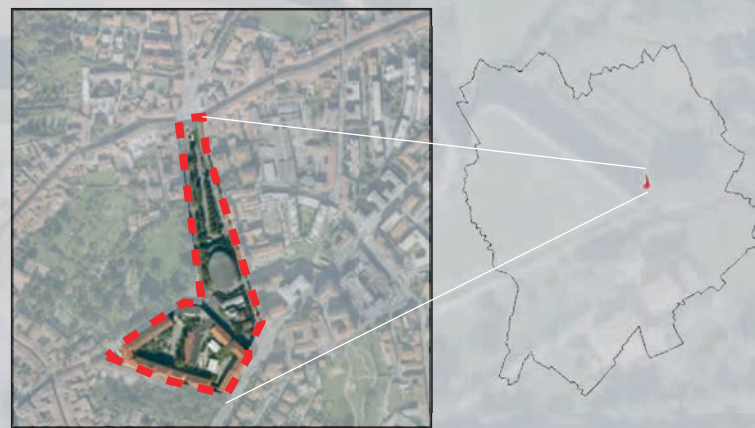
\*\*\*Il mappale n. 4213 Foglio 39 è interessato parzialmente dalla nuova previsione urbanistica.

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp 60 min 10%	RL		RL		
	Residenza sociale	RS		RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	25	Ta. 1		Ta. 1		
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1		Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2		Tr. 2		Tr. 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	25	C 1		C 1		
		Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)		di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a	
	di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)			C 2 . b		C 2 . b		
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3			C 3		C 3	
	Centro Commerciale	C 4			C 4		C 4	
Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	Slp Max 100 Slp Min 30	S	Slp Max 100 Slp Min 30	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_i/s5, localizzato nel centro città, confina ad ovest con il Parco Suardi ed è delimitato a sud dal vicolo San Giovanni e a nord da piazza Guglielmo Oberdan.
Stato di fatto	L'ambito comprende due zone divise dal viale Muraine: a nord trova sede il palazzetto dello sport, a sud la sede, ormai dismessa, della Caserma Montelungo e della caserma Colleoni.

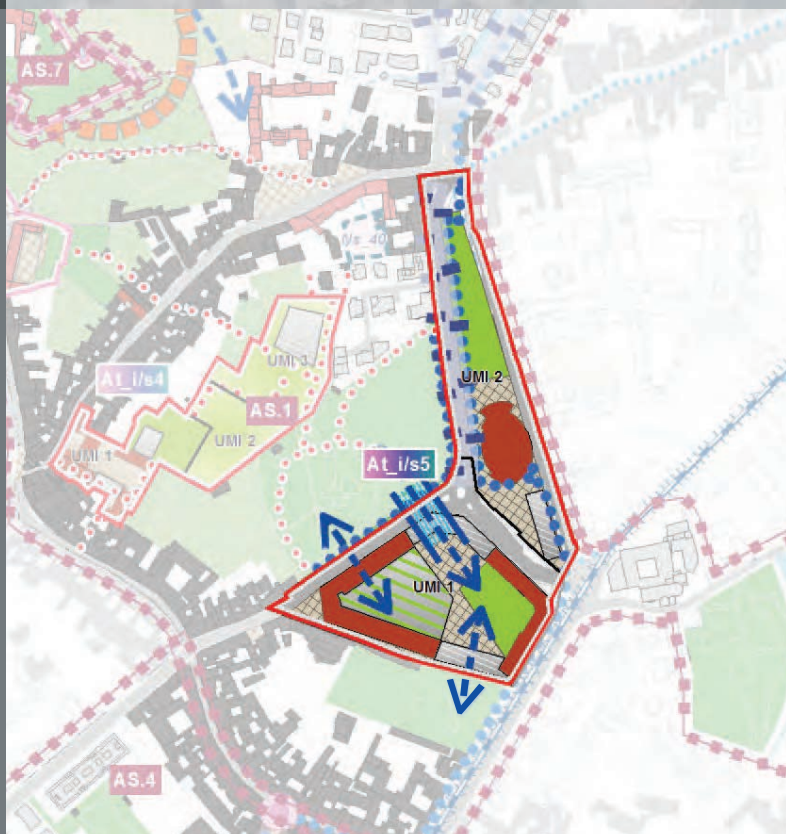
-Contribuire a reinterpretare un intero e più ampio poligono urbanistico che va dalla Piazzetta del Delfino, all'ex ponte di S. Caterina, dalla Torre del Galgario alla Chiesa di S. Bernardino comprendendo i Parchi Marenzi e Suardi, come un complesso unitario di piazze, corridoi e percorsi pedonali, corone verdi e vie interrate

-Costruire una rete di connessioni in grado di riassorbire e collegare, valorizzandoli, i fondamentali poli artistici della città: chiesa di S.Alessandro della Croce, il Museo Bernareggi, la Gamec, l'Accademia Carrara, in particolare realizzando un percorso culturale lungo l'asta S. Agostino - Baroni - Carrara - Gamec - Suardi - Montelungo - Parco Marenzi - Piazzetta S. Spirito

-Implementazione dei servizi culturali, universitari, sportivi e per il tempo libero all'aperto

-Valorizzazione del rapporto tra verde privato storico e spazi destinati a servizi culturali all'aperto e parco pubblico

-Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali e a rotazione a servizio delle funzioni insediate oggi sprovviste.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	48.051
Slp (mq)	3.325+2.050*

L'At\_i/s5 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Ex Caserma (AT\_s)      UMI 2 – Palazzetto (AT\_i)

St (mq)	27.620	
Slp (mq)	26.555 Pari all'esistente +2.050 Slp di progetto*	
	Ambito 1	Ambito 2
	15.155	11.400 +2.050*

St (mq)	21.065
Slp (mq)	3.325**

\*\* SLP in aggiunta a quella del palazzetto dello Sport esistente e in sostituzione della Slp relativa a tutti gli altri edifici facenti parte della UMI 2

\*Slp premiale aggiuntiva prevista dal Documento di Piano per incremento S/Rs (DPOb -Indirizzi e criteri - Sesta soglia)

## STRUMENTO ATTUATIVO

Accordo di programma / Permesso di costruire convenzionato

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Accordo di Programma

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

• Recupero e valorizzazione degli apparati storici esistenti in coerenza con i criteri di intervento nella città antica

• Collocazione delle nuove giaciture degli edifici in modo da:

- Consolidare i bordi del compendio
- Determinare ampi spazi centrali aperti e fruibili
- Garantire la percezione della massa della città antica che si innalza sopra le mura veneziane (CONO PANORAMICO 3)

• Interventi di riqualificazione degli spazi aperti complementari e delle connessioni pedonali e ciclopedonali

• Riqualificazione del tracciato del torrente Morla in corrispondenza degli spazi aperti pubblici esistenti o di nuovo impianto (UMI 2)

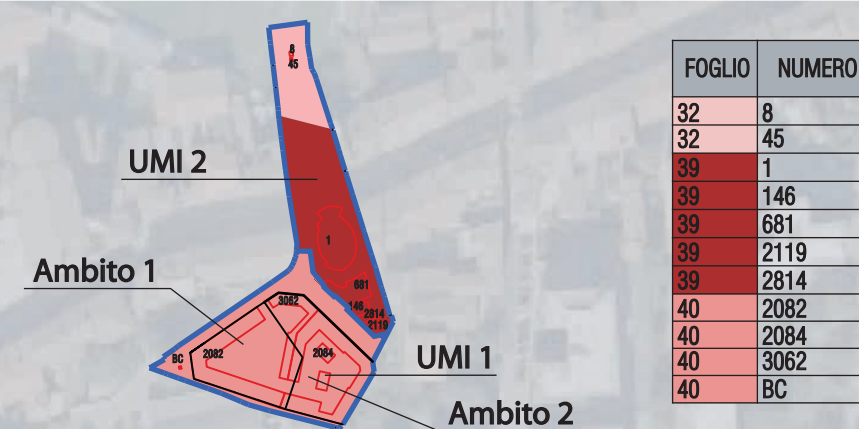
- Riqualificazione dell'architettura del Palazzetto esistente al fine creare un nuovo spazio pubblico polifunzionale. (UMI 2)

- Garantire il rispetto del vincolo "ZONA BORGHI PIGNOLO - S. TOMASO D.M. 09.11.1963 G.U. 319 DEL 09.12.1963(ART.2)"

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Nuovi servizi per l'istruzione universitaria	UMI1
	Realizzazione di nuovi spazi espositivi (Ampliamento GAMEC, in alternativa a quelli previsti dal Ns 40)	UMI 2
	Realizzazione residenze sociali e/o temporanee (studentato universitario) nel complesso Montelungo	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione delle connessioni con i parchi Suardi, Marenzi, Galgario e i servizi culturali esistenti e di previsione limitrofi e riqualificazione degli spazi aperti interni attrezzati per esposizioni ed eventi	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione di parcheggi pubblici (in struttura), a servizio del Palazzetto e del complesso Montelungo/Colleoni, da valutare in sede di proposta definitiva	UMI 1 E 2
	Realizzazione gli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso	UMI1 AMBITO 1-2
	Realizzazione degli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) a servizio della nuova destinazione sportivo - culturale del Palazzetto	UMI 2
	Ri-funionalizzazione della struttura del Palazzetto ad uso sportivo culturale e per il tempo libero	UMI 2
Partecipazione proquota alla realizzazione di residenze sociali e temporanee (10%)	UMI 1 AMBITO 1-2 E UMI 2	

PEREQUAZIONE • Partecipazione pro-quota alla perequazione

• Titolo II CAPO B del DPOb - INDIRIZZI E CRITERI



FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1 Ambito 1		UMI 1 Ambito 2		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	R L		R L	Slp Max 80	R L	Slp Max 80	
	Residenza sociale	R S	min 15%	R S	Slp Min 60	R S	Slp Min 60	
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta . 1		Ta . 1		Ta . 1		
	Artigianato di servizio	Ta . 2		Ta . 2		Ta . 2	25	
	Terziario avanzato	Tu . 1		Tu . 1	30	Tu . 1		
	Terziario direzionale	Tu . 2		Tu . 2		Tu . 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr . 1		Tr . 1		Tr . 1		
	Pubblici esercizi	Tr . 2	10	Tr . 2	10	Tr . 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	15	C 1	20	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

NB Le destinazioni d'uso e le percentuali assegnate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione e dovranno essere meglio specificate in sede di progettazione attuativa (ex art.13.lettera f DPO Criteri e indirizzi del Documento di Piano)

Funzioni ammesse nell' UMI 1 Funzioni legate prevalentemente a destinazioni di tipo residenziale (comprendente una quota di residenza temporanea per servizi universitari), ricettivo-alberghiero, terziario - commerciale (anche nella tipologia hi-tech), parcheggi di uso pubblico, spazi verdi, connessioni e piazze, oltre a servizi legati al tema degli eventi (sport, cultura, tempo libero).



# AMBITO STRATEGICO.2

## Il Nuovo Quartiere di Largo Barozzi

Accademia della Guardia di Finanza

At\_i/s6

Piscine Italcementi

At\_s7





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione:	L'At_is6, composta da tre comparti, confina con gli impianti delle piscine Italcementi e con la sede degli Ospedali Riuniti di Bergamo.
Stato di fatto:	L'ambito comprende tre aree: a nord il Campo di Marte, a sud la sede dell'accademia della Guardia di Finanza, a ovest un'area attualmente adibita a parcheggio.

-Riqualificazione Urbanistica del comparto in via di dismissione attraverso la riconversione della sede dell'Accademia della Guardia di Finanza con l'insediamento di funzioni residenziali di qualità

-Ridiseño e incremento degli spazi pubblici attraverso l'ampliamento del parco delle Piscine Italcementi

-Miglioramento della Qualità urbana e del quartiere circostante attraverso la realizzazione di connessioni verdi e percorsi ciclopeditoni di relazione tra i nuovi elementi della città pubblica

-Incremento della dotazione di spazi pubblici di relazione, verdi attrezzati e parchi con il potenziamento delle connessioni ambientali tra il verde cittadino e collinare



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	32.475
Slp (mq)	2.900*

\* in aggiunta alla Slp esistente

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo/Programma Integrato d'Intervento

L'At\_is6 si compone di tre unità minime di intervento(UMI):

UMI 1 – Sede Ex Accademia GdF (At\_i)

UMI 2 – Campo di Marte (At\_s)

St (mq)	17.086
Slp (mq)	Pari all'esistente*

St (mq)	12.195
Slp (mq)	275 per struttura polifunzionale

\* La Slp esistente sull'UMI 1 dovrà essere rifunzionalizzata secondo le indicazioni della tabella delle "funzioni previste" di lato riportata. Qualora le nuove funzioni non fossero coerenti con il principio insediativo assegnato o qualora sia dimostrata la inadeguatezza in ordine al sistema strutturale degli edifici, questi potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione a parità di Slp.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo/  
Programma Integrato d'Intervento

UMI 3 – Parcheggio Largo Barozzi (At\_s)

St (mq)	3.194
Slp (mq)	1.900**

\*\* (Da realizzare sul sedime della UMI 1. In alternativa sarà possibile realizzare direttamente sull'area della UMI 3, un intervento diretto con i seguenti parametri e funzioni:  
- V= 2.720 mc;  
- Hmax= P2 1,8 m - C1, C2a 3,5 m;  
- Destinazione: P2, C1, C2A  
- Prescrizione: P2: 400 auto di cui 250 ad uso pubblico, C1, C2a: Slp max 600 mq

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo/Programma Integrato d'Intervento

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

-La nuova Slp prevista per la UMI 3 dell' Ambito di Trasformazione deve essere realizzata integralmente all'interno della UMI1 mantenendo la vocazione di spazi aperti di relazione delle UMI 2 e 3

-Il nuovo insediamento urbano deve proporre la ricucitura del comparto al tessuto edilizio esistente, al sistema del verde collinare ed al sistema del verde cittadino

-La concentrazione volumetrica dell'edificato deve consentire delle fasce di connessione verde tra via Statuto e via Chiesa (come indicato nello schema insediativo)

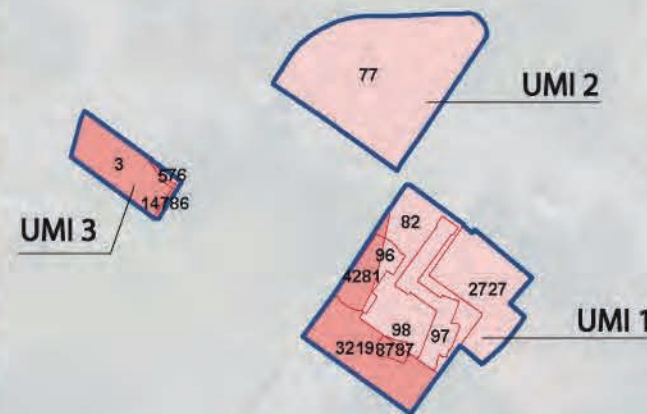
-Sulla UMI 2 dovrà essere realizzato un parco urbano di uso pubblico

-Sulla UMI 3 e su via Grataroli deve essere realizzato lo spazio pubblico pedonale in coerenza con le caratteristiche di disegno urbano previste per la realizzazione della piazza di Largo Barozzi di pertinenza dell'AdP ex Ospedale Largo Barozzi

-Ripristinare il tracciato stradale pedonale di via Don Minzoni, elemento che garantisce la condizione di collegamento

	DESCRIZIONE	UMI
SERVIZI	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
	Cessione dell'area dell'ex Campo di Marte con realizzazione di un nuovo parco pubblico, correlato ed integrato con il nuovo sistema sportivo delle piscine	2
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1
	Realizzazione di nuova piazza di connessione tra le piscine e il Nuovo Quartiere di Largo Barozzi (la connessione dovrà essere garantita anche in caso di intervento diretto - vedi sezione "Parametri Urbanistici" della presente scheda). Il dimensionamento dovrà essere valutato in sede di pianificazione attuativa.	3
	Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in struttura (da realizzarsi solo nel caso di intervento diretto sull'UMI 3 secondo le modalità indicate nella sezione "Parametri Urbanistici" della presente scheda	3
	Cessione area per ampliamento delle attrezzature esistenti destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali, ricreative	1
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1e2e3

\*Titolo II CAPO B del DP0b parte seconda - INDIRIZZI E CRITERI



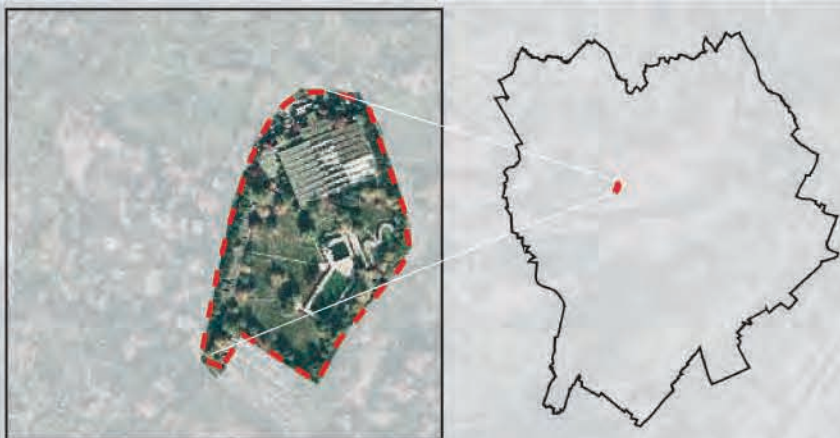
FOGLIO	NUMERO
36	77
36	82
36	96
36	97
36	98
36	2727
47	3219
47	4281
47	8787
47	3
47	76
47	5
47	3647
47	14786

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO***	UMI 1		
		CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3 min 10%		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		10
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250,00mq)	C1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00mq.)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq)	C2.a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)	C2.b	
	Grande strutture di vendita (> 2501,00 mq)	C3		
Centro Commerciale	C4			
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni Ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione  
\*\*\* Sulle UMI 2e3 sono ammesse le sole funzioni di servizio S1





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	Il complesso sportivo si colloca a nord dell'ospedale esistente di Largo Barozzi, nel Quartiere di S. Lucia. L'area è delimitata da Via Grataroli e Via dello Statuto.
Stato di fatto	L'area oggi è occupata dagli impianti sportivi delle Piscine Italcementi e degli spazi a verde scoperti attrezzati di pertinenza.

-Miglioramento ed implementazione delle strutture sportive di scala territoriale e di quartiere a servizio della città e dei complessi scolastici limitrofi

-Ampliamento della dotazione di spazi aperti verdi e di relazione, riqualificazione dell'esistente e loro messa in rete

-Riqualificazione degli assi stradali che delimitano l'area degli impianti sportivi (privilegiando la mobilità dolce e sicura)

-Razionalizzazione della sosta veicolare e miglioramento dell'accessibilità agli impianti sportivi



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_s7 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	36.900
Slp (mq)	1.350*

\* in aggiunta alla Slp esistente

STRUMENTO ATTUATIVO

**Permesso di Costruire.** L'intervento potrà essere attuato anche attraverso modalità di Project Financing

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

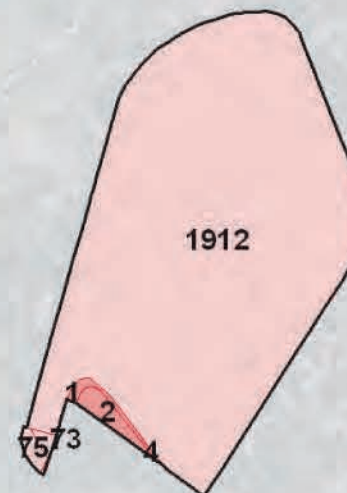
La altezza degli edifici dovrà essere definita tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-L'ampliamento dell'attuale struttura coperta delle piscine deve avvenire in aderenza al corpo vasca principale e contenere l'impatto paesistico della nuova struttura

-La riqualificazione e ampliamento degli spazi aperti deve prevedere anche un nuovo accesso agli impianti sportivi da Via Grataroli o da Via dello Statuto al fine di garantire una migliore accessibilità all'impianto e una corretta integrazione con gli spazi aperti esistenti e di previsione

-Il progetto deve prevedere la razionalizzazione e delle aree di sosta su strada in coordinamento con i nuovi parcheggi previsti nell'area dell'ospedale

-L'intervento deve garantire l'accessibilità in sicurezza anche attraverso i percorsi pedonali o ciclopedonali esistenti e di previsione



FOGLIO	NUMERO
36	73
36	75
36	1912
36	1
36	2
36	4

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	10	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	15	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
	Commercio ingrosso	C5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Riqualificazione della piscina coperta e della palestra esistenti	UNICA
	Riqualificazione degli spazi ricettivi scoperti	
	Realizzazione di nuovo centro fitness con razionalizzazione degli spazi coperti esistenti	
	Ampliamento degli spazi d'acqua coperti e conseguente adeguamento dei servizi di supporto	
	Realizzazione di nuova connessione ciclopedonale tra gli spazi aperti pubblici esistenti e i nuovi spazi pubblici previsti nell'AdP Ex Ospedale Largo Barozzi	



# AMBITO STRATEGICO.3

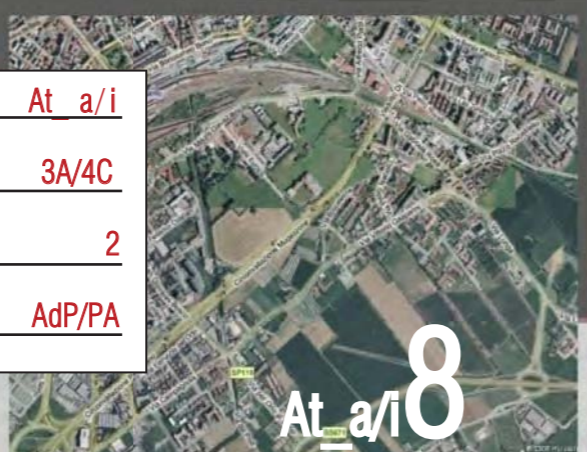
## Il Nuovo centro intermodale di Porta Sud

Porta Sud	At_a/i8
Ex Magazzini Generali	At_e/i9
Ex Mangimi Moretti M3	At_e/i10
Centro Diocesano	At_i/s11
Ex Fonderia Della Casa	At_i12



## PORTA SUD

TIPOLOGIA	At a/i
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	3A/4C
UNITÀ MINIME DI INTERVENTO	2
STRUMENTO ATTUATIVO	AdP/PA



### Obiettivi strategici

1. Realizzazione del terzo centro cittadino riqualificando e trasformando alcuni importanti ambiti della città e rafforzando l'asse dei quattro centri territoriali: Città Alta, il Centro piacentiniano con il Sentierone, il Nuovo centro intermodale, e l'Aeroporto di Orio al Serio.
2. Progressivo sviluppo della rete di trasporto su ferro in modo da conferire all'Ambito il ruolo di fulcro e nodo di attestamento di tutta una serie di collegamenti ferroviari e tranviari di livello urbano, provinciale e regionale destinati a rispondere in modo concreto ed efficiente alle esigenze di una mobilità sostenibile e realizzare un Centro di interscambio.
3. Dismissione dello scalo merci e suo spostamento.
4. Progressivo avvio delle azioni di recupero urbano delle aree dismesse circostanti allo scalo ferroviario attraverso un progetto urbanistico, infrastrutturale, economico e finanziario dettagliato e articolato in base ad un programma temporale certo.
5. Realizzazione del grande progetto ambientale del PGT con la costruzione di un sistema articolato di spazi verdi che costituiscono il tassello centrale della "cintura verde" e determinano inoltre, in senso Nord-Sud, un grande cuneo verde che dalla piana agricola penetra sino al nuovo centro intermodale (Stanza Verde). Il sistema del verde (quello pubblico, fruibile e attrezzato) deve essere l'occasione per dare continuità e connessione alle parti di città costruita che interagiscono con il polo intermodale e dovrà diventare elemento centrale del disegno dello spazio pubblico.

### Obiettivi specifici - programmi

1. Attribuire all'intervento di trasformazione dello scalo merci il ruolo pilota verso un effettivo potenziamento del trasporto collettivo ferroviario e tranviario e pubblico su gomma.
2. Garantire un efficiente collegamento tra i margini sud ed est del centro urbano e le circonvallazioni/tangenziali esterne attraverso un quadro di interventi di infrastrutturazione viabilistica coerentemente strutturato e capace di dimostrare la sua attuabilità rispetto agli interventi di trasformazione/riqualificazione del nodo intermodale e garantire la sua fattibilità economica, finanziaria e temporale.
3. Individuare le funzioni urbane qualitativamente significative da localizzare negli spazi di recupero e/o negli edifici di nuova realizzazione che possano da un lato dare rilevanza strategica all'ambito, dall'altro valorizzare le "funzioni di eccellenza" della città e del territorio di Bergamo (uffici pubblici, servizi per la ricerca, centro congressi polifunzionale e ricettività collegata, strutture per il tempo libero, il turismo e la cultura, spazi per nuovi nuclei abitativi di qualità, compresi gli interventi di edilizia residenziale pubblica e per residenze sociali dedicate a giovani e anziani).

### Obiettivi specifici UMI 1 "Nuovo Centro della Grande Bergamo" - azioni

#### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1. Attuare il "Protocollo di intesa tra Comune di Bergamo, RFI, Provincia di Bergamo e Porta Sud" sottoscritto in data 6 gennaio 2008 ed avente come oggetto l'investimento delle plusvalenze derivanti dalla valorizzazione economica delle aree di proprietà RFI per il cofinanziamento delle opere di potenziamento del sistema ferroviario bergamasco individuate con le seguenti priorità:
  - a. trasformazione della stazione di Bergamo in un nodo di interscambio passeggeri multimodale integrato;
  - b. collegamento ferroviario con l'aeroporto di Orio al Serio;
  - c. potenziamento della tratta ferroviaria tra ponte San Pietro ed Albano Sant'Alessandro per consentirne un uso di tipo metropolitano;
  - d. realizzazione della nuova stazione di Bergamo, intesa come "luogo dell'integrazione dei sistemi di trasporto e di servizio pubblico";
2. realizzazione del complessivo corredo infrastrutturale necessario alle connessioni tra Porta Sud, centro cittadino e grandi assi di infrastrutture esterne;
3. realizzazione del sistema di superamento della barriera ferroviaria e dei percorsi di mobilità dolce e pedonale;
4. attuazione di un sistema di accessibilità e di parcheggi dinamico e adattabile ai diversi scenari delineati sia dal progressivo attuarsi del corredo infrastrutturale di riferimento territoriale, sia dalle fasi di sviluppo della riqualificazione dello scalo ferroviario:
  - e. in tal senso l'interscambio, nella stazione, deve essere quello che avviene fra l'utente ferrovia e l'utente mezzo pubblico (tram). Tuttavia, in relazione ai diversi tempi di realizzazione dell'insediamento e quelli di realizzazione della rete dei mezzi pubblici sarà necessario, per il decollo delle prime parti della nuova centralità urbana, prevedere l'ipotesi di un sistema di parcheggi d'attestazione, collegato alla circonvallazione attraverso un'asta viaria urbana attrezzata, che garantisca una dotazione di posti auto opportunamente dimensionata alle funzioni pubbliche e private previste. Quando il programma di trasformazione urbana sarà a regime si potranno valutare ulteriori funzioni degli spazi a parcheggio attraverso un processo di rifunzionalizzazione degli stessi: si tratta, pertanto, di inventare parcheggi "reversibili" e tali per cui vi sia convenienza, in una fase più avanzata, a farli diventare "altri spazi" compatibili con il programma di trasformazione urbana, valutando nuove esigenze o necessità.
5. dotazione di servizi a rete e impiantistica orientati all'ottimizzazione del bilancio energetico e ambientale (teleriscaldamento, cablaggio e servizi telematici alla scala urbana);

#### SISTEMA AMBIENTALE

1. recupero qualitativo degli ambiti dismessi e loro bonifiche;
2. implementazione del verde urbano fruibile;
3. realizzazione di un parco urbano che integri le funzioni del campus scolastico di corso Europa con le aree libere a sud della circonvallazione Mugazzone, fino alla via Gasparini;
4. realizzazione delle connessioni verdi e riqualificazione dell'asse fluviale del Morla;



## 5. SISTEMA INSEDIATIVO

1. rinnovare e implementare la qualità urbana degli ambiti dismessi attraverso il progetto dello spazio pubblico, l'assunzione di tipologie edilizie connotate da caratteri architettonici di assoluto rilievo;
2. dare garanzia di usi pubblici e privati ad alto valore aggiunto con recupero di servizi per la collettività sia alla scala locale, sia a quella territoriale vasta;
3. adottare particolari attenzioni rispetto alla percezione del paesaggio urbano esito delle trasformazioni e degli scenari visuali rivolti al contesto urbano di riferimento;
4. connotare la nuova stazione con un carattere "europeo", vale a dire massimizzandone l'uso pubblico multiplo per tutti i cittadini, e non solo per i cittadini viaggiatori;
5. collocare alcune strutture e funzioni pregiate in ambiti periferici da riqualificare in grado di dare impulso a nuovi grandi funzioni urbane qualificanti sotto il profilo sociale e culturale con sviluppo di offerta di servizi e funzioni di tipo pubblico durevoli;

### Parametri urbanistici

St = 978.628 mq

Slp max = 486.000\* mq

L' At\_a/i8 si compone di 2 Unità Minime d'Intervento (UMI):

**UMI 1 - Nuovo Centro della Grande Bergamo** a sua volta si suddivide in 4 ambiti.

**Ambito 1 - Il Polo intermodale**



**Ambito 2 - Aree dismesse a nord dello scalo**



**Ambito 3 - Campus scolastico**



**Ambito 4 - Parco sud**



	UMI1 Nuovo Centro della Grande Bergamo (At_i)	UMI 2 Parco lineare di Porta Sud (At_a)
St (mq)	756.972	221.656
Slp max (mq)	Dati urbanistici complessivi: 468.000 * mq - compresi servizi e attrezzature pubbliche  Ambito 1 - Il polo Intermodale** mq 345.600 (di cui 38.500 per servizi e attrezzature pubbliche)  Ambito 2 - Aree Dismesse a nord dello Scalo mq 92.400 di cui funzioni private mq 66.700*** Attrezzature Pubbliche mq 25.700****  Ambito 3 - Campus scolastico mq 30.000 (Servizi scolastici) <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEDE LICEO ARTISTICO (12.000)*****</li> <li>• SEDE ISTITUTO ALBERGHIERO (15.000)*****</li> <li>• ALTRE ATTREZZATURE SCOLASTICHE SECONDARIE DI SECONDO GRADO (3.000)</li> </ul>	Slp 18.000* mq
Strumento attuativo	Accordo di Programma / Piano Attuativo	Piano Attuativo

**Funzioni insediative previste (UMI 1 - Nuovo centro della Grande Bergamo)**

Funzioni previste	Slp previste (mq)
Residenziale	150.000 Comprehensive di 18.000 mq di residenza convenzionata
Terziario - Direzionale	161.000
Terziario - Ricettivo alberghiero	18.000
Commerciale	44.800
Servizi	94.200
<b>TOTALE</b>	<b>468.000</b>

\* Il PII o l'AdP dovrà calibrare esattamente la dotazione di Slp profittevoli a carattere insediativo a fronte di un dettagliato piano finanziario, necessario a garantire la realizzazione dei servizi e delle prestazioni pubbliche attese per l'ambito di trasformazione e un equilibrato rapporto tra costi e benefici, correlati alla dimensione dell'intervento.

\*\* L'Ambito 1 è assoggettato alla procedura di Accordo di Programma, con il quale dovranno essere attuati gli impegni contenuti nel Protocollo d'intesa dell'8.1.2008, sottoscritto da Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, RFI e Porta Sud Spa.

Inoltre tale Accordo statuirà la cessione al Comune di Bergamo di diritti edificatori pari a 138.380 mq di Slp comprensivi di quanto già previsto per competenza proporzionale dagli indici dell'Ambito, a destinazione profittevole, per le finalità previste dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

I proventi derivanti dai diritti edificatori del Comune di Bergamo all'interno dell'UMI1 verranno utilizzati, in aggiunta a quelli derivanti dal complesso economico conseguente alle trasformazioni previste su tutti gli ambiti individuati nell'UMI1, per la realizzazione delle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dalla UMI 1.

Ciò al fine di garantire l'autonomia, l'autosufficienza e la sostenibilità economica nella realizzazione delle prestazioni pubbliche attese previste per l'intera UMI 1

\*\*\* Detta Slp viene ripartita tra le proprietà private incluse nell'Ambito 2 in proporzione alla rispettiva superficie territoriale (St).

\*\*\*\* Di cui mq 12.700 di Slp di competenza dei mappali 385, 2835, e 76 (foglio 53).

\*\*\*\*\* Lo specifico indirizzo scolastico sarà definito dalla Provincia in fase attuativa.



## Strumenti di attuazione

- AdP /PII coordinati per ogni ambito attraverso il progetto unitario “*masterplan*” attraverso l’assunzione di specifici impegni che garantiscano l’attuazione di tutto il corredo pubblicistico;
- Concorsi di progettazione internazionali basati sul masterplan (coordinamento progettuale ed operativo);

I dati urbanistici attribuiti all’Ambito 1 Porta Sud sono strettamente legati alla rispondenza del progetto di attuazione agli indirizzi ed ai contenuti del Protocollo di intesa del 6 gen 2008 in relazione agli obiettivi pubblicistici del centro intermodale, etc .

## INFRASTRUTTURE

Orientamenti per l’individuazione degli elementi strutturali del sistema di accessibilità da definirsi nel dettaglio attraverso apposito studio specialistico (vedasi schemi grafici):

### Ottimizzazione del trasporto pubblico: ipotesi 1

1. L’ipotesi è basata sull’inserimento, rispetto al sistema ‘base’ garantito dalle due linee Tram-Treno e dalle tre linee tranviarie, di un asse forte tra Campagnola ed il polo di interscambio (con prolungamento sino alla funicolare).
2. Il sistema ipotizzato è quello del micrometro/ascensore orizzontale ovvero di una linea di autobus ecologici.

### Ottimizzazione del trasporto pubblico: ipotesi 2

3. L’ipotesi è basata sul prolungamento e riconfigurazione della rete tranviario, con la linea 1 portata a servizio di Porta Sud e con ulteriori possibili prolungamenti verso la Fiera.
4. Tale schema può essere ulteriormente rafforzato dall’inserimento di un ascensore orizzontale tra il Polo intermodale e la stazione bassa della funicolare.

### Ottimizzazione del trasporto pubblico: ipotesi 3

5. L’ipotesi è basata sul prolungamento e riconfigurazione della rete di bus ecologici, che viene portata a servire Porta Sud. Il nuovo terminal della Fiera viene ‘bilanciato’ da quello della stazione funicolare così da consentire l’inserimento di sistemi diametrali.

### Ottimizzazione della rete viaria

6. Elemento fondamentale del rafforzamento è la via Gavazzeni, definita come asse bidirezionale;
7. La connessione tra circonvallazione e rotonda Gavazzeni-Piatti è risolta con una nuova viabilità sussidiaria trasversale a sud della Clinica Gavazzeni.

### Infrastrutture viarie

Realizzazione della bretella di collegamento tra l’asse interurbano e la circonvallazione Mugazzone attraverso una nuova infrastruttura adeguatamente ambientata nel verde (mediante interventi di riduzione dell’impatto ambientale e paesaggistico e il mantenimento della fruibilità del parco stesso) e ridefinizione di viale Europa e via Rovelli mediante specifico inserimento nel contesto delle trasformazioni di Porta Sud;

## Prestazioni pubbliche attese

### I NUOVI SERVIZI E LE ATTREZZATURE

(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all’elaborato PS0b - Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)

- NUOVA Area Mercatale per ricollocare il mercato settimanale della Malpensata, da attestare nelle aree pavimentate, prossima ai parcheggi pubblici o di uso pubblico e facilmente raggiungibile dai quartieri limitrofi anche attraverso la rete dei percorsi ciclopedonali.
- REALIZZAZIONE DI CONNESSIONI VERDI pedonali e ciclopedonali che mettano in relazione tra loro i servizi e gli spazi pubblici oltre a garantire le connessioni tra questi e i quartieri contigui all’intervento anche connettendosi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti (anche fuori comparto). Garantendo a tal fine superamenti in sicurezza (sovrappasso o sottopasso) delle infrastrutture viabilistiche esistenti e previste e una nuova postazione per servizio di bike-sharing

- NUOVE AREE PAVIMENTATE (piazze e aree verdi) e NUOVI GIARDINI pubblici o di uso pubblico Ambiti 1 e 2
- Rete di Teleriscaldamento in tutta l’area di intervento
- Realizzazione proquota di residenze sociali e/o temporanee

### AMBITO 1

- ISTITUTO COMPRENSIVO (INFANZIA, PRIMARIA, SECONDARIA 1°) con annessi spazi multifunzionali;
- NUOVO CENTRO TERZA ETÀ nell’edificio rifunzionalizzato dell’ex stazione della ferrovia delle valli;
- PARCHEGGI D’USO PUBBLICO DI ATTESTAZIONE AL POLO INTERMODALE (da dimensionare sulla base degli studi specialistici al fine di garantire sia i parcheggi che vengono dismessi nell’intervento di Porta Sud che le esigenze generate dalla nuova trasformazione) da collocare in aree il cui accesso non rechi intralcio alla viabilità ordinaria;
- NUOVO VERDE URBANO FRUIBILE - con aree attrezzate (anche pavimentate) in prossimità del polo termale;
- NUOVO POLO INTERMODALE (treni tram e bus) E ATTREZZATURE CONNESSE (sarà necessario costruire presidi di sicurezza attraverso i servizi del polo e le attrezzature commerciali anche nei locali sotto il soprassuolo), PRESIDIO DEI VIGILI ad essa prossimo, PRESIDIO SANITARIO E FARMACIA E DEPOSITO AUTOLINEE SAB
- Nuovo centro di prima accoglienza con servizi diurni e dormitorio all’interno della nuova stazione intermodale
- Riqualficazione del Piazzale della Stazione e dell’area a verde giardino antistante la Stazione attuale per le Valli (confermata nel progetto e destinata a nuovo centro terza età)
- PARCHEGGIO PUBBLICO (area ex gasometro) per sostituire l’attuale parcheggio della Malpensata e gli attuali parcheggi su strada in Via Furietti e Via Zanica e Via Mozart, da attestare verso il piazzale. La realizzazione di detto parcheggio potrà essere anticipata rispetto alla trasformazione dell’ambito (Porta Sud) mediante una soluzione temporanea di realizzazione di un parcheggio a raso convenzionato con le proprietà interessate. La viabilità di accesso al parcheggio dovrà avvenire in modo da non pregiudicare la viabilità esistente. L’area potrà essere attrezzata anche per ospitare temporaneamente, in parte, il mercato settimanale, prevedendo idonei allacciamenti e servizi. Anche le modalità per lo svolgimento del mercato settimanale saranno definite in sede di convenzionamento.
- Nuovi spazi per servizi amministrativi e istituzionali

### AMBITO 2

- ASILO NIDO (bisogni pregressi e nuovi abitanti) DA COLLOCARSI IN CORRISPONDENZA DEL NUOVO PALAZZO UFFICI COMUNALE;
- PALAZZO UFFICI COMUNALI (prospiciente la via Bono) con annessi spazi multifunzionali;
- STRUTTURE CONNESSE E COMUNI AGLI UFFICI COMUNALI E PROVINCIALI (auditorium, mensa o punto ristorazione convenzionato, parcheggi pertinenziali);
- BIBLIOTECA interquartiere (compresi magazzini e sale conferenze, con spazio dedicato ai bambini [C/O ESTREMO EST INTERVENTO PORTA SUD (PROSSIMA AI COMPLESSI SCOLASTICI) PER SERVIRE ANCHE QUARTIERE DI BOCCAIONE/ B.GO PALAZZO/ CELADINA]);
- LUDOTECA da collocarsi in prossimità di spazi aperti fruibili d’uso pubblico preferibilmente verdi e sicuri e raggiungibili dai quartieri limitrofi anche mediante percorsi ciclo-pedonali protetti (da localizzare presso il quartiere di Borgo Palazzo, anche a servizio del quartiere di Boccaleone e Celadina);
- NUOVO PALAGHIACCIO.

### AMBITO 3

- NUOVA SEDE LICEO ARTISTICO (trasferimento attuale sede e sezione decentrata);
- NUOVA SEDE ISTITUTO ALBERGHIERO; Lo specifico indirizzo scolastico degli istituti sopracitati sarà definito dalla Provincia in fase attuativa.
- NUOVA SEDE ISTITUTO AERONAUTICO.

### AMBITO 4

- NUOVO PARCO URBANO - STANZA VERDE (PIANTUMATA, ARREDATA E DOTATA DI ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PUBBLICO E SPAZI APERTI PER EVENTI);
- NUOVI CAMPI SPORTIVI del campus scolastico nella Stanza Verde di Porta Sud;
- PARCHEGGIO INTERRATO D’INTERSCAMBIO localizzato in prossimità della circonvallazione.



## Criteria insediativi

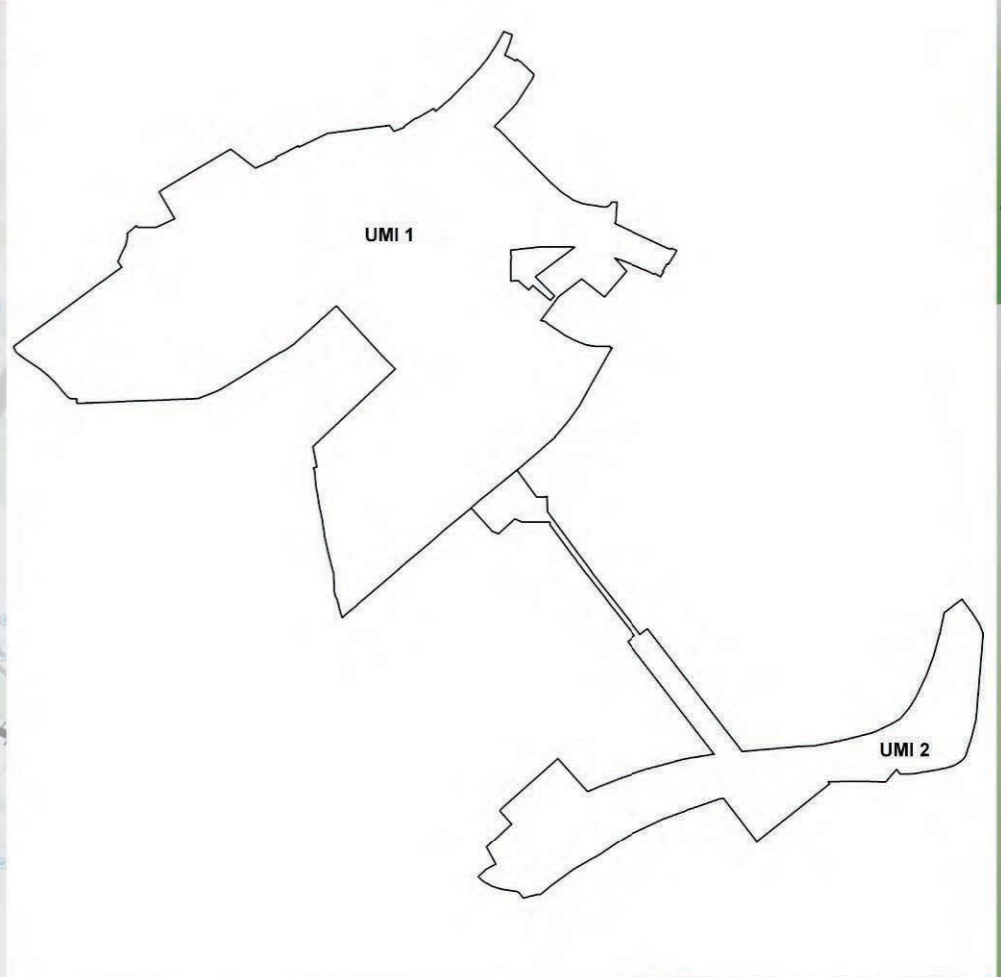
1. Il progetto dovrà ricucire e collegare il centro cittadino moderno con le aree urbane poste a sud del fascio dei binari rafforzando e dando senso agli assi portanti del sistema urbano: quello *“percettivo”* del viale Ferdinando, quello *“naturale”* dell'alveo regimato del Morla, quello *“tecnologico”* dei tracciati delle grandi infrastrutture ferroviarie e stradali;
2. nel contempo dovrà reinterpretare la texture dell'organizzazione territoriale caratterizzante i suoli agricoli periurbani, acquisendola come ulteriore maglia di riferimento per risolvere l'impronta fondativa di nuovi tracciati urbani;
3. va confermato un *“segno”* urbano irrinunciabile, tracciando la prosecuzione di Viale Giovanni XXIII, attribuendo all'asse la funzione primaria di *“disegno urbano”* e definizione di una grande *“allée”* trasversale che è poi il parco verde del nuovo insediamento.
4. potrà essere valutata l'opportunità di avere un suolo artificiale, che utilizza il sedime del parco ferroviario a quota superiore:
  - le modalità di accesso a questo nuovo suolo, e quelle relative all'occultamento del basamento dovranno essere studiate con soluzioni di alto valore formale.
  - le connessioni fra i due livelli, e la movimentazione dei mezzi che li interessano, devono essere oggetto di uno studio specifico;
  - l'estesa pedonalizzazione del livello superiore è un obiettivo irrinunciabile, ma deve esplicitarsi mediante un preciso controllo delle interferenze fra il traffico veicolare dei mezzi pubblici al primo livello e la percorribilità pedonale
  - la piattaforma del nuovo suolo non dovrà essere *“isolata”* ed è necessario che i percorsi pedonali e veicolari abbiano anche la funzione di farla percepire dal basso.
5. la distribuzione delle architetture nello spazio urbano merita un'annotazione criteriale specifica:
  - il confronto fra le trame della città e le tracce del progetto non deve far ritenere quest'ultimo un corpo estraneo del tutto differente e non integrato pur nell'autonomia e nel carattere nuovo e contemporaneo della nuova città a fronte di una stratificazione storicamente determinatasi (la città attuale);
  - le *“forme”* dei volumi del progetto, devono equilibrarsi e proporzionarsi rispetto al contesto e, al loro interno, agli spazi aperti - primariamente quelli pubblici- che in tal modo si determinano.
  - va garantito e interpretato progettualmente il concetto di vivibilità, inteso come rapporto fra lo spazio urbano e l'uso che ne fa il cittadino, ed il concetto di *“forma urbana”* tenendo conto che il parametro unificante i due concetti è la qualità urbana e che l'elemento essenziale per valutarla sarà l'architettura e la modalità per ottenerla quella di legare i progetti a concorsi di livello internazionale.
  - spostare l'attenzione sullo spazio pubblico, dando rappresentazioni di questo capaci di convincere per l'articolazione, la varietà di proposte, la ricchezza e complessità che la città esistente possiede in grande misura e che la città contemporanea non solo non può abbandonare, ma deve esaltare ed ulteriormente arricchire di nuove emozioni spaziali.
6. la realizzazione di un nuovo bordo urbano in luogo della cortina esistente su via Gavazzeni mediante la definizione di una sequenza ritmata di pieni e di vuoti (anche in funzione del prospiciente progetto del Centro Diocesano *“Patronato San Vincenzo”*)
7. migliorare la qualità architettonica, tecnologica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati esistenti e di progetto e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi) favorendo i collegamenti e gli interscambi tra trasporto pubblico e privato;
8. riflettere la permeabilità interna del nuovo assetto urbano anche verso l'esterno creando opportunità per favorire nuovi collegamenti pedonali o ciclabili verso i nuovi spazi aperti ed i percorsi che saranno generati dall'intervento Cesalpinia a Nord-est e verso il parco/piazza del quartiere Malpensata a Ovest;
9. salvaguardare la visuale della città murata, bene percepito, a medio e lungo raggio, dalla rete viaria di grande comunicazione (autostrada, asse interurbano, circonvallazione);

10. per quanto riguarda le altezze degli edifici, l'approccio del progetto non deve stabilire e/o negare a priori, secondo logiche conservatrici, i principi architettonici alla base di possibili soluzioni tipologiche, ma prevedere un'attenta valutazione sia degli effetti sul contesto urbano di riferimento, sia delle azioni e percezioni considerate in base ai differenti punti di vista.
11. La nuova centralità non deve porsi, dal punto di vista simbolico e percettivo, in contrasto con la centralità storica e culturale di Città Alta, ma deve leggerne la continuità all'interno del sistema assiale che si prolunga sin verso l'aeroporto. In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta.

### Criteria per il sistema del verde:

12. il tema degli spazi verdi nell'ambito di Porta Sud si deve articolare e sviluppare tenendo conto dei diversi registri che esso assume:
  - in primis avrà la necessità di valorizzare la connotazione di cuneo verde, già oggi percepibile, che dalla scala territoriale ampia penetra sino a ridosso del tessuto urbanizzato: il tema è quindi quello di progettare gli spazi verdi in modo da garantire la continuità delle trame verdi sino ad innervare gli spazi compatti del nuovo suolo e del tessuto edificato del centro cittadino;
  - corrispondere all'obiettivo di realizzare la Stanza Verde del Parco Sud, correlata all'impostazione del Campus Scolastico e vista come elemento di qualità, tematizzato per il tempo libero a disposizione per i fruitori anche temporanei dei luoghi;
  - individuare un grande spazio unitario centrale ai nuovi insediamenti più densi e posti in corrispondenza dell'attuale scalo ferroviario, che assolva alla funzione di superamento della barriera ferroviaria e che costituisca un elemento ordinatore del nuovo disegno insediativo, ne espliciti i caratteri formali come grande vuoto attrezzabile e sia in grado di svolgere un ruolo attivo nella percezione del paesaggio urbano e delle correlazioni tra i nuovi insediamenti e l'intorno. Il tema progettuale deve sperimentare la valorizzazione dei punti visuali fruibili dal nuovo suolo che si costituisce come privilegiato ambito di osservazione dell'intorno cittadino, aperto verso città Alta e verso il territorio periurbano con il futuro segno della cintura verde e capace di intercettare i tessuti urbani posti a nord della fascia dei binari;
  - definire le modalità di correlazione con gli altri spazi verdi di minor dimensione presenti nel nuovo insediamento e rapportati con la scala della prossimità, siano essi pubblici che privati, in modo da conferire comunque un'euritmia nell'articolazione dei diversi ambienti verdi, coerente in ogni sua declinazione con i parametri di qualità urbana, ambientale, di accessibilità e di sicurezza assunti dal Piano dei Servizi.







## UMI 2 - Parco Lineare di Porta Sud

### Obiettivi specifici

1. Realizzazione del tratto di Parco Lineare della Cintura Verde che in linea con l'asse interurbano e la prevista linea ferroviaria Stazione FS Aeroporto, si estende dalla via per Orio alla via Lunga.
2. conferimento di un ruolo importante per l'attivazione di ipotesi fruibili della Cintura verde di cui rappresenta un brano importante, anche in relazione alla stanza verde di Porta Sud.
3. mantenimento di un grande elemento di recapito della rete ecologica, punto di forza delle connessioni tra i serbatoi di naturalità del sistema collinare e montano di Bergamo.

### Prestazioni pubbliche attese

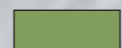
(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)

1. Cessione delle aree per il parcheggio interrato di interscambio localizzato presso l'asse interurbano, opere infrastrutturali e percorsi ciclopedonali;
2. Cessione delle aree per realizzazione parco lineare della cintura verde;
3. Cessione delle aree per la realizzazione del nuovo collegamento ferroviario aeroporto - stazione;
4. Cessione delle aree per realizzazione collegamento viabilistico tra asse interurbano e circonvallazione Mugazzone
5. Partecipazione proquota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%).

### Criteri insediativi

1. Rispetto e miglioramento della visione pubblica di insieme del paesaggio urbano ed in particolare dei colli e di città alta aumentando i punti di vista pubblici ed accessibili;
2. Mantenere nella progettazione del Parco Lineare la connotazione di *unicum strutturato e relazionale* che contribuisce a fornire una visione complessiva della città e una lettura delle sedimentazioni storiche oggi ancora largamente apprezzabili. Infatti il loro valore sta:
  - a. nel porsi come elemento unitario del paesaggio, iconema percettiva;
  - b. nella presenza di segni tangibili del passato, dalla matrice della centuriazione al sistema podereale che le ricalca integrato, ma non sostituito dal sistema culturale delle ville e dei broli;
  - c. nel ruolo che esso assolve nei rapporti prospettici tra i contemporanei diversi piani visuali (quinte e fondali) che "insieme" si colgono:
    - i. la piana agricola;
    - ii. i primi insediamenti storici organizzati nella filiera delle ville e cascine poste tra il nucleo storico di Campagnola e Boccaleone, lungo la via Gasparini;
    - iii. gli insediamenti moderni ottocenteschi sia civili che industriali attorno allo scalo ferroviario;
    - iv. l'anfiteatro dei colli centrato in particolare sul colle di città alta e le mura veneziane;
    - v. il retrostante e più remoto sistema montano.

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80	
	Residenza sociale	RS	Slp Min 60	
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2	10	
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie*	Terziario diffuso	Ta.1	20	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	20	
		Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2500 mq)	C2.b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S1	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

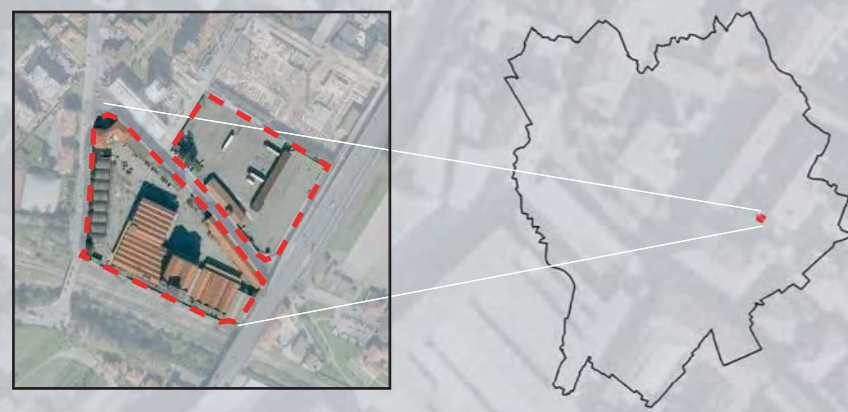
 Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

\* E' ammessa la realizzazione di un distributore di carburanti (Td2) sui soli mappali 16228,16230 (foglio 97).La Slp necessaria alla sua realizzazione è compresa nella Slp complessiva assegnata alla UMI2

3. la conformazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie per una sua fruizione non deve compromettere l'attività culturale agricola, cui è affidata parte rilevante dell'azione di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
4. le attrezzature pubbliche o di uso pubblico per la funzione del Parco lineare debbono consistere di norma in percorsi e spazi attrezzati sufficienti ad assicurare nella zona l'accesso, l'attraversamento e la sosta da parte del pubblico;
5. In generale le opzioni progettuali delle infrastrutture previste devono favorire gli interventi di recupero ambientale e del Parco Lineare, di disinquinamento e salvaguardia del reticolo idrografico, di rinaturalizzazione e di potenziamento delle presenze arboree ed arbustive con il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore.
6. Il distributore di carburante, se realizzato, dovrà avere un' altezza degli edifici che verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT. Dovrà inoltre essere opportunamente contestualizzato con le opere del parco lineare della Cintura verde, anche attraverso la predisposizione di fasce verdi di mitigazione della viabilità.





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_e/i9, è situato centralmente, è delimitato a sud dalla ferrovia Bergamo - Brescia ad ovest da via Alfredo Piatti e viene attraversato via Pietro Rovelli.
Stato di fatto	L'ambito è attualmente sede della Dogana, su cui insistono depositi e magazzini.

-Riqualificazione ambito urbano parzialmente dismesso (ex Magazzini Generali e Dogana) rigenerazione urbana

-Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile

-Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore del terziario avanzato e della residenza

-Miglioramento della viabilità di penetrazione da est verso Porta Sud ed il nuovo centro cittadino

-Incremento della quota di attrezzature pubbliche e di uso pubblico attraverso la realizzazione di nuovo parco urbano e parcheggi di attestazione delle penetranti da est



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	27.196
Slp (mq)	13.900

L'At\_e/i9 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Ex Ne 203 (AT\_e)      UMI 2 – Ex Ne 204 (AT\_i)

St (mq)	16.579
Slp (mq)	3.070

St (mq)	10.617
Slp (mq)	10.830

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo Unitario

## Modalità di attuazione

**Obbligo preventivo di piano attuativo unitario esteso a tutto l'Ambito di Trasformazione.**

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

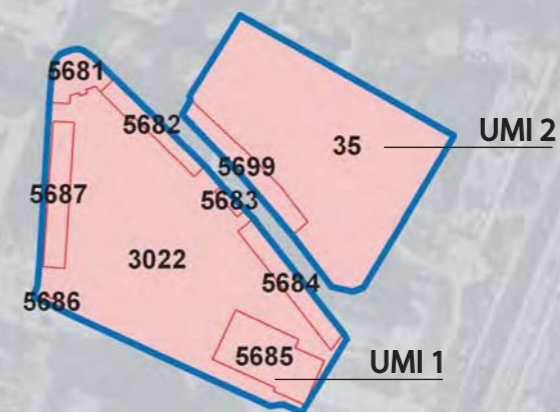
In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta.

- Deve essere realizzata una fascia verde di interposizione tra la ferrovia e i nuovi insediamenti

- La viabilità di attraversamento dovrà coordinarsi con il progetto del nuovo parco pubblico previsto

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Cessione di aree da destinare a parco e a parcheggi pubblici	1
	Obbligo di realizzare una quota di edilizia sociale: per una Slp di 1140 mq di cui una quota da destinare ad alloggi protetti per anziani	2
	Cessione di aree da destinare a verde e parcheggi pubblici	2
INFRASTRUTTURE	Cessione anticipata delle aree necessarie alla realizzazione della strada di penetrazione da est verso Porta Sud ed il nuovo centro cittadino, precisando che il tracciato stradale potrà subire variazioni sulla scorta del progetto viabilistico definitivo	1
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b parte seconda - INDIRIZZI E CRITERI



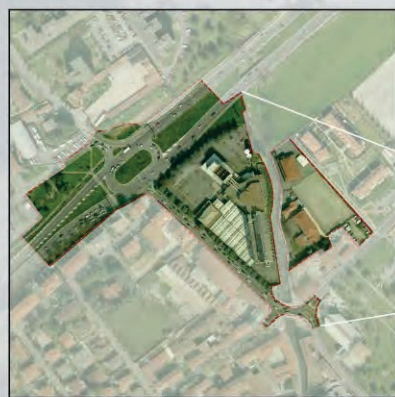
FOGLIO	NUMERO
54	35
54	3022
54	5681
54	5682
54	5683
54	5684
54	5685
54	5686
54	5687
54	5699

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL*	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3	10	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	Slp Max 75 Slp Min 60	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2	25	Tr.2	15	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)		C1	30	C1	25
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2500 mq)	C2.b		C2.b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)		C3		C3	
	Centro Commerciale		C4		C4	
	Commercio ingrosso		C5		C5	
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione  
\*Obbligo di realizzare una quota di edilizia convezionata: per una Slp di mq 2.534.





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L'ATE/i10 è situato a sud-est della città, è delimitata a nord dalla Circonvallazione Mugazzone a sud dalla via Campagnola e ad ovest dalla via San Giovanni Bosco.
Stato di fatto	L'area, comprendente due ambiti divisi Morla, è attualmente occupata dal comparto produttivo della Ex Mangimi Moretti e da fabbricati di proprietà della parrocchia di Campagnola.

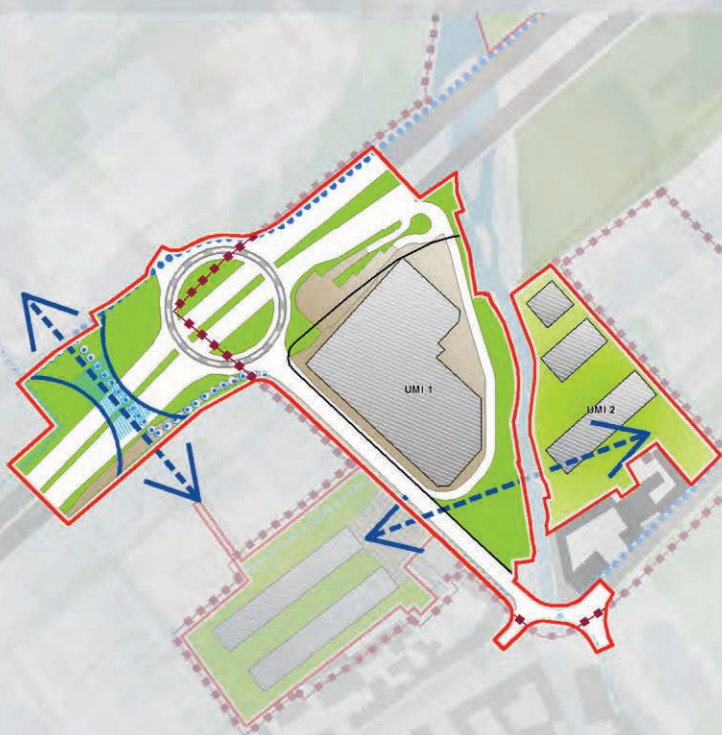
-Riqualificazione urbana di area produttiva dismessa mediante la risignificazione dei luoghi e la restituzione di spazi pubblici centrali, prevalentemente pedonali e ciclabili

-Realizzazione di un parco lineare lungo il tracciato del Morla e miglioramento del sistema del verde spondale.

-Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore ricettivo, terziario e commerciale.

-Miglioramento del rapporto funzionale e architettonico tra le infrastrutture della circonvallazione e il sistema edificato di nuovo insediamento.

-Miglioramento della viabilità (veicolare e ciclopedonale) interna al quartiere di Campagnola.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	38.082
Slp(mq)	11.030

L'ATE/i\_10 si compone di 2 Unità Minime d'Intervento:

UMI 1 – Via per Orio (At\_e)

UMI 2 – Via Don Bianchi (At\_i)

St (mq)	31.249
Slp ambito 1(mq)	4.855
Slp ambito 2(mq)	0.00
Slp ambito 3(mq)	0.00

St (mq)	6.833
Slp(mq)	6.175

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo/

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo/  
Programma Integrato d'Intervento

Superficie Permeabile (Sp): compresa tra il 15% ed il 25% della St

Altezza massima (Hmax): 11.50 metri relativa alla UMI 1 ambito 1

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

**4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

UMI 2 - In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

-Gli edifici residenziali (UMI2) devono essere localizzati verso via Gasparini e il centro del quartiere di Campagnola, con altezze degradanti con l'approssimarsi del nucleo storico;

-Le attività non residenziali devono essere localizzate prevalentemente verso la Circonvallazione

-Pedonalizzazione del ponte di Campagnola, riqualificazione della piazza e del sagrato della Chiesa e realizzazione del Parco lineare lungo il torrente Morla;

-Plantumazione del fronte su via san Giovanni Bosco;

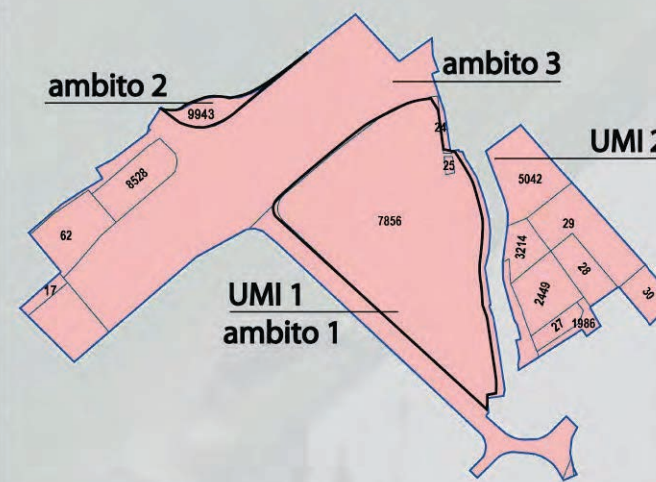
-Previsione di percorsi trasversali, in senso Est-Ovest, di connessione tra il parco del Morla, il nuovo insediamento e la via san Giovanni Bosco;

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico;

-L'adeguamento della viabilità esistente (ambito 3) all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione realizzate su area di proprietà pubblica come opere di urbanizzazione non determinana la partecipazione pro-quota dell'ambito 2 e 3 al formazione del piano attuativo;

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione pro-quota del Parco fluviale del Morla	1 e 2
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	2
	Realizzazione area verde piantumata pubblica di attestazione delle funzioni insediate	1
	Realizzazione di nuovo sovrappasso ciclopedonale della circonvallazione Mugazzone esterno al perimetro della trasformazione	1
	Parziale pedonalizzazione del ponte vecchio sul torrente Morla e del sagrato	2
INFRASTRUTTURE	adeguamento infrastrutturale intersezione tra la circonvallazione comunale Mugazzone e via san G. Bosco	1
	Realizzazione infrastrutture viarie funzionali alla parziale pedonalizzazione del ponte vecchio sul torrente Morla e del sagrato	2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	2

\*Titolo II CAPO B del DPOb - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
96	24	95	17
96	25	88	9943
96	27	88	8528
96	28	88	62
96	29		
96	30		
96	1986		
96	2449		
96	3214		
96	5042		
96	7856		

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2			
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)		
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	RL	Slp Max 80 Slp Min 60		
	Residenza sociale	RS		RS			
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3 min 10%			
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1			
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2			
Produttive	Attività industriali	P1		P1			
	Attività artigianali	P2		P2			
	Produzione avanzata	P3		P3			
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4			
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	50	Ta.1	25		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2			
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1			
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2			
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1			
	Pubblici esercizi	Tr.2		Tr.2		10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (<250,00mq.)	C1	Slp Max 60 Slp Min 50	C1	25		
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00mq.)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq.)		C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq.)	C3		C3			
	Centro Commerciale nei limiti di 2.500 mq di Sv	C4.a		C4			
	Commercio ingrosso	C5		C5			
	Attività artigianali di rilevanza commerciale	C7		sempre ammessi		S	sempre ammessi
	Attività di somministrazione di alimenti e bevande	C8		sempre ammessi		Tn	sempre ammessi
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi		
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn			

Funzioni Ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

<sup>1</sup> L'ammissibilità di entrambe le tipologie di Media Struttura di Vendita dovrà, nel rispetto delle percentuali massime previste, essere dettagliata e motivata adeguatamente attraverso uno studio merceologico di dettaglio e la verifica degli impatti previsti dalla normativa regionale vigente in tema di commercio.





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'ambito si colloca nel quartiere Malpensata in aderenza al comparto di trasformazione Porta Sud
Stato di fatto	Sull'ambito sono attualmente insediate le strutture di servizio del Centro Diocesano

- Miglioramento delle strutture destinate a servizio ormai obsolete e non piu' rispondenti alle attuali esigenze

- Innesto nel quartiere, anche in previsione della trasformazione di Porta Sud, di funzioni residenziali e terziario innovativo.

- Riordino del sistema viabilistico e degli accessi in coerenza con le previsioni di Porta Sud

- Introdurre nuovi servizi di carattere religioso e di Housing a carattere sperimentale

- Innalzare la quota di superfici permeabili (anche da destinare a verde sportivo) attraverso una razionalizzazione della concentrazione volumetrica esistente



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	70.221
Slp (mq)	27.200* + 5.600

\* Oggetto di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti. L'esatta individuazione e quantificazione di tali superfici sarà definita in sede di Piano Attuativo

L'At\_i/s11 si compone di tre Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Centro Diocesano (AT\_s)      UMI 2 – Via Gavazzeni – Morelli (AT\_i)

St (mq)	48.600
Slp (mq)	47.905 (di cui 37.905 esistenti e confermati, 10.000 da demolire e ricostruire)

St (mq)	11.600	
Slp (mq)	UMI 2A 9.000	UMI 2B 5.000**

Le Slp previste sulle UMI 2A e 2B sono oggetto di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti

\*\*"Programma speciale Housing Sociale"

UMI 3 – (AT\_s)

St (mq)	10.021
Slp (mq)	8.800 (di cui 5.600 aggiunta e 3.200 da demolire e ricostruire)

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

**4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-Promozione di soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici

-Definizione di un nuovo sistema insediativo orientato a reinterpretare il tessuto esistente eliminando l'eterogeneità e la casualità oggi complessivamente percepita.

Ciò attraverso:

-il recupero degli edifici di valenza storico-architettonica e ancora funzionali agli usi previsti

-la definizione di un sistema coordinato di parchi e piazze interne all'ambito

-la realizzazione di un nuovo bordo urbano in luogo della cortina esistente su via Gavazzeni mediante la definizione di una sequenza ritmata di pieni e di vuoti (anche in funzione del prospiciente progetto di Porta Sud)

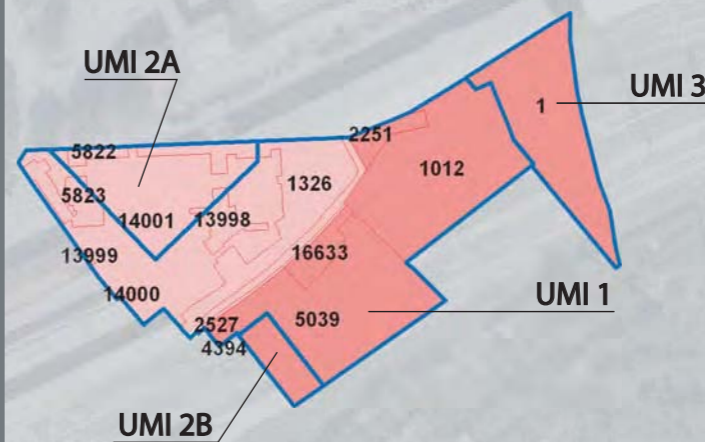
-l'arretramento dei nuovi edifici posti in fregio alla via Gavazzeni al fine di creare una promenade di collegamento tra la chiesa don Bepo Vavassori e la chiesa del Conventino che restituisca identità e qualità diffusa allo spazio pubblico

-migliorare la qualità architettonica, tecnologica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati esistenti e di progetto e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi) favorendo i collegamenti e gli interscambi tra trasporto pubblico e privato

-riflettere la permeabilità interna del nuovo assetto urbano anche verso l'esterno creando opportunità per favorire nuovi collegamenti pedonali o ciclabili verso i nuovi spazi aperti ed i percorsi che saranno generati da Porta Sud e ad Ovest verso il parco/piazza del quartiere Malpensata

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di percorsi ciclopedonali interni al comparto e di connessione con il quartiere Malpensata e con Porta Sud	1, 2A, 2B, 3
	Partecipazione alla realizzazione di nuova scuola dell'infanzia esterna all'ambito d'intervento a servizio del quartiere Malpensata, da localizzare sull'area dell'ex palazzo del ghiaccio, con i relativi spazi a verde e parcheggi pertinenziali (Ns29*)	1, 2A, 2B, 3
	Partecipazione alla riqualificazione dell'esistente parco della Malpensata e suo ampliamento sull'area dell'ex palazzo del ghiaccio e dell'attuale parcheggio (Ns15*)	1, 2A, 2B, 3
	Attuazione diretta del "Programma speciale Housing Sociale"	2B
	Realizzazione di residenza temporanea connessa con le strutture sanitarie (10%)	3
	Realizzazione di servizi sanitari, ambulatoriali e per la ricerca scientifica	3
INFRASTRUTTURE	Realizzazione di una nuova strada di connessione tra le vie Don Bosco e Gavazzeni a servizio dei nuovi comparti	1, 2A, 2B, 3
	Riqualificazione del tratto di via Don Bosco adiacente alla chiesa Don Bepo Vavassori	1, 2A, 2B, 3
PEREQUAZIONE	Partecipazione pro-quota alla perequazione	2A e 3

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
87	1326
87	5822
87	5823
87	13998
87	13999
87	14000
87	14001
88	1
88	1012
88	2251
88	2527
88	4394
88	5039
88	16633

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2A		UMI 2B		UMI 3		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL	Slp Max 80	RL		RL		
	Residenza sociale	RS		RS	Slp Min	RS	100	RS		
	Residenza temporanea	RS.3	10	RS.3	40	RS.3		RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1		P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2		P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		Ta.1	40	Ta.1		Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		Tu.1		Tu.1	10	
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		Tr.1		Tr.1		
Commerciali	Pubblici esercizi	Tr.2		Tr.2	10	Tr.2		Tr.2	10	
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1		C1	25	C1		C1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a		C2.a		C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2500 mq)	C2.b		C2.b		C2.b		C2.b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C3		C3		C3		C3		
	Centro Commerciale	C4		C4		C4		C4		
Commercio ingrosso	C5		C5		C5		C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	Slp Max 100 Slp Min 75	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		Tn		Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

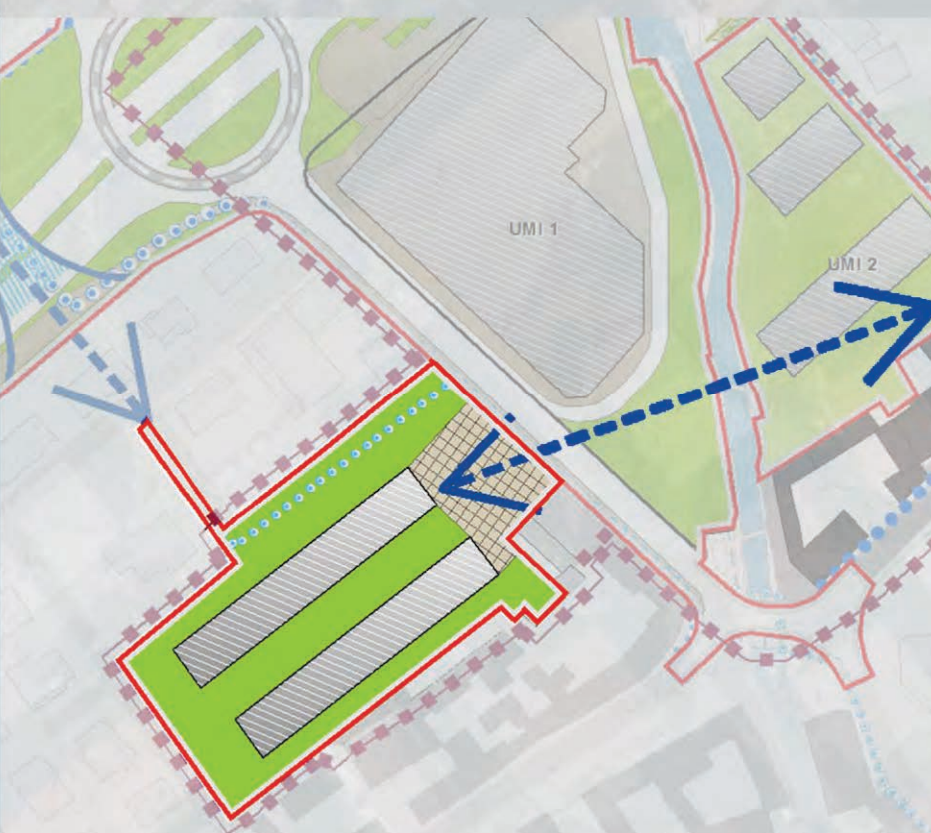




DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At è collocato nel quartiere di Campagnola lungo la via Don Bosco
Stato di fatto	L' area è occupata prevalentemente dai fabbricati dismessi delle Ex Fonderie della Casa

-Riqualificazione urbanistica di un comparto produttivo dismesso in costante depauperamento e degrado, mediante l'ottimizzazione dell'uso del suolo, attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e il miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area con conseguente incremento della superficie permeabile

-Restituzione al quartiere di spazi pubblici di relazione e di connessione ciclopedonale e rafforzamento dei collegamenti tra il centro storico e la parte più periferica del nucleo abitato



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L' At<sub>i12</sub> si compone di una Unità Minima d'Intervento (UMI):

St (mq)	8.699
Slp (mq)	7.082 + 500*

\* Destinati alla realizzazione di una sala civica comunale

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

- Demolizione del complesso della ex Fonderia Della Casa prospiciente via Don Bosco

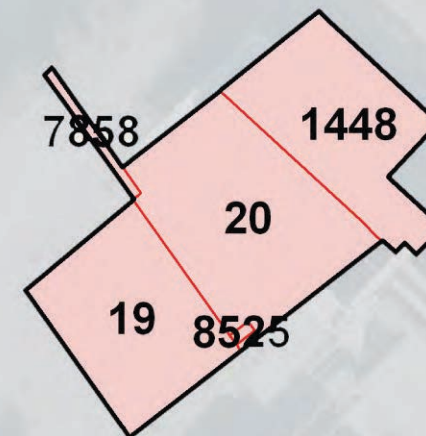
- Il progetto della piazza dovrà risultare coerente e integrato con il sistema degli spazi pubblici aperti definiti nel prospiciente Ambito di Trasformazione Ex Mangimi Moretti M3

-Particolare attenzione dovrà essere posta, in fase progettuale, nella definizione del rapporto tra fronte urbano e strada e le visuali tra la piazza e il sagrato del centro storico di Campagnola

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione di una piazza pubblica in aderenza alla via Don Bosco	UNICA
	Realizzazione di una nuova sala civica comunale	
	Realizzazione di percorsi ciclopedonali che connettano il comparto con la via dell'Orto	
	Realizzazione di percorsi ciclopedonali che mettano in relazione gli spazi pubblici previsti nell'intervento e quelli previsti nella trasformazione della Ex Mangimi Moretti M3	
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
22	19
22	20
22	1448
22	7858
22	8525

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		10
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C2.b
	Grande strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

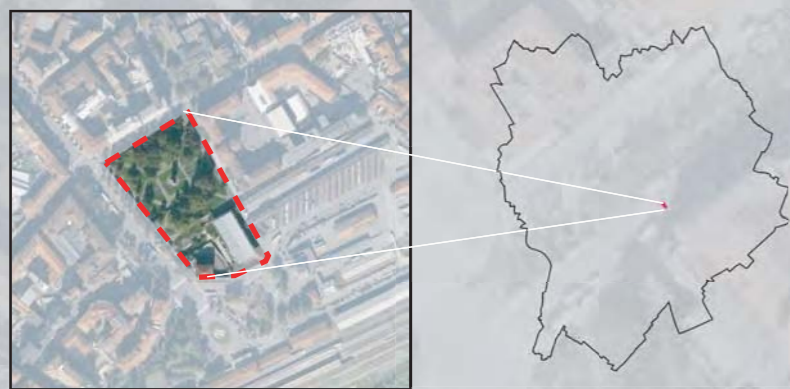


AMBITO STRATEGICO.4  
Il Polo della Cultura e degli Eventi

Piazzale Marconi - Piazzale Alpini

At\_e/s13





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_e/s13 si localizza all'interno dell'AS4 del centro cittadino, attestandosi tra via A. Maj e Piazzale Marconi.
Stato di fatto	L'area è connotata dalla presenza di funzioni pubbliche da completare e riqualificare quali l'Urban Center, la sede delle Autolinee urbane e il Piazzale degli Alpini

-Localizzazione di funzioni strategiche ed architetture di alta qualità in corrispondenza dell'accesso al centro cittadino dal polo intermodale

-Implementazione dell'offerta ricettiva per valorizzare il ruolo turistico del centro cittadino

-Riqualificazione degli spazi pubblici aperti di attestazione delle nuove funzioni

-Implementazione dell'offerta commerciale e di servizio

-Implementazione servizi culturali e di supporto al turismo anche attraverso la rifunzionalizzazione dell'attuale Stazione Autolinee

-Completamento delle previsioni del PRG ( Ne 155 )

-Riqualificazione Piazzale Alpini anche per attività ludico ricreative



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	16.164
Slp (mq)	7.600

L'At\_e/s13 si compone di 2 Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Piazzale Marconi (AT\_e)      UMI 2 – Piazzale Alpini (AT\_s)

St (mq)	5.263
Slp (mq)	5.500*

St (mq)	10.901
Slp (mq)	2.100**

\* Slp in aggiunta a quella esistente

\* Slp attribuita alla proprietà comunale 1.600 mq

\* Slp attribuita alla proprietà di soggetti privati: 3.900 mq

\*\*La Slp di proprietà comunale = 2.100 mq da collocare come volume ipogeo con destinazione commerciale e di servizi (livello -1) da coerenza con l'intervento previsto sull'UMI 1 include pertanto gli spazi destinati all'incremento dei servizi culturali e di supporto al turismo (CS1).

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

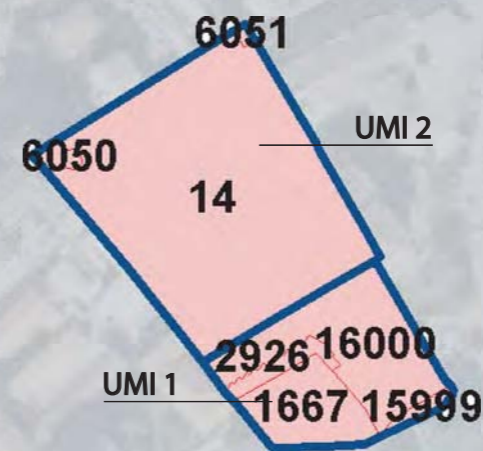
## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Incremento servizi culturali e di supporto al turismo ( Urban Center e IAT) attraverso rifunzionalizzazione della Stazione Autolinee (a seguito del trasferimento in Porta Sud)	1
	Realizzazione nuovi servizi culturali e di supporto al turismo (CS1)	2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
68	14
68	1667
68	2926
68	6050
68	6051
68	15999
68	16000

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL		
	Residenza sociale	RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3	10	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	Slp Max 75 Slp Min 60	Ta.1	10	
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1	100	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2	25	Tr.2	30	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	10	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a		C2.a	35
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		C3		
	Centro Commerciale	C4		C4		
Commercio ingrosso	C5		C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione



# AMBITO STRATEGICO.5

## L'Asse lineare di via Carducci

Polo Ricettivo Nuovo Ospedale

At\_e14

Ex Segherie Beretta

At\_e17

Nuovo Polo Scolastico Montessori

At\_s18





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L'At_e14 è localizzato lungo la via Briantea e confina a sud con la ferrovia Bergamo-Carnate e a est con la Motorizzazione Civile.
Stato di fatto	Il comparto si configura attualmente come un'area prevalentemente libera

-Localizzazione di funzioni strategiche e architetture di qualità in corrispondenza e a supporto della nuova stazione ferroviaria del sistema metropolitano in corrispondenza del nuovo ospedale

-Predisposizione di strutture di supporto ricettivo al nuovo ospedale

-Insediamento di funzioni legate ai servizi di supporto al nuovo ospedale anche mediante la realizzazione di residenze sociali e a carattere temporaneo

-Acquisizione di superfici finalizzate alla realizzazione della fermata ferroviaria e del percorso terminale del raccordo tra la linea ferroviaria e la linea tramviaria

-Realizzazione delle opere architettoniche ed edilizie per la nuova stazione ferroviaria del sistema metropolitano in corrispondenza del nuovo ospedale

-Miglioramento delle connessioni di mobilità dolce lungo l'asse di collegamento est/ovest interno all'Ambito Strategico 5

-Mantenimento della connessione ecologica e ambientale tra la stanza verde, il parco dell'ospedale e il colle della Benaglia



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_e14 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	22.670
Slp progetto (mq)	7.200

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-Definizione del progetto dello spazio pubblico in coerenza con il sistema complessivo degli spazi aperti del sottostante Nuovo Ospedale e del progetto di Cintura verde definito dal Piano;

-Attuare un disegno degli spazi aperti a Nord rendendolo sinergico e complementare al progetto generale di riqualificare la via Carducci come gran viale urbano con ampi spazi per la mobilità pedonale;

-Le nuove architetture proposte dovranno presentarsi come elementi puntuali di un pattern complessivo esteso a tutto l'AS5 in grado di determinare regole e rapporti formali espressivi di alta qualità soprattutto in relazione alla ri-costruzione di un nuovo fronte lungo la via Carducci ed alla necessità di rapportarsi con le nuove architetture ospedaliere, segnalando la presenza della nuova fermata ferroviaria a livello territoriale;

-Il progetto deve essere strettamente connesso con la stazione del trasporto metropolitano prevista in funzione del nuovo ospedale, costituendosi come elemento di continuità con il parcheggio e presidio dell'area (anche attraverso l'inserimento di funzioni ricettive e di uso pubblico)

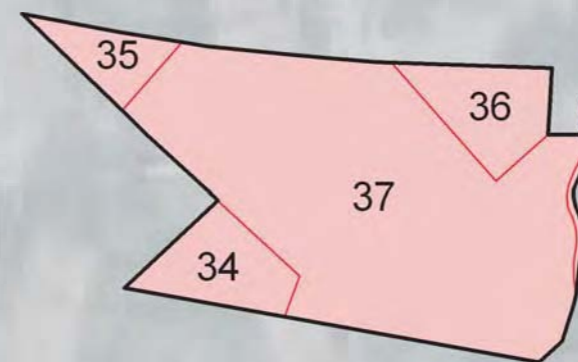
-Deve essere garantita la salvaguardia e la continuità degli elementi naturali del reticolo idrico minore e le presenze vegetazionali esistenti

-Deve essere garantita la realizzazione e la continuità del tracciato della Cintura Verde che connette in senso ecologico-ambientale il parco della Stanza Verde della Trucca con il parco di Loreto e il colle della Benaglia

-Controllo dell'articolazione spaziale degli edifici al fine di salvaguardare i coni visuali verso Città Alta e il colle della Benaglia in relazione alla loro percezione dalle infrastrutture ferroviarie e stradali.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di giardino urbano ad uso pubblico di relazione con la nuova stazione intermodale	UNICA
	Realizzazione di nuova connessione ciclopedonale in direzione nord-sud verso il quartiere di Loreto e verso il Nuovo Ospedale	
	Realizzazione di parco lineare della Cintura Verde all'interno della trasformazione	
	Cessione delle aree e partecipazione alla realizzazione della fermata del servizio tranviario metropolitano (connessione tra i quartieri a nord e il nuovo ospedale/parcheggio interscambio) con integrate funzioni di tipo ricettivo - commerciale, e del raccordo terminale tra linea ferroviaria e linea tramviaria	
	Realizzazione di sovrappasso ciclopedonale della strada Briantea di collegamento tra la prevista nuova stazione ferroviaria e il parco di Loreto	
	Realizzazione di nuovo attraversamento di collegamento tra il nuovo polo ricettivo e il polo ospedaliero (atto a garantire il superamento ferrovia)	
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
63	34
63	35
63	36
63	37

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		100
	Pubblici esercizi	Tr.2		25
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	10	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C2.b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

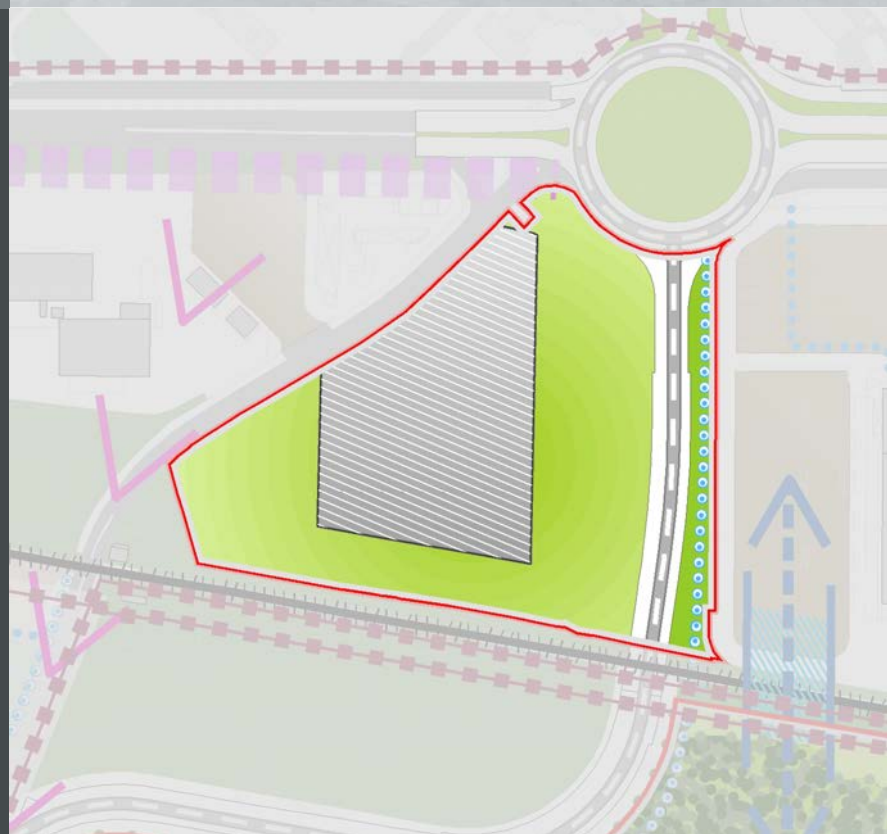
NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_e17 è intercluso tra il centro Commerciale, la linea FS Bergamo-Carnate e la via M. L. King
Stato di fatto	Nell'area è attualmente insediato un comparto produttivo per la lavorazione del legno.

- Riqualificazione di un ambito non più coerente con il nuovo contesto urbanistico, restituendo una nuova identità urbana all'area attraverso l'insediamento di nuove funzioni e la riconfigurazione morfologica dell'edificato esistente che oggi risulta frammentato
- Insediamento di funzioni legate al terziario di servizio di supporto al nuovo ospedale anche mediante la realizzazione di residenze sociali e a carattere temporaneo
- Miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area incrementando la superficie permeabile
- Acquisizione di superfici finalizzate alla realizzazione del nuovo tracciato stradale da via M. L. King alla rotonda di Loreto
- Miglioramento delle connessioni di mobilità dolce lungo l'asse di collegamento est/ovest interno all'Ambito Strategico 5
- Acquisizione delle superfici finalizzate alla realizzazione della fermata ferroviaria e del percorso terminale del raccordo tra la linea ferroviaria e la linea tramviaria
- Completamento del sistema urbano delle tranvie di collegamento con il Nuovo Ospedale secondo l'aggiornamento dei tracciati



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_e17 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	26.487
Slp progetto (mq)	7.633

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

-Definire il progetto dello spazio pubblico in coerenza con il sistema complessivo degli spazi aperti della sottostante Stanza Verde della Trucca

-A livello locale definire il sistema degli spazi aperti rendendolo sinergico e complementare al progetto generale di riqualificare la via Carducci come gran viale urbano con ampi spazi per la mobilità pedonale

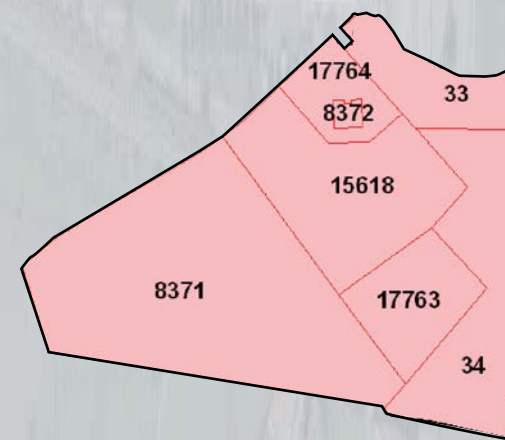
-Le nuove architetture proposte dovranno presentarsi come elementi puntuali di un pattern complessivo esteso a tutto l'AS5 in grado di determinare regole e rapporti formali espressivi di alta qualità soprattutto in relazione alla ri-costruzione di un nuovo fronte lungo la via Carducci ed alla necessità di segnalare la presenza della Stanza Verde a livello territoriale (landmark)

-Controllo dell'articolazione spaziale degli edifici in modo da evitare barriere visuali rispetto a Città Alta

-Significativo recupero ed incremento di superficie permeabile rispetto all'attuale dotazione.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di connessioni ciclopedonali sicure e attrezzate secondo la direttrice nord-sud	UNICA
INFRASTRUTTURE	Cessione dell'area identificata al foglio 103 mapp. 2511 in loc. Campagnola della superficie di mq 3.000	UNICA
	Cessione dell'area e partecipazione alla realizzazione del nuovo tracciato stradale da via Martin Luther King alla rotonda di Loreto	
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

\* Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b -INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
64	33
64	34
64	8371
64	8372
64	15618
64	17763
64	17764

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	25	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3	25	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	Slp Max 75	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1	Slp Min 60	
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1	40	
	Pubblici esercizi	Tr.2	25	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	15	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C2.b	
	Grande strutture di vendita (> 2.500 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	Il nuovo complesso scolastico si colloca tra la via Briantea e la via G. Brembilla in prossimità della porta ovest di accesso alla città. Si inserisce in un contesto comprendente già presenze scolastiche di livello superiore, sia a nord che a sud dell'area di trasformazione, nonché servizi per l'intrattenimento giovanile (ad est si trova il centro di aggregazione giovanile Polaresco posto presso l'ex-colonia elioterapica)
Stato di fatto	L'area si presenta attualmente come uno spazio aperto verde privo di edificazione appartenente al "Sistema del verde delle connessioni" sul quale era già previsto dal precedente strumento urbanistico l'insediamento di servizi per l'istruzione pubblica o di uso pubblico d'interesse generale

-Realizzazione del complesso scolastico per l'istruzione di base ad integrazione dell'offerta esistente nel territorio comunale

-Garantire l'accessibilità in sicurezza alle nuove strutture migliorando la viabilità esistente, integrandola con nuovi tracciati di accesso ai servizi e assicurando la continuità dei percorsi ciclo-pedonali che garantiscano gli spostamenti servizio - fermate trasporto pubblico (gomma e ferro)

-Implementazione dell'offerta di attrezzature sportive polifunzionali e ludico-didattiche a servizio sia degli istituti scolastici già presenti in loco sia della collettività

-Mitigazione ambientale delle infrastrutture esistenti



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_s18 si compone di due unità minime di intervento (UMI):

St (mq)	14.597
Slp (mq)	5.000

UMI 1 Polo Scolastico (AT\_s)

UMI 2 Orto Didattico(AT\_s)

St (mq)	10.982
Slp (mq)	5.000

St (mq)	3.615
Slp (mq)	/

STRUMENTO ATTUATIVO

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-L'intervento dovrà essere realizzato valorizzando l'alternanza di spazi aperti ed edificati al fine di garantire la continuità del sistema ambientale e la percezione del Colle della Benaglia tutelato in qualità di bellezza ambientale

-Nella realizzazione degli spazi aperti dovranno privilegiarsi quelli che garantiscono un'elevata permeabilità (minimo 40-50% St) e una sufficiente presenza arborea preferibilmente in prossimità delle principali arterie viabilistiche

-Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di parcheggi interrati strettamente pertinenti ai servizi scolastici, con accesso e uscita veicolare antistante il parcheggio pubblico di previsione

-L'area destinata a parcheggio pubblico dovrà collocarsi lungo la via G. Brembilla con propria viabilità interna (senso unico) e spazi per la sosta degli scuolabus prospicienti l'ingresso pedonale del complesso scolastico

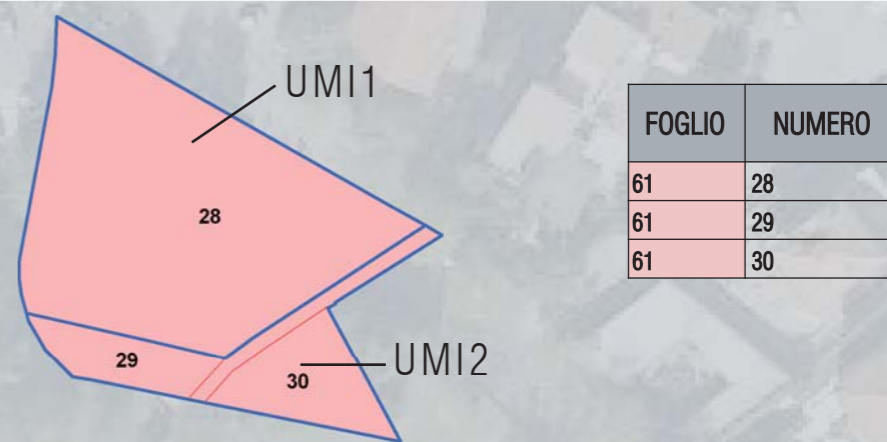
-Prestare particolare attenzione a garantire la continuità e la sicurezza dei percorsi pedonali o ciclopedonali esistenti e di progetto

-Covenzionamento con Comune e Provincia di Bergamo finalizzato alla realizzazione di nuova Palestra pubblica polifunzionale a servizio sia degli istituti scolastici superiori - già presenti in loco - sia del quartiere, da localizzare all'esterno del comparto, su area di proprietà pubblica, in aderenza al confine dell'Ambito di Trasformazione (Ns44)

-Riqualificazione asse di via G. Brembilla al fine di garantire l'accessibilità in sicurezza alle nuove strutture e una velocità di transito moderata

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovo Giardino pubblico attrezzato contiguo all'orto botanico	2
	Realizzazione di nuovo complesso scolastico per l'istruzione di base comprendente: scuola d'infanzia con sezione nido primavera, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, dotato di proprie attrezzature sportive, mensa e servizi vari	1
	Realizzazione di Orto didattico pubblico e relative attrezzature accessorie di modeste dimensioni (gazebo, deposito attrezzi e servizi igienici)	2
	Realizzazione di Connessioni di valore ecologico - adeguatamente denso - lungo le principali arterie viabilistiche	1 e 2
	Miglioramento qualitativo, messa in sicurezza e implementazione delle connessioni ciclo-pedonali che garantiscono gli spostamenti da/per l'area con le principali e prossime fermate del trasporto pubblico su gomma/ferro, nonché l'attraversamento ciclopedonale della Briantea	1 e 2
	Realizzazione superficie parzialmente permeabile e piantumata da destinare a parcheggio pubblico (40 posti auto e spazio di sosta scuolabus contiguo all'ingresso del complesso scolastico), percorsi pedonali interni al parcheggio e strada di accesso al parcheggio e al complesso scolastico	1
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		
		CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 0 mq)	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2500 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 90	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

\*Nella UMI 2 sono ammesse le sole funzioni di servizio S1



# AMBITO STRATEGICO.6

## Il Nuovo Quartiere di Grumello al Piano

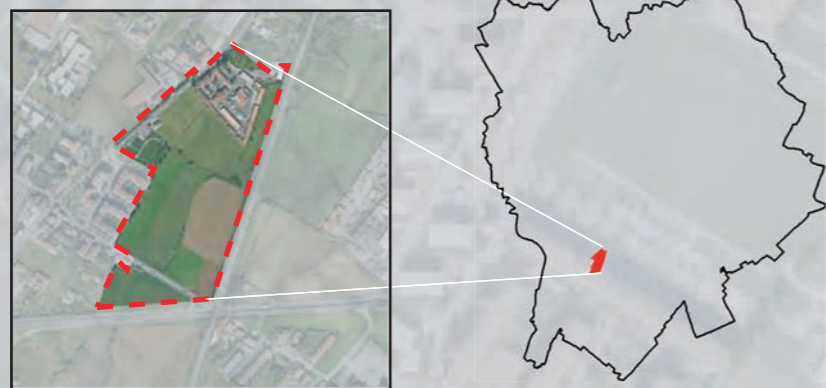
Parco Ovest 2

At\_a20

Comparto Integrato via Grumello

At\_i23





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'ATa_20 è situato a sud-ovest della città ed è intercluso tra via Moroni, la circoscrizione Leuceriano e la tratta ferroviaria Bergamo-Treviglio.
Stato di fatto	Attualmente il comparto si configura in parte come area libera. Nella parte nord è insediata una sede A2A. L'area era già compresa nella UMI 2 del PN 20 del PRG Secchi.

- Completamento del parco ovest con l'umi 2 già prevista dal PRG Secchi
- Configurazione di connessione ambientale e fruitiva tra le aree del parco ovest e le aree del parco agricolo ecologico
- Costituzione di filtro ambientale e fruitivo tra parco ovest e stanza verde della trucca attraverso il quartiere del villaggio degli sposi
- Riqualficazione e riconversione funzionale dell'insediamento A2A lungo via Moroni
- Ricomposizione dei rapporti tra gli insediamenti e via Moroni anche attraverso l'insediamento di funzioni e architetture di qualità
- Introduzione di nuovi servizi in grado di promuovere una concreta rivitalizzazione del quartiere del villaggio degli sposi



PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI

L'ATa\_20 si compone di una unità minima di intervento

St (mq)	113.710
Slp (mq)*	24.000

\* La Slp di progetto comprende la quota destinata a servizi per attività ricreative (CS1b)

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo/Programma Integrato d'Intervento

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- Attuazione del progetto ambientale del Piano (Cintura Verde e parco lineare) con la realizzazione di un grande parco disposto lungo tutto l'ambito meridionale dell'insediamento che si relazioni con il tracciato ferroviario previsto e che determini l'allargamento del cd "parco ovest" in corso di attuazione;
- Conservazione della matrice morfogenetica delle aree agricole e, conseguentemente, dell'articolata orografia;
- Valorizzazione delle aree libere attraverso un'attenta progettazione del parco, attuando gli indirizzi contenuti negli studi per il Parco Agricolo Ecologico e prevedendo una rete di percorsi ciclopedonali che si riannodi a quella del Parco Ovest in corso di realizzazione;
- Rafforzamento delle presenze vegetazionali esistenti e riqualificazione spondale delle rogge e dei canali esistenti.
- Concentrazione delle nuove architetture secondo i principi:
  - Del minor consumo di suolo;
  - Della maggior concentrazione verso i bordi settentrionali del compendio, privilegiando la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti dell'ex sede Bas;
  - Della minor densificazione verso il cuore del compendio determinato dal nuovo

- Parco;
- La concentrazione volumetrica deve essere collocata nella porzione nord del perimetro dell'AT (come indicato nello schema insediativo) al fine di consentire la continuità del parco urbano previsto nell'area e di preservare la maggior superficie permeabile possibile
  - Collocazione degli edifici in modo da rendere permeabile alla percezione visiva gli spazi aperti di relazione interna al nuovo insediamento (parco e piazze) ed anche verso l'esterno non determinando effetti barriera nella percezione del colle di città alta e della costruendo Cintura Verde;
  - Costruzione di un nuovo paesaggio urbano che possa riferirsi coerentemente al quartiere del Villaggio degli Sposi;
  - Riqualficazione del tronco stradale di via Moroni determinando quinte architettoniche di alta valenza semantica;
  - Il progetto deve porre quale elemento qualificante della trasformazione il ridisegno del fronte urbano lungo via Moroni, contribuendo ad attenuare la percezione di frangia urbana periferica oggi percepita
  - Devono essere garantite le connessioni ecologico-ambientali e fruitive con la stanza verde della Trucca a ovest, con il parco Ovest a est e con il parco Agricolo Ecologico a sud
  - Le strutture di servizio previste devono essere concepite in stretta correlazione con il progetto degli spazi pubblici aperti e in particolare con il parco che deve integrarsi con il progetto di cintura verde di cui è parte integrante
  - Il progetto deve garantire la salvaguardia e la continuità degli elementi naturali caratterizzanti la struttura del paleoalveo del Morla

CRITERI INSEDIATIVI

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Cessione alla proprietà comunale e realizzazione del completamento del "Parco Ovest" all'interno del perimetro della trasformazione con rafforzamento delle presenze vegetazionali esistenti e riqualificazione delle rogge e dei canali esistenti e realizzazione del tratto di parco lineare della Cintura Verde per la quota di pertinenza interna all'ambito	UNICA
	Realizzazione parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso di attestazione al parco	
	Partecipazione alla realizzazione di un percorso ciclabile tra il quartiere di Grumello e quello di Villaggio degli Sposi per il tratto di competenza	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

\* Titolo II CAPO B del DP0b - INDIRIZZI E CRITERI

ESTRAZIONE CATASTALE



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
84	60	92	8
84	63	92	9
84	64	92	10
84	889	92	1
92	59	92	2218
92	7	92	999
92	11	92	4
92	6	92	5

FUNZIONI PREVISTE

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 40
	Residenza sociale	RS	
	Residenza temporanea	RS.3	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1	
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2	
Produttive	Attività industriali	P 1	25
	Attività artigianali	P 2	
	Produzione avanzata	P 3	
	Depositi, logistica e magazzini	P 4	
Terziarie**	Terziario diffuso	Ta. 1	25
	Artigianato di servizio	Ta. 2	
	Terziario avanzato	Tu. 1	
	Terziario direzionale	Tu. 2	
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1	
Commerciali	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
Servizi	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 2	10

Funzioni Ammesse

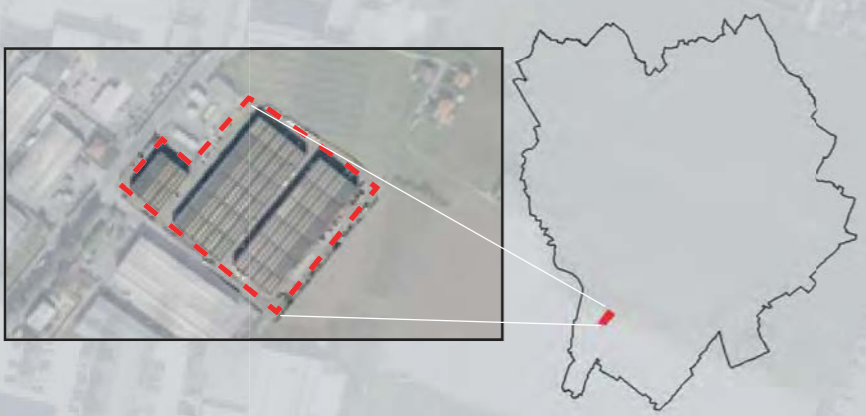
**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

\*\* Sono ammesse attività connesse alla distribuzione dei carburanti (Td2) a condizione che l'impianto di distribuzione venga realizzato con criteri di corretto inserimento ambientale, coordinandosi con le altre funzioni complementari, nel principio insediativo e localizzativo.

\*\*\* È prevista la possibilità di inserimento di una media struttura di vendita a condizione che si costituisca quale elemento attrattore di altri esercizi di vicinato che dovranno comunque essere prevalenti (in termini di Slp complessiva) rispetto alla Slp della media struttura di vendita, (nel rispetto della dotazione funzionale prevista per le strutture commerciali nell'AT\_a) e delle normative vigenti in materia di commercio

**1** L'ammissibilità di entrambe le tipologie di Media Struttura di Vendita dovrà, nel rispetto delle percentuali massime previste, essere dettagliata e motivata adeguatamente attraverso uno studio merceologico di dettaglio e la verifica degli impatti previsti dalla normativa regionale vigente in tema di commercio.





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At_i23 si attesta lungo la via Moroni nel quartiere di Grumello del Piano, a ovest della Nuova Accademia della GdF
Stato di fatto	Nell'area è insediato un comparto produttivo con attività destinata prevalentemente allo stoccaggio e deposito delle materie ed attività di logistica

-Riqualificazione urbanistica e ambientale del comparto produttivo mediante la realizzazione di architetture e di spazi urbani di qualità

-Inseadimento di nuove funzioni residenziali, terziarie, e commerciali in grado di generare processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica

-Connessione ambientale e fruitiva tra il quartiere di Grumello del Piano, il Parco Agricolo Ecologico e il Parco Ovest

-Miglioramento del grado di accessibilità e sicurezza tra la strada e gli insediamenti e i servizi esistenti e di progetto



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_i23 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	23.986
Slp (mq)*	17.100

\* La Slp di progetto comprende la quota destinata a spazi per funzioni religiose (Rg)

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2 A Aree con discrete caratteristiche geotecniche

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

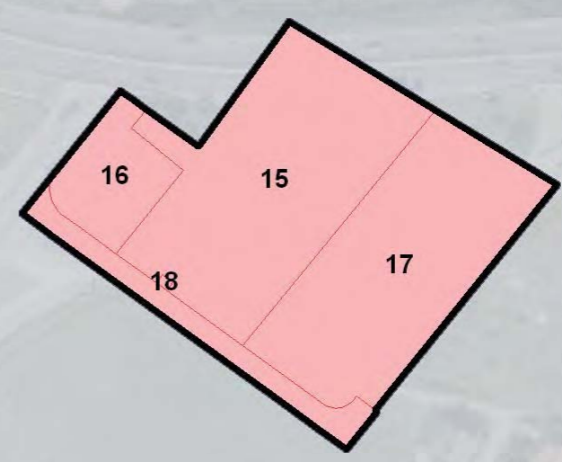
- Significativo recupero ed incremento di superficie permeabile rispetto all'attuale dotazione

- Definizione, a livello locale, di un sistema degli spazi aperti rendendolo sinergico e complementare al progetto generale di riconfigurazione del quartiere di Grumello con ampi spazi per il verde e la mobilità pedonale;

- disposizione delle nuove architetture secondo i principi:  
 -del minor consumo di suolo;  
 -della maggior concentrazione verso i bordi della via Grumello

- La concentrazione volumetrica deve essere collocata nella porzione occidentale del perimetro dell'AT (come indicato nello schema insediativo) al fine di consentire la continuità del verde e degli spazi pubblici di quartiere e il Parco Agricolo Ecologico a nord

- Riqualificazione del tratto stradale di via Grumello determinando quinte architettoniche di alta valenza semantica: il progetto deve porre quale elemento qualificante della trasformazione il ridisegno del fronte urbano lungo via Grumello, contribuendo ad attenuare la percezione di frangia urbana periferica oggi percepita



FOGLIO	NUMERO
107	15
107	16
107	17
107	18

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	25	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1	25	
	Terziario direzionale	Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
Commercio ingrosso	C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione di nuovo giardino di connessione ambientale e fruitiva per il quartiere di Grumello del Piano	UNICA
	Realizzazione di attrezzature religiose	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee	
	Partecipazione alla realizzazione di nuovo asilo nido nel quartiere di Grumello (Ns23)	
INFRASTRUTTURE	Realizzazione di verde di mitigazione ambientale connesso al miglioramento della viabilità lungo la ex SS 525 e della qualità architettonica e urbanistica dell'area	UNICA
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



# AMBITO STRATEGICO.8

## La Porta Delle Valli

Ex Ismes At\_i24

Reggiani At\_i25

Ex Ote At\_e/i26





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'ATi_24 è localizzato a nord-est della città ed è delimitato a nord dalla ferrovia della val Brembana a ovest dalla via Ponte pietra e ad est dal viale Giulio Cesare.
Stato di fatto	Attualmente il comparto si configura come un area prevalentemente occupata da capannoni ad uso industriale.

- Riqualficazione del comparto produttivo della ex Ismes e integrazione morfologico-funzionale con il tessuto urbano di riferimento.
- Definizione di adeguati spazi pubblici pavimentati e a verde, di relazione con la fermata della tramvia della Valle Brembana e suo collegamento ciclopedonale con via Giulio Cesare e via Porta Pietra.
- Cessione delle aree all'interno del comparto di trasformazione funzionali al completamento del percorso ciclopedonale T2 della val Brembana



PARAMETRI URBANISTICI

L'ATi\_24 si compone di una unità minima di intervento:

St (mq)	6.071
Slp(mq)	6.000*

\* In aggiunta a quanto previsto dal progetto potrà essere realizzata, nel limite massimo di 500 mq. di Slp, ad integrazione delle superfici in progetto relative alle autorimesse private di pertinenza ed agli spazi a parcheggio delle costruzioni e relativi spazi di manovra, quale eccedenza rispetto alla quota di cui all'art. 8.2.1. Norme Piano delle Regole del PGT.

Rapporto di Copertura (Rc) = max 50% della Superficie Territoriale (St)  
Indice di Permeabilità (Ip) = > del 16% ed in coerenza con le risultanza derivanti dalla procedura di bonifica

STRUMENTO ATTUATIVO

PIANO ATTUATIVO

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT e nel rispetto al limite edificazione in altezza relativamente alla superficie conica.

-Nuovo raccordo ciclo-pedonale pubblica tra la via Giulio Cesare e via Ponte Pietra

- E' consentito realizzare delle strutture a ponte che permettano il mantenimento della permeabilità fruitiva tra via G. Cesare e via Ponte Pietra ( come indicato con apposita campitura nello schema insediativo)



FOGLIO	NUMERO
23	617

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 60 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	25	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
Commerciali	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1	10	
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250,00mq.)	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00mq.)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq.)		C 2. a
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		C 2. b
	Grande strutture di vendita (> 2501,00 mq.)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
Commercio ingrosso	C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

Funzioni Ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociale e/o temporanee (10%)	UNICA
	Realizzazione di nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate antistanti via Giulio Cesare	
	Realizzazione del raccordo ciclopedonale tra via Giulio Cesare e via Ponte Pietra e realizzazione del nuovo tratto di collegamento con la via Tito Legrenzi	
	Cessione dell'area e realizzazione della fermata della tramvia della Valle Brembana interna al comparto e relativi servizi di infomobilità	
	Parcheggio pubblico in struttura a completamento dell'offerta di parcheggi pubblici esistenti	

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B del DP0b parte seconda - INDIRIZZI E CRITERI





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'area è situata nel quadrante nord-est della città, confina a ovest con il quartiere Finardi e ad est con la circonvallazione Plozano
Stato di fatto	L'area, attualmente, si configura come un comparto produttivo occupato a nord dagli stabilimenti della Reggiani Macchine, a sud da quelli della Reggiani Tessile.

-Definizione di un progetto unitario di recupero e riqualificazione dei comparti Reggiani Macchine e Reggiani Tessile

-Riqualificazione di un ambito non più coerente con il nuovo contesto urbanistico, restituendo una nuova identità urbana all'area attraverso l'insediamento di nuove funzioni e la riconfigurazione morfologica dell'edificato esistente

-Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore terziario ad alta innovazione tecnologica e residenziale

-Miglioramento del rapporto funzionale e architettonico tra le infrastrutture della circonvallazione e il sistema edificato di nuovo insediamento mediante il parziale interrimento o posizionamento in viadotto di un tratto della circonvallazione con ricucitura delle relazioni tra il quartiere di Redona e il quartiere Finardi attraverso l'area Reggiani

-Innalzamento della qualità ambientale dell'area attraverso la realizzazione di un parco che si relazioni con il tracciato tranviario previsto



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	104.590
Slp (mq)	87.400*

\* La Slp massima individuata è comprensiva della Slp degli edifici esistenti e confermati

L'At\_i25 si compone di 1 Unità Minima d'Intervento (UMI):

Non è compresa la Slp da destinare alla realizzazione della nuova sede per la scuola secondaria di primo grado da realizzare preferibilmente nell'edificio produttivo esistente (si veda la relativa prestazione pubblica)

nota.

La residenza sociale comprende una quota da destinare ad alloggi protetti (So3e)

## STRUMENTO ATTUATIVO

**La trasformazione è soggetta a Piano Attuativo unitario**

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

-Slp minima da destinare a Produzione Avanzata: 10% Slp totale;

-Definizione di un progetto unitario di recupero e riqualificazione dei comparti "Reggiani Macchine" e "Reggiani Tessile";

-realizzazione di un grande parco disposto lungo tutto l'insediamento in direzione Nord/Sud che si relazioni con il tracciato tranviario previsto e che si allarghi verso l'interno dei nuovi insediamenti per divenirne il cuore e lo spazio centrale vissuto e percepito;

-conservazione materico-tipologica e valorizzazione del nucleo generativo del compendio ex produttivo bergonziano riadattandolo ai nuovi usi;

-concentrazione delle nuove architetture secondo i principi:

-del minor consumo di suolo;

-della maggior concentrazione verso i bordi della via Legrenzi riformata;

-della minor densificazione verso il cuore del compendio determinato dal nuovo Parco;

-collocazione degli edifici in modo da rendere permeabile alla percezione visiva gli spazi aperti di relazione interna al nuovo insediamento (parco, piazze, edifici storici valorizzati) ed anche verso l'esterno non determinando effetti barriera nella percezione del colle di città alta dagli spazi aperti di contorno;

-costruzione di un nuovo paesaggio urbano identificabile anche alla scala sovralocale che possa riferirsi coerentemente alle altre nuove centralità di Redona, in corso di attuazione o previste (Redona centro, l'AT di via Buratti, la ex Fob e l'ex OTE), quale forte polarità di un sistema multiplo di riqualificazione urbana

-riqualificazione spondale e risignificazione della roggia Serio piccolo con il completamento del percorso ciclopedonale ad esso adiacente;

-prolungamento verso l'interno del nuovo insediamento degli spazi aperti di connessione costituiti dalle piazze riqualificate della ex Fob e della fermata TEB di piazzale Loverini.



FOGLIO	NUMERO
23	614
23	3148
23	3149
23	3150
24	911
24	943
24	3349
24	3350
24	3351

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL**	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS	min 10%	
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3	Slp Min 10	
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	25	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
Commerciali	Pubblici esercizi	Tr. 2	10	
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)		C 1	25
	Medie strutture di vendita <sup>1</sup> (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2. a	7
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2. b	
	Grande strutture di vendita (>2.501 mq)		C 3	
Centro Commerciale		C 4		
Commercio ingrosso		C 5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

<sup>1</sup> L'ammissibilità di entrambe le tipologie di Media Struttura di Vendita dovrà, nel rispetto delle percentuali massime previste, essere dettagliata e motivata adeguatamente attraverso uno studio merceologico di dettaglio e la verifica degli impatti previsti dalla normativa regionale vigente in tema di commercio.

\*\* Obbligo di realizzazione di una quota pari al 10% come residenza convenzionata

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Cessione delle aree per la realizzazione della nuova Centrale di teleriscaldamento di A2A	UNICA
	Realizzazione della nuova sede per la Scuola Secondaria di Primo Grado Petti, dotata di parcheggi pertinenziali e connessa ciclo-pedonalmente con il nucleo abitato dei quartieri di Redona e Santa Caterina	
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	
	Realizzazione di n° 4 alloggi protetti per diversamente abili nell'ambito della volumetria da destinare a residenza sociale	
	Realizzazione del Nuovo Parco Reggiani in aderenza al futuro tracciato della Tramvia della Valle Brembana	
INFRASTRUTTURE	Realizzazione di parziale interrimento o posizionamento in viadotto di un tratto della Circonvallazione e realizzazione di nuovo suolo di collegamento e connessioni ciclopedonali tra l'area Reggiani e i quartieri limitrofi (INF9)	UNICA
	Miglioramento viabilità esistente mediante la modifica del tratto finale di Viale Giulio Cesare con creazione dell'anello viario di interscambio con Via Legrenzi (INF8)	
PEREQUAZIONE	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

• Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L' ATi_26 si attesta tra la linea tranviaria della valle Seriana, via Bianzana, via Serassi nel quadrante est della città
Stato di fatto	L'area risulta attualmente un'area dismessa occupata da buona parte dagli immobili dismessi della Ex Ote

-Riqualificazione di un ambito non più coerente con il nuovo contesto urbanistico, attraverso la definizione di un nuovo paesaggio urbano fortemente connotato da ampi spazi verdi e pubblici e da funzioni di scala territoriale

-Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore sportivo (nuovo 'Palazzetto dello Sport' e nuova palestra comunale), terziario - commerciale e residenziale

-Miglioramento del sistema della viabilità veicolare mediante la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Codussi, via Serassi e la circonvallazione

-Miglioramento del sistema della viabilità di livello provinciale attraverso la realizzazione del viadotto della circonvallazione in direzione Val Seriana

-Innalzamento della qualità ambientale dell'area attraverso la realizzazione di un parco che si relazioni con il tracciato tranviario previsto e con il sistema dei percorsi ciclopedonali da realizzare

**NB** \*Le aree di concentrazione volumetrica indicative per l'UMI 1 e 2 sono subordinate all'aggiornamento del vincolo cimiteriale ai sensi di legge



PARAMETRI URBANISTICI

## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_e/i\_26 si compone di due unità minime di intervento:

St (mq)	71.912
Slp(mq)	46.800*

UMI 1-Ex Ote (AT\_i)                      UMI 2-Via Fermo-Serassi (AT\_e)

St (mq)	65.378
Slp(mq)	43.000*

St (mq)	6.534
Slp(mq)	3.800

\* Di cui mq 13.000 destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico

## STRUMENTO ATTUATIVO

**Accordo di Programma**

## STRUMENTO ATTUATIVO

**Piano Attuativo/  
Programma Integrato d'Intervento**

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Accordo di Programma/Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

All'UMI 1 non si applicano i parametri urbanistici di base indicati all'art.12 del DP0b - Indirizzi e criteri

-La qualità del progetto che dovrà apparire evidente è rappresentata dall'identificazione spaziale, funzionale e morfologica dei due nuovi ambiti che si verranno a creare a nord e a sud della bretella di collegamento fra via Codussi e la penetrante da est, restituendo a via San Fermo un ruolo marginale caratterizzato da traffico locale e di servizio.

-Definizione di un progetto unitario di riqualificazione del compendio "ex Ote";

-Realizzazione di un grande parco disposto lungo tutto l'insediamento in direzione Nord/Sud che si relazioni con il tracciato tranviario previsto e che si allarghi all'interno dei nuovi insediamenti per divenirne il cuore e lo spazio centrale vissuto e percepito;

-Disposizione delle nuove architetture secondo i principi:

- del minor consumo di suolo;
- della maggior concentrazione verso i bordi della via Serassi;
- integrare nel progetto urbano la fermata tranviaria "Bianzana" ed il parcheggio in struttura previsto;
- collocazione degli edifici in modo da rendere permeabile alla percezione visiva gli spazi aperti di relazione interni al nuovo insediamento (parco, piazze e percorsi) ed anche verso l'esterno non determinando effetti barriera;
- costruzione di un nuovo paesaggio urbano identificabile anche alla scala sovralocale che possa riferirsi coerentemente alle altre nuove centralità di Redona, in corso di attuazione o previste (Redona centro, l'AT di via Buratti, la ex Fob e l'ex Reggiani), quale forte polarità di un sistema multiplo di riqualificazione urbana

-caratterizzare come polarità urbane le attuali fermate della linea tranviaria, anche attraverso proposte architettoniche tali da presentarne un'interpretazione del concetto di "porta";

-il progetto dovrà prestare attenzione e dimostrare sensibilità rispetto alla presenza nelle adiacenze del grande complesso architettonico del cimitero monumentale.

CRITERI INSEDIATIVI

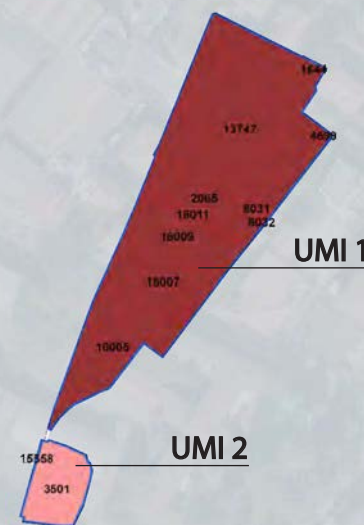
PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1
	Riconfigurazione della fermata TEB 'Bianzana'	1
	Realizzazione parcheggio di uso pubblico in struttura	1
	Nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici o di uso pubblico	1
	Realizzazione nuovi percorsi ciclopedonali con sovrappasso della Circonvallazione per il completamento della rete ciclopedonale primaria	1
	Ri-localizzazione dell'area mercatale attualmente collocata in via Codussi	1
	Nuova struttura polivalente 'Palazzetto dello Sport' convenzionata ad uso pubblico di scala territoriale e relativi parcheggi di pertinenza	1
	Nuova palestra comunale	1
INFRASTRUTTURE	Cessione delle aree e realizzazione del nuovo tracciato stradale tra Via Codussi, Via Serassi, Circonvallazione e nuovo viadotto direzione Val Seriana	1
PEREQUAZIONE •	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

• Titolo II CAPO B del DP0b - INDIRIZZI E CRITERI

ESTRATTO CATASTALE

FUNZIONI PREVISTE



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
40	3501	41	2065
40	15558	41	16005
41	1644	41	16007
41	4699	41	16009
41	8031	41	16011
41	8032	41	13747

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL		
	Residenza sociale	RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3	min 10%	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2	Slp Max 90 Slp Min 70	
	Produzione avanzata	P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2	30	
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		Tr.2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (<250,00mq.)	C1		C1	30	
	Medie strutture di vendita (da251,00 a 2500,00mq.)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq.)	C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)	C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq.)	C3		C3		
	Centro Commerciale	C4		C4		
	Commercio ingrosso	C5		C5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		

■ Funzioni Ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione



# AMBITO STRATEGICO.9

## Il Nuovo Polo Fieristico

Area del Concorso European

At\_e/i/s27

Ex Fervet

At\_e/i28

Fiera nuova - Parco Boccaleone

At\_e/s29





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_i/s27, posizionato a sud-est della città, ricade sul confine comunale. L'ambito è delimitato a sud dalla ferrovia Bergamo Brescia e a nord dalla via Borgo Palazzo.
Stato di fatto	Attualmente il comparto si configura come un'area prevalentemente occupata dalle strutture dei mercati generali. Include anche un'area non edificata nella porzione sud dell'ambito.

#### Obiettivi generali:

- Costruzione di un nuovo paesaggio "relazionale" che riesca a connettere e superare le fratture fisiche (via Borgo Palazzo e la ferrovia) e percettive oggi esistenti
- Conferimento di un rinnovato ruolo al settore urbano in occasione della delocalizzazione di grandi recinti di attrezzature di carattere sovracomunale quali i Mercati Generali, l'ex Macello Comunale e gli spazi espositivi della Fiera con il Luna Park
- Miglioramento della qualità urbana, architettonica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi) favorendo i collegamenti e l'interscambio tra trasporto pubblico e privato
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un'efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) evitando la monofunzionalità degli interventi
- Promozione delle connessioni tra il quartiere di Celadina, il nuovo insediamento e l'ambito della nuova Fiera a sud della barriera ferroviaria attraverso la creazione di un grande parco urbano di connessione con ampliamento degli spazi verdi pubblici e privati
- Attribuzione, al sistema del verde, del ruolo di infrastruttura di supporto ai nuovi insediamenti, con attenzione alla permeabilità del suolo
- Promozione di soluzioni alle problematiche di mobilità, valutando soluzioni integrate di servizi (pubblico- privato, ferro-gomma-ciclopeditone) prevedendo la futura fermata "Fiera\_Europan" sulla linea ferroviaria BG-BS e prevedendo una articolata rete di parcheggi di attestazione e collegamenti viari, ciclabili e pedonali
- Dare impulso alle connessioni ciclo-pedonali tra spazi pubblici di qualità dell'intorno

#### Obiettivi specifici:

- Riqualificazione di quest'area marginale della città, attraverso la costruzione di un nuovo paesaggio relazionale che riesca a superare fratture fisiche (via Borgo Palazzo e la ferrovia) e connettere porzioni di città urbanisticamente diverse, mettendo al centro il nuovo parco che ne diviene il vero elemento di connessione
- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca un'occasione di riqualificazione e di qualità urbana del quartiere
- Miglioramento delle connessioni verso nord, con il quartiere della Celadina, mediante l'interramento di un tratto di via Borgo Palazzo e, verso sud, attraverso la realizzazione della nuova strada che collegherà via Borgo Palazzo a via Lunga con un sottopasso della linea ferroviaria. L'intervento prevede inoltre altri scavalcamenti ciclopeditoni della ferrovia.
- Ridefinizione del fronte su via Borgo Palazzo da via Pizzo Redorta al confine comunale, inteso come nuova centralità sulla quale si organizzano funzioni a scala urbana
- Realizzazione della variante di via Rovelli (rettifica del tracciato) riportandola sul suo sedime storico
- Localizzazione di funzioni che favoriscano l'integrazione ed il completamento della dotazione del quartiere in termini di servizi pubblici o di interesse pubblico (uffici del terziario avanzato, aree mercatali, eventualmente anche in forme semipermanenti, dotazioni sportive di base, ecc.).
- Implementazione di servizi culturali e per il tempo libero all'aperto e connotazione degli spazi pubblici orientati verso un utilizzo multifunzionale legato ad utenti e orari distinti



#### DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_i/s27 si compone di 3 Unità Minime d'Intervento (UMI):

St (mq)	177.430
Slp (mq)	55.275

UMI 1 – Palazzetto dello Sport (AT\_s)

St (mq)	73.154
Slp (mq)	17.250*

\*Comprehensive delle Slp destinate a servizi e attrezzature pubbliche

#### STRUMENTO ATTUATIVO

**Accordo di Programma / Piano Attuativo**

UMI 3 – Mercato Ortofrutticolo (AT\_i)

St (mq)	78.886
Slp (mq)	31.275**

\*\*Comprehensive delle Slp destinate a servizi e attrezzature pubbliche

#### STRUMENTO ATTUATIVO

**Accordo di Programma / Piano Attuativo**

#### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- 2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

- Il progetto dovrà creare un'identità urbana (porta est della Città) ma non solo, dovrà porsi come elemento di interrelazione tra Celadina e le grandi infrastrutture esistenti.
- Realizzazione di una grande area libera centrale da destinare a parco pubblico attrezzato che consenta di mantenere un rapporto percettivo con il contesto urbano, i fondali del Colle di Città Alta e i più lontani margini montani, tenendo conto di tale principio e delle possibili visuali nella disposizione degli edifici;
- Ricostruzione di un fronte urbano lungo via Borgo Palazzo attraverso:
  - Posizionamento di elementi architettonici forti percepiti dal flusso veicolare lungo la via;
  - Infossamento della via in prossimità della testata architettonica in modo da creare uno stacco percettivo che renda esplicito l'ingresso alla città (porta) ed il collegamento diretto in superficie tra il quartiere di Celadina ed il nuovo parco;
  - Creazione di un percorso ciclopeditone di collegamento tra Bergamo e Seriate in senso Nord/Sud;
  - Creazione di uno spazio aperto pubblico protetto dal flusso viario e destinabile a mercato temporaneo

-Valorizzazione dei segni d'acqua esistenti integrandoli all'interno del progetto degli spazi pubblici

-Definizione, attraverso lo spazio aperto pubblico (parco, spazi pavimentati e percorrenze), di nuove connessioni in grado di superare i nodi critici rappresentati dal tracciato di via Rovelli e dalla barriera ferroviaria BG-BS

-Previsione di un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie

-Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti la proposta progettuale dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, ancorché rappresentino la realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto più ampio

-Adozione di un approccio ecosistemico: riduzione al minimo del consumo di risorse naturali e di terreno, della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti e valorizzazione della biodiversità

-Disposizione ed orientamento degli edifici in relazione ai principi di massima performance energetica

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

	DESCRIZIONE	UMI		DESCRIZIONE	UMI
SERVIZI	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato P00b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)		SERVIZI	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
	Realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni lungo le direttrici nord/sud ed est/ovest	<b>1 e 2 e 3</b>		Realizzazione di nuova piazza e aree pavimentate	<b>2</b>
	Realizzazione di un nuova stazione "Europan" sulla linea ferroviaria urbana Bergamo - Brescia	<b>1</b>		Realizzazione di nuovo asilo nido per 35/40 bambini	<b>3</b>
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di Residenze sociali e/o temporanee	<b>1 ambito B</b>		Partecipazione alla realizzazione della "piazza attrezzata" (50 posti) destinata al mercato rionale	<b>3</b>
	Realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in struttura di interscambio	<b>2</b>		Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee	<b>3 ambito B</b>
	Realizzazione di nuova struttura polivalente - nuovo Palazzetto dello Sport	<b>1</b>		Realizzazione di un nuovo centro civico polifunzionale	<b>3</b>
Realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato con servizi culturali e per il tempo libero, garantendo un utilizzo multifunzionale per utenti diversi con calendari e orari d'uso differenziati	<b>1</b>	Realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato con servizi culturali e per il tempo libero, garantendo un utilizzo multifunzionale per utenti diversi con calendari e orari d'uso differenziati	<b>3</b>		
			Cessione e realizzazione parcheggi pubblici a raso	<b>3</b>	

INFRASTRUTTURE	Realizzazione della nuova rete viaria con riconfigurazione e riqualificazione dei sedimi dismessi	<b>1 e 2 e 3</b>
	Realizzazione del superamento della barriera ferroviaria verso la nuova Fiera	<b>3</b>

PEREQUAZIONE	Partecipazione proquota alla perequazione	<b>1 e 2 e 3</b>
--------------	---	------------------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI

UMI 2 – Ex Luna Park (AT\_e)

St (mq)	25.392
Slp (mq)	6.750

#### STRUMENTO ATTUATIVO

**Accordo di Programma / Piano Attuativo**

UMI 1 "AdP Palazzetto dello Sport" (suddivisa in ambito A e B)

Ambito A:

Struttura polivalente - Palazzetto dello Sport mq 6.000 Slp (attrezzatura pubblica)\*\*\*

Albergo mq 3.750 Slp

Ambito B:

Residenza libera mq 3.000 Slp

Residenza sociale e temporanea mq 2.250 Slp

Terziario/commerciale mq 2.250 Slp

Ambito B

Edilizia residenziale sociale e temporanea mq 6.375

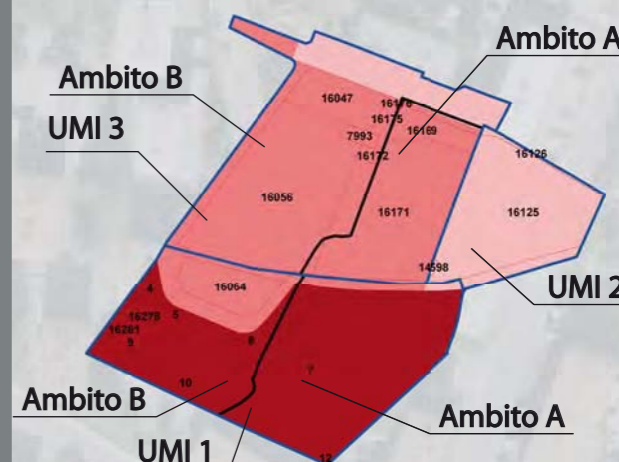
Residenza libera mq 3.750

Commerciale di vicinato mq 1.125

Terziario mq 4.500

Centro civico mq 2.500 (attrezzatura pubblica)

Asilo Nido mq 500



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
59	41	73	16176
59	14598	81	16064
59	16125	81	4
59	16126	81	5
73	7993	81	6
73	16047	81	7
73	16056	81	9
73	16169	81	10
73	16171	81	12
73	16172	81	16281
73	16175	81	16278

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3	
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)
Residenza	Residenza libera/convezionata	R L		R L		R L	Slp Max 80
	Residenza sociale	R S	3 0	R S		R S	Slp Min 40
	Residenza temporanea	R S. 3		R S. 3		R S. 3	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1	
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2	
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1	
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2	
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3	
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4	
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1		Ta. 1		Ta. 1	
	Artigianato di servizio	Ta. 2	3 5	Ta. 2	5 0	Ta. 2	2 5
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1		Tu. 1	
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		Tu. 2	
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1	3 5	Tr. 1		Tr. 1	
	Pubblici esercizi	Tr. 2		Tr. 2	2 5	Tr. 2	1 0
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	1 5	C 1		C 1	2 5
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a	Slp Max 75	C 2 . a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b	Slp Min 60	C 2 . b
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		C 3		C 3	
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4	
	Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5	
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 30	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n	

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

<sup>1</sup>L'ammissibilità di entrambe le tipologie di Media Struttura di Vendita dovrà, nel rispetto delle percentuali massime previste, essere dettagliata e motivata adeguatamente attraverso uno studio merceologico di dettaglio e la verifica degli impatti previsti dalla normativa regionale vigente in tema di commercio.





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_e/i28 è posizionata a sud-est della città, è delimitata a nord dalla via Borgo Palazzo e a sud dalla via Pietro Rovelli.
Stato di fatto	Attualmente il comparto si configura come un area prevalentemente occupata da strutture ad uso industriale.

-Riqualificazione urbana ed architettonica degli edifici incongrui con l'ambiente e degli spazi aperti di relazione, in tutto o in parte dismessi;

-Riqualificazione di quest'area marginale della città, attraverso la costruzione di un nuovo paesaggio relazionale che riesca a superare i recinti dei vecchi insediamenti industriali e le fratture fisiche (via Borgo Palazzo e la ferrovia) e connettere porzioni di città urbanisticamente diverse;

-Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca un'occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere;

-Miglioramento delle connessioni verso nord con il quartiere Celadina, verso sud con il complesso storico monumentale della Cascina Gargana e verso est con il nuovo quartiere Europan (ex Mercato);

-Ridefinizione del fronte su via Borgo Palazzo, da pensare come luogo urbano collettivo sul quale organizzare funzioni a scala urbana; porta di accesso alla città, da est, dove localizzare parcheggi, aree pedonali pavimentate e aree verdi.

-Recupero ambientale e rigenerazione dei suoli riequilibrando la quota di superficie da impermeabile a permeabile



## PARAMETRI URBANISTICI

L'At\_e/i28 si compone di 3 Unità Minime d'Intervento (UMI):

St (mq)	94.890
Slp (mq)	44.983*

\* Slp comprensive di PdZ approvato (UMI 1) e degli edifici esistenti e confermati (UMI 3)

## UMI 1 – Piano di Zona (AT\_i)

St (mq)	6.762
Slp (mq)	6.600 (Pari a 20.000 mc)

## UMI 2 – Piano di Lottizzazione (AT\_i)

St (mq)	25.278
Slp (mq)	17.433 (Residenziale) (pari a 55.000 mc) 950 (Terziario, Commerciale)

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## UMI 3 – Piano di Recupero (AT\_e)

St (mq)	62.850
Slp (mq)	riqualificazione urbanistica degli edifici esistenti per attività terziarie, commerciale (mq. 15.000 Slp) e produttive (mq. 5.000 Slp)

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

-Valorizzazione del ruolo centrale della Cascina Gargana di via Rovelli, che dovrà riacquisire il proprio storico ruolo di principio insediativo degli interventi, specie di quelli residenziali

-Concentrazione delle aree a standard verdi in grandi compendi, per evitarne la frammentazione e migliorarne la fruibilità pubblica: formazione di un grande parco con al centro la Cascina Gargana, teso ad includere anche le aree oggi marginali disposte lungo il tracciato del parco lineare della cintura verde e il percorso ferroviario

-Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento al percorso trasversale di collegamento con il contiguo quartiere della Clementina, e la realizzazione lungo via Borgo Palazzo e via Giulio Verne di due viali urbani alberati.

-Realizzazione di un parcheggio pubblico interrato disposto a lato della spina trasversale di attraversamento dell'area. Tale parcheggio risulterà a servizio delle residenze e del nuovo Parco disposto su via Rovelli, dinanzi alla Cascina Gargana.

-Nella parte a sud (UMI 1 e 2) si prevede l'edificazione di edifici residenziali in relazione con la cascina esistente, in parte destinati a edilizia residenziale pubblica (UMI 1), attraversati in senso trasversale da un percorso ciclopedonale di collegamento con il contiguo quartiere residenziale della Clementina.

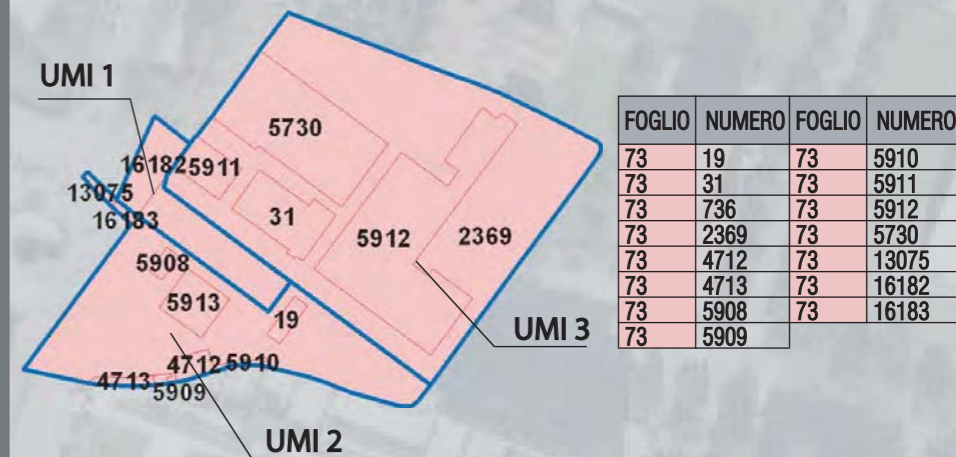
-Nella parte a nord (UMI 3) si prevede il recupero degli edifici esistenti di riconosciuto pregio architettonico per attività terziarie (mq. 15.000 Slp) e produttive (mq. 5.000 Slp) attraverso specifico Piano di Recupero che dovrà definire le modalità di intervento per ogni singolo edificio.

-Il principio insediativo dell'UMI 3 e la tipologia degli interventi edilizi dovranno essere definiti in sede di Piano di Recupero in coordinamento con il progetto di riqualificazione dell'area dei mercati generali (At\_e/i/s27 Europan) prevedendo: una grande piazza in continuità con la futura piazza dell'At\_e/i/s27

-E' opportuno che l'intervento di Piano di Zona si coordini e sia oggetto di progetto unitario con il Piano attuativo o Programma d'intervento relativo a tutta la UMI: in tal senso l'ipotesi localizzativa del PdZ può essere modificata nell'ambito del progetto unitario, ferme restando le quantità massime volumetriche e le quantità minime di standard indicate dal Piano di Zona approvato

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali interni al comparto per garantire il collegamento e il completamento della rete di percorsi esistente	1 e 3
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	2
	Realizzazione di nuovo attraversamento per il superamento delle barriere infrastrutturali (via Borgo Palazzo) per garantire il collegamento e il completamento della rete di percorsi esistente	3
	Realizzazione nuovo parco pubblico e cessione al Comune delle aree per garantire la continuità del parco lineare della Cintura Verde e realizzazione della quota di pertinenza all'interno dell'ambito	2
INFRASTRUTTURE	Cessione delle aree per la realizzazione della bretella di collegamento Fiera Nuova a Borgo Palazzo	1 e 2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	2

\* Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 100	RL	Slp Max 95	RL		
	Residenza sociale	RS	Slp Min 80	RS	Slp Min 60	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2	40	
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta . 1		Ta . 1		Ta . 1	Slp Max 75	
	Artigianato di servizio	Ta . 2		Ta . 2	25	Ta . 2	Slp Min 60	
	Terziario avanzato	Tu . 1		Tu . 1		Tu . 1		
	Terziario direzionale	Tu . 2		Tu . 2		Tu . 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr . 1		Tr . 1		Tr . 1		
	Pubblici esercizi	Tr . 2		Tr . 2	10	Tr . 2	25	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1		C 1	25	C 1	30	
	Medie strutture di vendita <sup>1</sup> (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a		C 2 . a	10
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (>2.501 mq)	C 3		C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

<sup>1</sup> L'ammissibilità di entrambe le tipologie di Media Struttura di Vendita dovrà, nel rispetto delle percentuali massime previste, essere dettagliata e motivata adeguatamente attraverso uno studio merceologico di dettaglio e la verifica degli impatti previsti dalla normativa regionale vigente in tema di commercio.





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L'At_e/s localizzata a sud-est della città viene delimitato a nord dalla ferrovia Bergamo Brescia e a sud dalla strada provinciale N.117 BIS.
Stato di fatto	Il comparto si configura attualmente come un area per metà libera. Nella parte ad est si localizza il nuovo polo fieristico

## Obiettivi generali:

-Sviluppo del Polo Fieristico orientato verso la futura fermata Ferroviaria della Linea Aeroporto-Stazione conferendo un rinnovato ruolo al settore urbano in occasione della localizzazione di grandi attrezzature di carattere sovcomunale quali la Fiera e il centro di interscambio modale (Fermata e Park and ride)

-Realizzazione di un grande parco urbano attraverso cui promuovere le connessioni tra i quartieri di Boccaleone e Celadina con il nuovo grande parco dell'AT "Europa", l'ambito della nuova Fiera, il centro di interscambio ferroviario ed il Comune di Seriate configurando un sistema continuo di spazi verdi e percorsi ciclopedonali di privilegiato collegamento

-Costruzione di un nuovo paesaggio "relazionale" che riesca a connettere e a superare fratture fisiche (via Borgo Palazzo e le linee ferroviarie) e percettive

-Miglioramento della qualità urbana, architettonica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto, e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi) favorendo i collegamenti e l'interscambio tra trasporto pubblico e privato

-Sviluppo dell'offerta di servizi di supporto per la Nuova Fiera e di funzioni di tipo pubblico durevoli

## Obiettivi specifici:

-Realizzazione della fermata ferroviaria e di un nuovo parcheggio di interscambio (Park and Ride) interrato;

-Realizzazione di Parco pubblico tra Boccaleone e Fiera innervato da percorsi ciclo pedonali tra il quartiere di Boccaleone, la fermata RFI, la Fiera e, a nord, il futuro parco European

-Realizzazione di connessioni verdi in senso Nord-Sud (cintura verde)

-Realizzazione di strutture complementari alla fiera (Terziario Ricettivo)

-Realizzazione del complesso scolastico (scuola secondaria di primo grado) integrato nel nuovo Parco

-Realizzazione di sottopasso pedonale ad uso esclusivo di collegamento tra la stazione sulla linea ferroviaria Bergamo - Brescia e l'accesso al polo fieristico



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	310.389
Slp (mq)	33.000

1. Esigenze espositive Ampliamento Fiera: mq 9.000 Slp (attrezzatura Pubblica)
2. Stazione RFI e spazi complementari di servizio: mq 3.600
3. Albergo mq 8.000
4. Direzionale mq 7.600
5. Terziario/Commerciale mq 4.800

L'At\_e/s29 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

UMI 1 – Nuova Fiera (AT\_e)      UMI 2 – Parco Boccaleone (AT\_s)

St (mq)	201.376	St (mq)	109.013
Slp (mq)	9.000*	Slp (mq)	24.000**

\* In aggiunta alla Slp prevista dall'AdP approvato il 20/08/2001 (Fase II). È possibile trasferire tale Slp sulla UMI 2

\*\*Esclusa la Slp relativa alla scuola secondaria di primo grado, inclusa la quota destinata alla stazione RFI

## STRUMENTO ATTUATIVO

## Piano Attuativo / Accordo di Programma

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- 2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- 3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

-Realizzazione del nuovo Parco di Boccaleone, collegato alle nuove aree verdi previste a nord della Ferrovia Bergamo-Brescia (ex-Fervet – ex-Ortomercato) come elementi di continuità ambientale e biologica (rif. Cintura verde cittadina).

-La realizzazione della nuova scuola di quartiere di Boccaleone deve essere concepita all'interno del Parco, in modo coerente al disegno complessivo degli spazi aperti e dei percorsi

-Concentrazione delle nuove architetture emergenti dal suolo attorno all'asse della futura fermata ferroviaria in modo da porsi come elemento ponte che garantisca lo scavalcamento della linea ferroviaria e la più ampia e fluida connessione tra area fieristica e parco;

-Progetto coordinato tra le nuove attività e strutture di parcheggio previste nell'area e il piano di sviluppo di "Bergamo Fiera Nuova", con integrazione della nuova fermata prevista dal progetto di raccordo ferroviario verso l'aeroporto di Orio al Serio. Lo scopo è quello di creare un polo urbano integrato "Piazza della Fiera" in grado di garantire vivibilità urbana anche nei periodi di assenza di manifestazioni fieristiche. Per questo motivo la nuova fermata ferroviaria sarà integrata da funzioni terziarie/commerciali (media superficie, piccoli esercizi, strutture di servizio) non specifiche ma rivolte alla fruizione della città e da un nuovo albergo.

-Il piano di copertura delle nuove strutture espositive e commerciali dovrà garantire una diretta continuità con il contiguo Parco di Boccaleone (tetto verde, giardini pensili, ecc.)

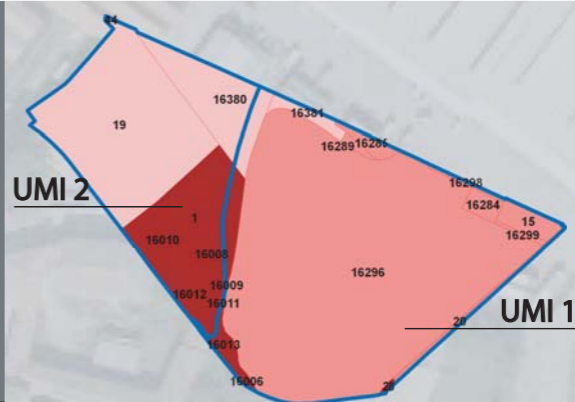
-Le nuove strutture di parcheggio andranno previste in struttura.

-Garanzia di forti relazioni visuali tra area fieristica e nuovo parco, controllando la disposizione di edifici ed infrastrutture in modo da evidenziare gli elementi plurimi del paesaggio percepito quali: il fondale dei colli con città alta, il sistema del verde esistente e futuro (cintura verde)

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PsOb Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di fermata del servizio ferroviario Aeroporto-Stazione e degli spazi connessi	2
	Realizzazione di nuovi parcheggi di interscambio con strutture di parcheggio multipiano in misura adeguata al nuovo comparto	1
	Realizzazione di nuova sede per Scuola Secondaria di Primo Grado Corridoni, dotata di parcheggi ad uso esclusivo, contigua al nucleo abitato esistente e accessibile in sicurezza	2
	Realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato con servizi culturali e per il tempo libero, dotato di ampia fascia boscata (a garanzia della continuità del parco lineare della Cintura Verde)	2
	Ampliamento degli spazi espositivi e dei servizi connessi del Polo Fieristico esistente	1
	Realizzazione di piste ciclo-pedonali che connettano i servizi esistenti e di previsione con i quartieri limitrofi e garantiscano superamenti in sicurezza delle infrastrutture viabilistiche esistenti e previste	1 e 2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b parte seconda - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
72	19	81	16298
72	43	81	16299
72	44	91	1
72	16380	91	28
72	16381	91	16006
81	15	91	16008
81	20	91	16009
81	16284	91	16010
81	16285	91	16011
81	16289	91	16012
81	16296	91	16013

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	R L		R L		
	Residenza sociale	R S		R S		
	Residenza temporanea	RS.3	10	RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1	Slp Max 75 Slp Min 60	Tu.1	80	
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		
Commerciali	Pubblici esercizi	Tr.2	25	Tr.2		
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1		C 1		
	Medie strutture di vendita <sup>1</sup> (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2.a		C 2.a	20
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2.b		C 2.b	
	Grande strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	Slp Max 75 Slp Min 15	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

## Fasi di intervento

Il progetto potrà realizzarsi solo subordinatamente all'approvazione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del collegamento ferroviario aeroporto-stazione e del parcheggio di interscambio (Park and ride)

<sup>1</sup> L'ammissibilità di entrambe le tipologie di Media Struttura di Vendita dovrà, nel rispetto delle percentuali massime previste, essere dettagliata e motivata adeguatamente attraverso uno studio merceologico di dettaglio e la verifica degli impatti previsti dalla normativa regionale vigente in tema di commercio.



# AMBITO STRATEGICO.10

## La Cintura Verde

Stanza Verde Il parco della Trucca	At_s30
Edificato di frangia di via M.L. King - Galmozzi	At_a31
Edificato di frangia di via Calvetti e Finazzi	At_a32
Stanza Verde - Il parco della Martinella	At_s33
Edificato di frangia di via Correnti	At_a34
Eventi e Tempo Libero	At_s35





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L'area della stanza verde della trucca si colloca nel quadrante sud-ovest della città, tra la via M.L.King, la via Moroni e la linea FS Bergamo Carnate.
Stato di fatto	Il comparto si connota come un'area prevalentemente a destinazione agricola con rilevanti presenze di fasce arboree connesse con il sistema dei corsi d'acqua minori e di insediamenti rurali.

-Realizzazione di un parco a carattere agro ambientale che si connetta con il sistema ecologico dei Colli e con il Parco dell'ospedale, mantenendo i caratteri essenziali delle trame agrarie preesistenti (percorsi, canali ...), costituendo un riferimento per i tessuti insediativi che lo circondano (Villaggio degli sposi, via Carducci, Loreto e via Moroni). Deve trovare saldatura con il previsto secondo lotto del Parco Ovest attraverso percorsi ciclopedonali. Caratteri specifici sono il mantenimento dell'equilibrio ambientale e biotico degli spazi aperti.

-Acquisizione delle aree del parco mediante l'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi con l'edificato di frangia e gli ambiti di trasformazione del Piano, mediante l'applicazione di un indice territoriale virtuale pari a 0.15 mq/mq

-Riqualificazione e valorizzazione, anche in senso fruitivo, del reticolo idrografico e delle presenze arboree ad esso connesse, anche attraverso un loro irrobustimento con funzione paesaggistica ed ecologica.

-Valorizzazione degli insediamenti di carattere rurale esistenti con finalità turistico/fruitive e di servizio, anche con valenza di presidio al nuovo parco



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_s30 si compone di una unità minima di intervento(UMI):

St (mq)	261.152
Slp da perequare (mq)	39.173
Slp edificabile (per servizi e attrezzature ricettive agroambientali) (mq)	Pari all'esistente

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Intervento diretto

## CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- 3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

Il progetto del Parco deve essere coerente con le previsioni e quei standard prestazionali previsti all'interno del Piano dei Servizi. Il progetto della Stanza Verde si compone dei seguenti elementi:

-Il Parco della stanza verde

-Gli insediamenti di carattere rurale da finalizzare ad attività di carattere turistico/fruitivo

-I servizi e le attrezzature fruitive

-Il sistema del Parco lineare e dei filari alberati

-I percorsi ciclopedonali

Il progetto dovrà valutare il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, ai fini di una loro utilizzazione connessa con le destinazioni pubbliche o di uso pubblico previste per il parco. Tali nuove strutture dovranno comunque costituire elementi compositivi del paesaggio complessivo, tenendo quindi conto delle trame e dei segni naturalistici o antropici preesistenti da valorizzare. A tal fine lo schema diagrammatico della specifica Tavola di Ambito Strategico fissa gli elementi da considerare come irrinunciabili.

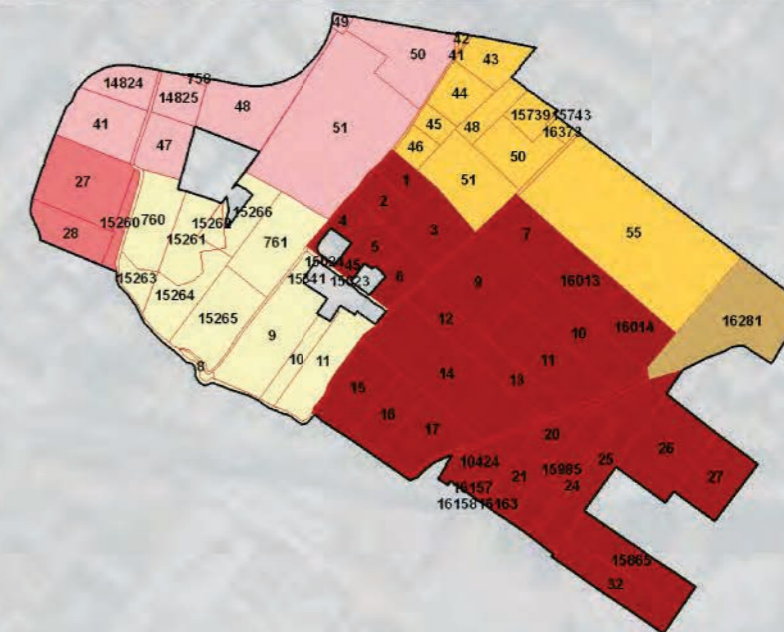
-Mantenimento e riqualificazione del sistema ecologico delle rogge presenti e del loro apparato vegetazionale

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

	DESCRIZIONE <small>(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PsOb Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)</small>	UMI
SERVIZI	Realizzazione di nuovi spazi sportivi all'aperto (calcetto, campo polivalente, beach volley) e relativi servizi da realizzare nel parco della stanza verde	UNICA
	Realizzazione percorsi interni ciclopedonali (nel rispetto delle morfologie esistenti) completi di piantumazione, arredi (panchine, illuminazione, irrigazione, fontanelle, area cani, spazi sosta, area giochi bambini, percorsi vita, etc) e attrezzature varie	
	Realizzazione di nuovo parco con adeguate dotazioni vegetazionali, arredi, (panchine, illuminazione...) e servizi connessi (chioschi, locali di servizio e igienici...)	
PEREQUAZIONE	Cessione al comune delle aree mediante perequazione per realizzazione della Stanza Verde - Parco Trucca	UNICA

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI

FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
64	41	76	46	82	15266	83	12	83	2	83	16157
64	47	76	51	82	15261	83	14	83	3	83	16163
64	14354	76	15739	82	761	83	11	83	4	83	16158
64	48	76	55	82	15262	83	13	83	7	84	16281
64	49	76	45	82	15024	83	15	83	5		
64	50	76	44	82	15264	83	25	83	9		
64	51	76	15743	82	9	83	16	83	7641		
64	14824	76	48	82	15263	83	26	83	6		
64	14825	76	41	82	15265	83	17	83	10		
64	758	76	42	82	760	83	20	83	16014		
75	27	76	43	82	15023	83	24	83	16013		
75	15260	76	16373	82	11	83	27	83	15985		
75	28	82	10	83	15865	83	21	83	10424		
76	50	82	8	83	32	83	1	83	16156		

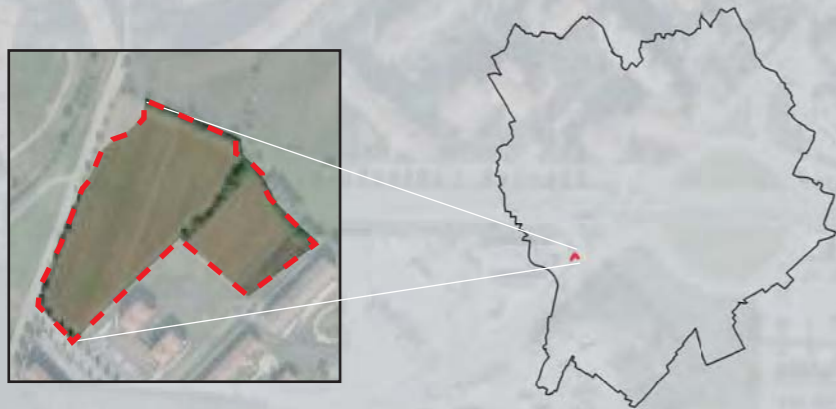


FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	10	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1*		
Commerciali	Publici esercizi	Tr.2	10	
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)			C1
		Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)		di prossimità (da 251 a 1.500 mq)
	di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)			C2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione  
\*La connotazione della destinazione funzionale ammessa, terziario-ricettivo è vincolata alla tipologia Bed and Breakfast o similari





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'area interna al quartiere del Villaggio degli Sposi confina, a nord con la Stanza Verde della Trucca, a ovest, oltre la via M.L.King, con il nuovo Ospedale
Stato di fatto	L'area che si incunea all'interno di un ambito residenziale nel Villaggio degli Sposi, si configura quale ambito di frangia prevalentemente non edificato

-Realizzazione di un parco a carattere agro ambientale che si connetta con il sistema ecologico dei Colli e con il Parco dell'ospedale, mantenendo i caratteri essenziali delle trame agrarie preesistenti (percorsi, canali ...), costituendo un riferimento per i tessuti insediativi che lo circondano (Villaggio degli sposi, via Carducci, Loreto e via Moroni). Deve trovare saldatura con il previsto secondo lotto del Parco Ovest attraverso percorsi ciclopedonali. Caratteri specifici sono il mantenimento dell'equilibrio ambientale e biotico degli spazi aperti.

-Acquisizione delle aree del parco mediante l'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi con l'edificato di frangia e gli ambiti di trasformazione del Piano, mediante l'applicazione di un indice territoriale virtuale pari a 0.15 mq/mq

-Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente con il nuovo parco della Stanza Verde

-Ridefinizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati attraverso la creazione di edificati di frangia che ristabiliscano un rapporto mediato ed equilibrato tra i quartieri di margine e la stanza verde.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_a31 si compone di una Unità Minima d'Intervento(UMI):

St (mq)	22.459
Slp progetto (mq)*	10.000

\* La Slp di progetto comprende la quota destinata alla nuova sede delle associazioni per volontariato (Is1a)

## STRUMENTO ATTUATIVO

## Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- 3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla percezione dello skyline costituito dal fondale di Città Alta lungo la via ML King

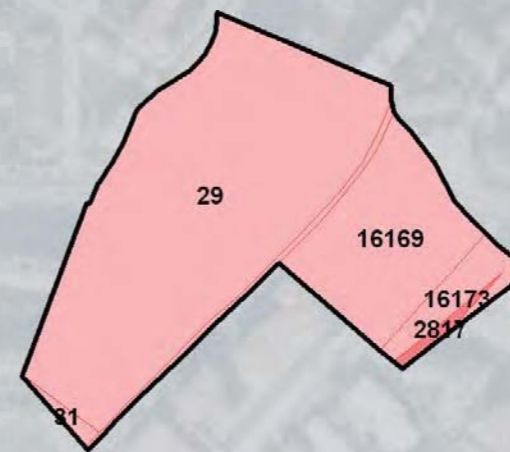
- Deve essere preservata la continuità ecologico-ambientale tra il parco dell'ospedale e la stanza verde della Trucca

- Particolare attenzione deve essere posta nel rapporto tra le strutture vegetazionali presenti e il nuovo insediamento.

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

-Il nuovo tessuto edificato dovrà quindi presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo (pattern) dichiarato in un progetto di coordinamento.

-Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti.



FOGLIO	NUMERO
75	29
75	31
75	16169
75	16173
9	2817

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 100 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		10
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	20	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C2.b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
	Commercio ingrosso	C5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni Ammesse

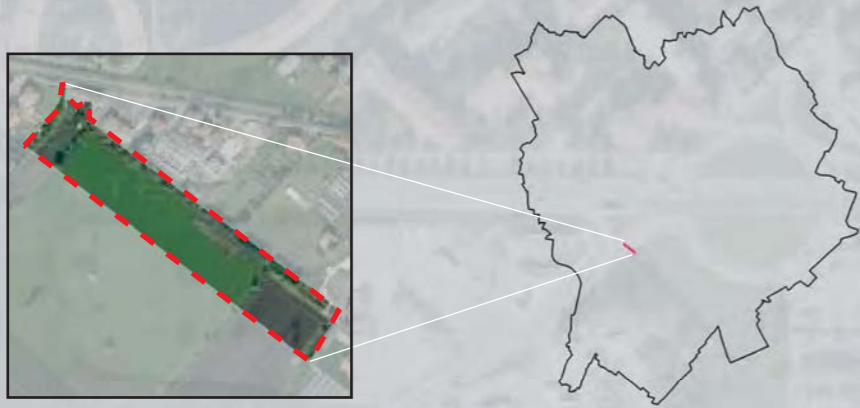
NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Cessione di aree e realizzazione di nuovo giardino pubblico o di uso pubblico attrezzato interna all'ambito di trasformazione, in continuità con la Stanza Verde	UNICA
	Realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali interni all'ambito da connettere con quelli esistenti e di progetto	
	Realizzazione della sede delle Associazioni di Volontariato	
	Realizzazione di parcheggio in struttura di attestazione al parco della Stanza verde	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'area interessata dalla trasformazione si estende lungo via Calvetti compresa tra l'edificato preesistente a nord della stanza verde della Trucca.
Stato di fatto	L'area si configura quale ambito di frangia dell'edificato esistente di carattere residenziale, prevalentemente non edificato.

-Realizzazione di un parco a carattere agro ambientale che si connetta con il sistema ecologico dei Colli e con il Parco dell'ospedale, mantenendo i caratteri essenziali delle trame agrarie preesistenti (percorsi, canali ...), costituendo un riferimento per i tessuti insediativi che lo circondano (Villaggio degli sposi, via Carducci, Loreto e via Moroni). Deve trovare saldatura con il previsto secondo lotto del Parco Ovest attraverso percorsi ciclopedonali. Caratteri specifici sono il mantenimento dell'equilibrio ambientale e biotico degli spazi aperti.

-Acquisizione delle aree del parco mediante l'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi con l'edificato di frangia e gli ambiti di trasformazione del Piano, mediante l'applicazione di un indice territoriale virtuale pari a 0.15 mq/mq

-Ricomposizione del margine urbano indefinito e non coerente con il nuovo parco

-Ridefinizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati attraverso la creazione di edificati di frangia che ristabiliscano un rapporto mediato ed equilibrato tra i quartieri di margine e la stanza verde.



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_a32 si compone di una unità minima di intervento(UMI):

St (mq)	17.833
Slp progetto (mq)	6.400

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA'GEOLOGICA

- 3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- Il progetto deve preservare la continuità ecologico-ambientale tra il parco pubblico di via Leopardi e la stanza verde della Trucca attraverso il mantenimento di un varco ambientale tra gli ambiti di concentrazione volumetrica individuati nello schema insediativo

- Particolare attenzione deve essere posta nel rapporto tra le strutture vegetazionali presenti e il nuovo insediamento

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

- Il nuovo tessuto edificato dovrà garantire un'ampia trasparenza sia nei confronti della percezione del retrostante fondale collinare, sia in relazione alle trame edificate più prossime (i nuovi impianti urbani di via Finazzi) alle quali dovrà correlarsi rianneggiando gli spazi aperti di connessione e reinterpretando il principio insediativo.

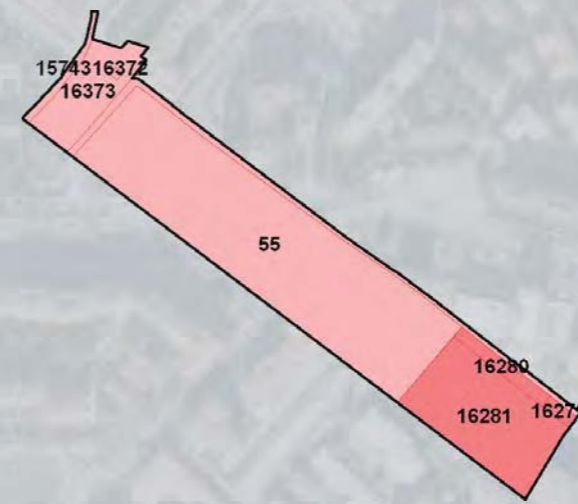
- I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo (pattern) dichiarato in un progetto di coordinamento.

- Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato da principi di continuità e complementarità, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Cessione di aree e realizzazione di nuovo giardino pubblico o di uso pubblico attrezzato interno all'ambito di trasformazione, in continuità con la Stanza Verde	UNICA
	Realizzazione di un parcheggio (superficie drenante e piantumato) di attestamento alla stanza verde e agli impianti sportivi, facilmente accessibile e prossimo all'area edificabile prevista nell'ambito di trasformazione	
	Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali interni all'ambito da connettere con quelli previsti nel progetto della Stanza Verde e con la rete esistente	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	

PEREQUAZIONE •	Partecipazione pro quota alla perequazione	UNICA
----------------	--	-------

•Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
76	55
76	15620
76	15743
84	16279
84	16280
84	16281

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1		
	Artigianato di servizio	Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2		10
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	20	
	Medie strutture di vendita (Da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2. a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2. b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
Commercio ingrosso	C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	Il parco della Martinella, situato a nord-est della città, è delimitato a sud dalla fiera ad ovest dalla SP35 e a nord dalla via Martinella.
Stato di fatto	Il comparto si connota come un'area prevalentemente a destinazione agricola con rilevanti presenze di fasce arboree connesse con il sistema dei corsi d'acqua minori e di insediamenti rurali.

-Realizzazione di un grande parco urbano capace di ospitare anche eventi legati al tempo libero di scala territoriale (musica, divertimento ...) e che possa contenere servizi e attrezzature di carattere sportivo

-Definizione di un nodo funzionale di carattere ambientale e fruitivo che consenta la strutturazione di migliori relazioni territoriali tra i comuni di Gorle, Torre Boldone e il quartiere di Redona

-Rafforzamento, a nord, delle fasce di saldatura con il grande serbatoio di naturalità del Colle della Maresana, rafforzando, per quanto possibile, i varchi ecologici esistenti

-Acquisizione delle aree del parco mediante l'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi con l'edificato di frangia e gli ambiti di trasformazione del Piano, mediante l'applicazione di un indice territoriale virtuale pari a 0.15 mq/mq

-Costituzione di un elemento di connessione fruitiva tra il quartiere di Redona e il quartiere di Celadina, anche attraverso il parco del Nuovo Gleno

-Riqualificazione e valorizzazione in senso paesaggistico e fruitivo dell'alveo del Torrente Gardellone e rafforzamento delle strutture arboree esistenti

-Insediamento di funzioni di carattere sportivo, migliorando il rapporto tra gli spazi aperti del parco e quelli di tipo produttivo presenti sul territorio del comune di Gorle.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_s33 si compone di UNA unità minima di intervento(UMI):

St (mq)	255.950
Slp da perequare (mq)	38.393
Slp edificabile (per servizi e attrezzature ricettive agroambientali) (mq)	Pari all'esistente

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Intervento diretto

## CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

Il progetto del Parco deve essere coerente con le prescrizioni e quei standard prestazionali previsti all'interno del Piano dei Servizi. Il progetto della Stanza Verde si compone dei seguenti elementi:

-Il Parco della stanza verde

-Gli insediamenti di carattere rurale da finalizzare ad attività di carattere turistico/fruitivo

-I servizi e le attrezzature fruitive

-Il sistema del Parco lineare e dei filari alberati

-I percorsi ciclopedonali

Il progetto dovrà valutare il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, ai fini di una loro utilizzazione connessa con le destinazioni pubbliche o di uso pubblico previste per il parco.

- Tali nuove "aggiunte" dovranno comunque costituire elementi compositivi del paesaggio complessivo, tenendo quindi conto delle trame e dei segni naturalistici o antropici preesistenti da valorizzare. A tal fine lo schema diagrammatico della specifica Tavola di Ambito Strategico fissa gli elementi da considerare come irrinunciabili.

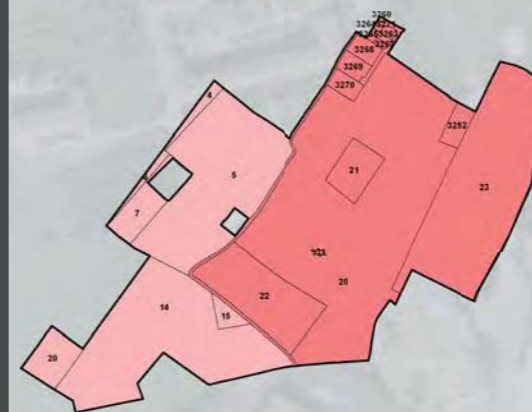
Il progetto del parco potrà contemplare la realizzazione di piccole strutture di supporto strettamente connesse alla sua fruibilità

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovo parcheggio di attestazione al parco	UNICA
	Realizzazione delle nuove connessioni ciclo-pedonali all'interno dell'ambito con la cittadella dello Sport di Celadina e superamento (sovrappasso o sottopasso) delle infrastrutture viarie esistenti e previste	
	Realizzazione del nuovo parco con adeguate dotazioni vegetazionali, arredi (panchine, illuminazione, irrigazione, fontanelle, area cani, spazi sosta, area giochi bambini, percorsi vita, etc), servizi connessi (chioschi, locali di servizio e igienici...) e percorsi interni al parco (nel rispetto delle morfologie esistenti).	

PEREQUAZIONE • Cessione al comune delle aree mediante perequazione per realizzazione Stanza Verde - Parco della Martinella

UNICA

• Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - CRITERI E INDIRIZZI



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
26	5	27	3264
26	7	27	3266
26	14	27	3262
26	15	27	3260
26	4	27	3261
26	20	27	3263
26	6	27	3265
27	21	27	3267
27	22	27	3252
27	922	27	3270
27	20	27	3271
27	3268	27	23
27	3269		

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	10	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1*		
	Pubblici esercizi	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni Ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione  
\*La connotazione della destinazione funzionale ammessa, terziario-ricettivo è vincolata alla tipologia Bed and Breakfast o similari





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	LAt_a34 interno all'area della Martinella, si estende lungo via Correnti
Stato di fatto	Sull'ambito, prevalentemente ineditificato, insiste un'area di servizi per la distribuzione di carburanti.

-Acquisizione delle aree del parco attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi con l'edificato di frangia e gli ambiti di trasformazione del Piano, mediante l'applicazione di un indice territoriale virtuale pari a 0.15 mq/mq

-Costituzione di un elemento di connessione fruitiva tra il quartiere di Redona e il quartiere di Celadina, anche attraverso il parco del Nuovo Gleno

-Miglioramento del rapporto tra le infrastrutture esistenti di livello territoriale e il nuovo parco

-Ricomposizione del margine urbano non coerente con il nuovo parco attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati con la creazione di edificati di frangia che ristabiliscano un rapporto mediato ed equilibrato tra i quartieri di margine e la stanza verde



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_a34 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

St (mq)	36.267
Slp (mq)	13.740

UMI 1 – Via Pizzo Coca (AT\_a)

St (mq)	16.170	
Slp (mq)	Ambito 1	Ambito 2
	3.288	1.340*

UMI 2 – Via Correnti (AT\_a)

St (mq)	20.097
Slp (mq)	9.112

\* Slp da realizzare all'interno della UMI1 Ambito 1

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

La trasformazione è soggetta a progetto unitario ancorché suddivisa in due ambiti di intervento, da realizzarsi autonomamente. Pertanto l'intervento potrà essere realizzato per stralci funzionali corrispondenti alle attuali UMI1 UMI2, subordinandone la realizzazione alla presentazione di un progetto di massima inerente l'intero ambito di trasformazione.

## CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- L'edificato di frangia deve collocarsi a via Correnti ricostruendo un margine urbano con la strada oggi ineditificata

- L'edificato deve preservare con cura i rapporti visuali con Città Alta percepibili dal parco della Martinella

- L'accesso all'area può essere realizzato attraverso il prolungamento della via Pizzo Coca

- Il nuovo tessuto edificato dovrà porsi come elemento trasparente ed in grado di mantenere il rapporto visuale tra il retrostante fondale costituito dai vari piani dell'articolato sistema collinare e il sistema altrettanto articolato delle emergenze antropico-naturalistiche del Parco della Martinella.

- Il nuovo edificato dovrà garantire il miglioramento dell'asta di via Correnti da equipaggiare con elementi tipici del granviale urbano e con materiali vegetali in grado di filtrare adeguatamente gli elementi negativi prodotti dalla presenza dell'asse viario rispetto ai nuovi insediamenti.

- I nuovi edifici dovranno presentare singole soluzioni architettoniche ispirate ad un quadro percettivo complessivo (pattern) dichiarato in un progetto di coordinamento che provveda in particolare a caratterizzare i punti nodali dello scavalco dell'asse viabilistico in prossimità dell'ex cimitero di Redona.

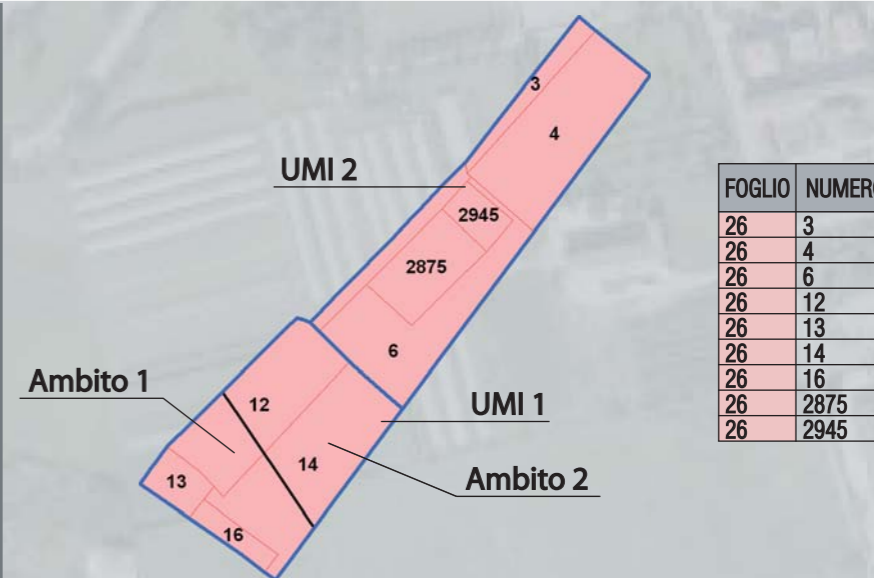
- Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi verdi privati e di quelli pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato Normativo, Parte 2 catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione all'interno dell'ambito delle nuove connessioni ciclo-pedonali con il quartiere di Redona, con il parco e superamento (sovrappasso o sottopasso) delle infrastrutture viarie esistenti e previste	1 e 2
	Cessione di aree e realizzazione di verde pubblico interna all'ambito di trasformazione, in continuità con la Stanza Verde	1 AMBITO 2
	Partecipazione alla realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di attestamento al parco, con accesso da Via Pizzo Coca, a raso	1 e 2
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee	1 AMBITO 1 e 2

PEREQUAZIONE\* Partecipazione pro-quota alla perequazione

1 e 2

\* Titolo II CAPO B dell'elaborato DPOb - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
26	3
26	4
26	6
26	12
26	13
26	14
26	16
26	2875
26	2945

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1 Ambito 1		UMI 1 Ambito 2		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 100	RL		RL	Slp Max 80	
	Residenza sociale	RS	Slp Min 60	RS		RS	Slp Min 60	
	Residenza temporanea	RS.3	min 10%	RS.3		RS.3	min 10%	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1		Ta. 1		Ta. 1		
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1	25	Tu. 1		Tu. 1	25	
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2	10	Tr. 2		Tr. 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	20	C 1		C 1	20	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b		C 2 . b	
	Grande strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	Il nuovo complesso ludico ricreativo si colloca al confine con il Comune di Gorle con accesso da Via dei Bersaglieri in località Martinella. Si inserisce in un contesto di pregio ambientale già individuato dal Prg vigente come ambito per la realizzazione di un grande parco urbano
Stato di fatto	L'area al momento si presenta come uno spazio aperto verde privo di edificazione appartenente al "Sistema del verde delle connessioni" sul quale era previsto dal precedente strumento urbanistico la realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

-Realizzazione di funzioni ludico ricreative in grado di connotare la Stanza Verde – Parco della Martinella

-Garantire l'accessibilità in sicurezza alle nuove strutture migliorando la viabilità esistente, integrandola con nuovi tracciati di accesso ai servizi e assicurando la continuità dei percorsi ciclo-pedonali all'interno del parco e verso i quartieri limitrofi

-Implementazione dell'offerta di attrezzature polifunzionali per gli eventi e il tempo libero a servizio della città

-Mitigazione ambientale degli impatti indotti dalle nuove attrezzature e dalle infrastrutture esistenti e di previsione



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_s35 si compone di una Unità Minima d'Intervento (UMI):

St (mq)	87.311
Slp tot(mq)	3.200+3.500*(*per strutture destinate alla cultura e il tempo libero)

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3 B Area con rischio di scivolamento di depositi incoerenti

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

-L'intervento dovrà localizzare gli spazi edificati e gli spazi aperti e pavimentati nonché la viabilità di accesso alle strutture in modo da garantire la continuità del sistema ambientale con la Stanza verde – Parco della Marinella

-Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi interrati di attestazione alle nuove funzioni insediate e al parco garantendo l'accessibilità attraverso la nuova viabilità di previsione a sud dell'area di intervento

-L'intervento dovrà garantire la coerenza con il progetto della Stanza verde – Parco della Martinella

-Nel progetto degli spazi aperti verdi dovranno essere preservate e valorizzate le presenze ambientali di pregio

-L'intervento dovrà garantire la continuità e la sicurezza dei percorsi pedonali o ciclopedonali esistenti e di progetto e il superamento delle barriere infrastrutturali esistenti e di previsione

-L'intervento dovrà garantire un adeguato clima acustico a tutela degli insediamenti esistenti

Il rapporto fisico e le modalità di costruzione degli spazi sportivi e di quelli verdi pubblici dovrà essere ispirato a principi di continuità e complementarietà, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione parcheggio interrato di attestazione ai nuovi servizi ricreativi e al parco	UNICA
	Realizzazione di nuova struttura coperta per eventi musicali (rilocalizzazione Palacreberg)	
	Realizzazione percorsi ciclo-pedonali interni all'ambito da connettere con quelli previsti nel progetto della stanza verde, con la rete esistente e con la Cittadella dello Sport di Celadina garantendo il superamento delle barriere infrastrutturali esistenti e di previsione	
	Cessione di aree e realizzazione di parco attrezzato interno all'ambito di trasformazione, in continuità con la Stanza Verde destinata dotato di ampia fascia boscata (a garanzia della continuità del parco lineare della Cintura Verde)	
	Realizzazione fasce vegetazionali di mitigazione ambientale lungo tutto il perimetro d'intervento, opportunamente dimensionata per garantire l'adeguato "clima acustico"	
	Realizzazione nuovo Parco dei divertimenti (spazio aperto attrezzato polifunzionale per eventi musicali e manifestazioni)	
INFRASTRUTTURE	Cessione delle aree necessarie e partecipazione alla realizzazione della penetrante est da Gorle	UNICA
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
26	35
43	2
43	4883
43	4884
43	16017
43	16018
43	16019
43	16020
43	16021
43	16022

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	10	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1		
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	45	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1	45	
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
Pubblici esercizi	Tr.2			
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	15	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C2.b
	Grandi strutture di vendita (>2501 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 40	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

\*La percentuale di Slp destinata a funzioni non di servizio non tiene conto della Slp destinata a strutture per la cultura e il tempo libero



# AMBITO STRATEGICO.11

## La città dell'innovazione e della produzione

Polo della ricerca agroalimentare e della produzione avanzata

At\_a/e/i36

A2A-Fintecna

At\_e/s38

Istituto Italiano Arti Grafiche

At\_e41

Bergamo Azzano

At\_e/i42





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At comprende una vasta area a sud del territorio comunale, confinante con il comune di Stezzano. L' area è compresa in parte nel territorio del PLIS
Stato di fatto	L' area risulta interessata dalla trasformazione del KM Rosso ad ovest, a est è caratterizzata da aree agricole connesse all'Istituto Cerealicolo

- Definizione di un "programma strategico", da attuare attraverso specifico Accordo di Programma con il Comune di Stezzano ed altri Enti territoriali interessati, interno all'ambito del Parco Agricolo Ecologico e finalizzato a:

- Potenziare l'offerta di strutture per la ricerca e la sperimentazione attribuendo all'area un ruolo fortemente attivo ad alto valore strategico;
- Riconvertire l'Istituto Cerealicolo in un centro di ricerca del settore agroalimentare;
- Aumentare l'offerta di produzione avanzata connessa con il parco scientifico del Km Rosso;

- Connessione delle aree verdi del Parco Scientifico e Tecnologico con il più ampio sistema delineato dal PLIS ed estensione delle stesse verso l'ambito dell'attuale Istituto Cerealicolo

- Coordinamento con il Comune di Stezzano degli interventi infrastrutturali legati al potenziamento e alla valorizzazione della fermata RFI in territorio di Stezzano e dei collegamenti ciclopedonali (di primo e secondo livello) attivabili nel futuro Parco;
- Contribuire all'efficienza e al miglioramento della rete viabilistica del quadrante ricompreto tra la SS525, la SS42, la circonvallazione esterna di Stezzano/Bergamo e la tangenziale sud;
- Miglioramento delle reti infrastrutturali e tecnologiche intercomunali.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	569.042
---------	---------

L'At\_a/e/i36 si compone di quattro unità minime di intervento (UMI):

UMI 1\* - Parco Scientifico Tecnologico (AT\_e) UMI 2 - Produzione avanzata (AT\_e)

St (mq)	222.984	St (mq)	78.856
Slp (mq)	Pari alla Slp prevista dalla trasformazione in corso	Slp (mq)	24.000

UMI 3 - Strada Cascinello (AT\_i) UMI 4 - Istituto cerealicolo (AT\_a)

St (mq)	16.273	St (mq)	250.929
Slp (mq)	4.000	Slp (mq)	Slp esistente + 20%**

\*\*Desinati ai servizi di ricerca di scuole speciali (Si2c)

## STRUMENTO ATTUATIVO

**La trasformazione è soggetta ad Accordo di Programma unitario**

\*E' sempre salvaguardata la facoltà di portare a completamento il Piano di Lottizzazione in attuazione. La UMI1 è pertanto esclusa dall'obbligo di partecipazione all'Accordo di Programma unitario

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- 2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- Definizione di un progetto unitario in grado di valorizzare gli elementi strutturali del territorio delineati negli studi di fattibilità del Parco Agricolo Ecologico (PLIS);
- Valorizzazione degli insediamenti rurali esistenti e mantenimento e valorizzazione dei tracciati esistenti di origine rurale e della trama dei corsi d'acqua minori;
- Valorizzazione degli edifici di carattere religioso (cappella votiva);
- Connessione delle aree verdi del Parco Scientifico e Tecnologico estendendole verso l'ambito dell'attuale Istituto Cerealicolo attraverso:

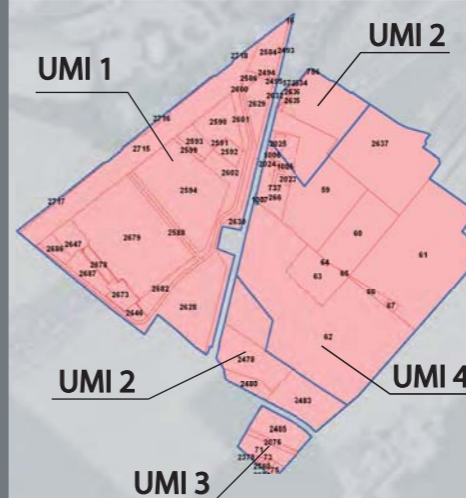
- il mantenimento del grande varco di connessione ambientale tra il Parco Scientifico Tecnologico del Km Rosso e il Parco Agricolo Ecologico
- la definizione del principio insediativo dei nuovi edifici lungo la ex SS42 in modo da intercalare vuoti e pieni in sintonia e continuità con le sequenze determinate dal morfing degli edifici del Km Rosso, prolungando le aree libere a cavallo della SS42;

- Le concentrazioni volumetriche previste che dovranno trovare adeguati allineamenti con il progetto del Parco Scientifico Tecnologico
- Nell'UMI 3 dovrà essere concentrata l'eventuale volumetria destinata a funzioni residenziali temporanee in relazione alle attività svolte nell'At
- Mantenere le visuali dagli spazi pubblici verso città alta e i principali elementi di riferimento territoriale (campanili, cascine, grandi architetture contemporanee)
- Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico
- L'attuazione dell'intervento è subordinata ad un'attenta analisi di carattere storico archeologico dell'area corrispondente alla Cascina Salvagna e dei relativi manufatti edilizi (Area Archeologica Certa - A10 tutelata dal PRG previgente)

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione di servizi di ricerca di rilevanza nazionale nel settore produttivo ed agroalimentare	2 e 4
	Realizzazione dei percorsi ciclopedonali di collegamento Bergamo-Stezzano	2 e 4
	Realizzazione di nuovo attraversamento (con sovrappasso ciclopedonale) per il superamento in sicurezza delle barriere viarie esistenti	2, 3 e 4
	Realizzazione di residenze temporanee e sociali connesse alle attività produttive e di ricerca	3

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione a carattere intercomunale	2 e 3
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b parte seconda - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
113	16	113	2078	113	2600
113	57	113	2368	113	2601
113	59	113	2372	113	2602
113	60	113	2373	113	2628
113	61	113	2374	113	2629
113	62	113	2375	113	2630
113	63	113	2478	113	2632
113	64	113	2480	113	2634
113	65	113	2483	113	2635
113	66	113	2485	113	2636
113	67	113	2493	113	2637
113	71	113	2494	113	2646
113	73	113	2495	113	2647
113	75	113	2580	113	2673
113	266	113	2581	113	2678
113	737	113	2584	113	2679
113	756	113	2586	113	2682
113	1005	113	2588	113	2686
113	1006	113	2590	113	2687
113	1007	113	2591	113	2715
113	2023	113	2592	113	2716
113	2024	113	2593	113	2717
113	2025	113	2594	113	2718
113	2075	113	2599		

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3		UMI 4		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL		RL	Slp Max 80	RL		
	Residenza sociale	RS		RS		RS <sub>3</sub> min 10%	Slp Min 60	RS		
	Residenza temporanea	RS.3	10	RS.3	10	RS.3		RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1	Slp Max 90	P1	Slp Max 90	P1		P1		
	Attività artigianali	P2	Slp Min 70	P2	Slp Min 70	P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		P3		P3	25	
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		Ta.1		Ta.1	25	Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2	30	Ta.2		Ta.2	75	
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		Tr.1		Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		Tr.2		Tr.2		Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (<250,00 mq)	C1		C1		C1		C1		
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00 mq)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq)	C2.a		C2.a		C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)	C2.b		C2.b		C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq)	C3		C3		C3		C3		
	Centro Commerciale	C4		C4		C4		C4		
Commercio ingrosso	C5		C5		C5		C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		Tn		Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At è collocata a sud del tracciato autostradale sul confine comunale di Azzano.
Stato di fatto	Sull' area sono presenti dei fabbricati e attrezzature tecnologiche nella UMI 1 a nord e un edificio per uffici di proprietà demaniale attualmente dismesso.

- Riqualificazione complessiva di un ambito oggi percepito come periferico e residuale del territorio.
- Valorizzazione di ambiti degradati e privi di funzioni attive
- Razionalizzazione ed accorpamento delle strutture dei servizi tecnologici e localizzazione delle strutture direzionali legate alle attività della multiutilities A2A.
- Recupero e rifunzionalizzazione di grandi strutture pubbliche dismesse a fini congressuali e ricettivi
- Localizzazione di servizi collettivi connessi al sistema socio-culturale di scala territoriale.
- Riqualificazione ambientale dei tracciati esistenti delle principali trame agricole e dei corsi d'acqua minori costituenti la struttura portante verde.



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	127.050
Slp(mq)	23.538 (Slp di nuova realizzazione in aggiunta alla Slp esistente)

L'At\_e/s38 si compone di tre unità minime di intervento (UMI):

UMI 1 A2A ( AT_e )		UMI 2 Fintecna ( AT_e )	
St (mq)	62.980	St (mq)	60.101
Slp produttivo (mq)	14.345	Slp (mq)	28.993 (Di cui 20.300 di riuso dell'esistente) + 16.500 Nell'interrato per parcheggio

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

UMI 3 Via Portico ( AT\_s )

St (mq)	3.965
Slp (mq)	500*

\* Destinate alle nuove attrezzature socio culturali (Cs1d)

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento diretto

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- 2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche
- 4 C** Area adiacente ai corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

Ai fini di un'attenta valutazione di compatibilità tra nuove trasformazioni e l'attività aeroportuale e le superfici di vincolo di cui al Capitolo 4 del Regolamento ENAC in materia di costruzione ed esercizio degli aeroporti, la progettazione di nuove opere e nuove attività verrà sottoposta a parere ENAC

In fase di progettazione dovrà essere valutato l'impatto acustico di origine aeronautica/aeroportuale al quale potrebbero essere soggette le nuove edificazioni previste. Le nuove edificazioni dovranno rispettare la disciplina vigente a livello nazionale e regionale in ambito di inquinamento acustico

- Valorizzazione dell'asta stradale della ex Cremasca attraverso la collocazione di architetture di pregio concepite come segnali urbani ed il miglioramento della percezione dei bordi non edificati

- Rigenerazione degli spazi aperti ridefinendo e completando gli elementi che compongono la tessitura ex agricola ancor oggi percepibile

UMI 1: le parti edificate devono essere concentrate nella porzione sud dell'area di proprietà e attestarsi sulla maglia dei tracciati territoriali esistenti (rurali, vegetazionali e idrici).

UMI 2: Valorizzazione architettonica dell'edificio esistente e collocazione dei nuovi edifici in modo da costituire un insieme percettivo unitario seppur articolato, caratterizzato dallo spazio aperto quale elemento unificante.

- La superficie permeabile minima deve essere pari almeno al 70% della St. Per evitare carichi eccessivi alla viabilità lungo la SS 591 deve essere definita e realizzata strada di accesso e uscita ad anello attorno al comparto.

UMI 3: il progetto deve essere coordinato a livello di assetto degli spazi aperti (in relazione ai percorsi e alle trame esistenti) e del linguaggio architettonico con quello complessivo dell'ambito di trasformazione, in particolare con quello previsto per la UMI 2.

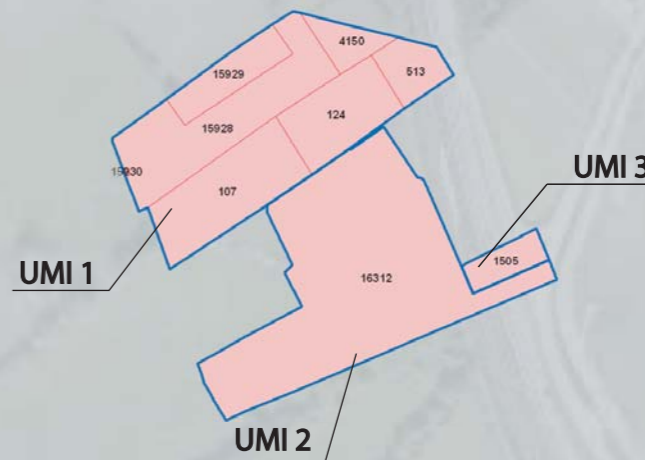
-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione nuova sede A2A e Realizzazione spazi attrezzati per movimentazione mezzi e parcheggio tubi	1
	* Realizzazione nuova piattaforma ecologica	1
	Realizzazione di attrezzature e servizi socio-culturali	3

\* La realizzazione della piattaforma ecologica dovrà essere sottoposta a parere ENAC (par. 12 del Cap. 4 regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti)

PEREQUAZIONE	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2 e 3
--------------	--	-----------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
105	15928
105	4150
105	15929
105	513
105	124
105	107
105	15930
105	16312
105	1505

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL		RL		
	Residenza sociale	RS		RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3	10	RS.3	10	RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1	40	P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	Slp Max 75 Slp Min 60	Ta.1	Slp Max 75 Slp Min 60	Ta.1	10	
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		100		Tr.1
Publici esercizi	Tr.2	Tr.2	25	Tr.2	10			
Commerciali	Esercizio di vicinato (<250,00 mq)		C1		C1		C1	15
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00 mq)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq)	C2.a		C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)	C2.b		C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq)		C3		C3		C3	
	Centro Commerciale		C4		C4		C4	
	Commercio ingrosso		C5		C5		C5	
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	Slp Max 100 Slp Min 75	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At si attesta lungo il tracciato autostradale, compreso tra lo svincolo di uscita e via Zanica
Stato di fatto	Nel comparto sono attualmente insediati gli immobili di carattere produttivo dell'Istituto Italiano Arti Grafiche di cui si prevede l'ampliamento

- OBIETTIVI**
- Ampliamento del polo produttivo dell'Istituto Italiano Arti Grafiche.
  - Miglioramento del rapporto architettonico e paesaggistico tra nuovo insediamento e l'infrastruttura della Autostrada
  - A4 in corrispondenza di uno dei nodi ad alta valenza simbolica per il paesaggio urbano (Casello A4 di Bergamo – Porta ingresso alla città).



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_e41 si compone di due unità minime di intervento (UMI):

St (mq)	107.540
Slp (mq)	5.000*

\* La superficie lorda di pavimento indicata è da intendersi aggiuntiva a quella esistente

\*\* Obbligo di preventivo di piano attuativo esteso a tutto l'ambito produttivo esistente

UMI 1 Esistente (AT\_e)      UMI 2 Progetto (AT\_e)

St (mq)	75.642
Slp (mq)	/

St (mq)	31.898
Slp (mq)	5.000

STRUMENTO ATTUATIVO

**Piano Attuativo\*\*  
Sportello Unico Attività Produttive**

STRUMENTO ATTUATIVO

**Piano Attuativo\*\*  
Sportello Unico Attività Produttive**

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche

**4 C** Area adiacente a corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- L'intervento deve prevedere il ripensamento anche di tutto l'ambito produttivo esistente che deve integrarsi con il nuovo insediamento

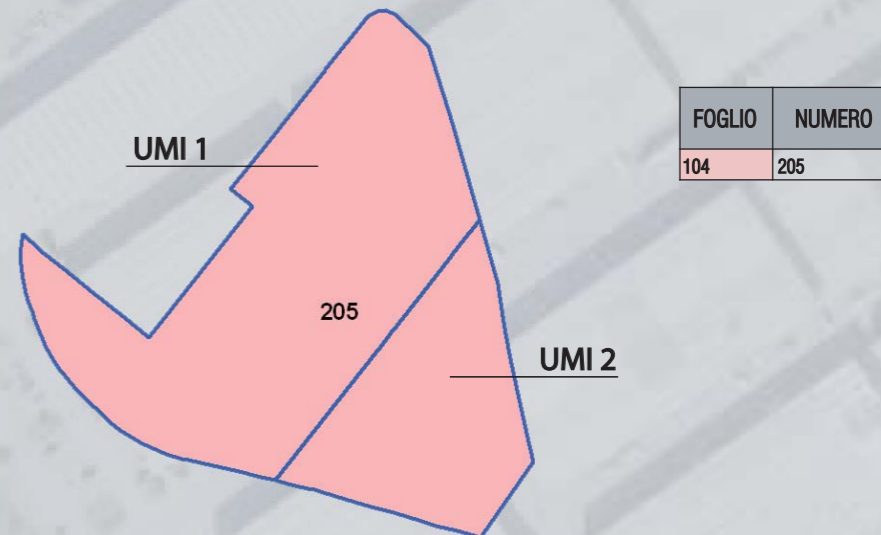
- L'intervento deve essere accompagnato dalla previsione di un'ampia fascia di compensazione ambientale prevista sul confine del comparto lungo il tracciato autostradale

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
INFRASTRUTTURE	Cessione e partecipazione proquota alla realizzazione di tratto di strada urbana interquartiere con funzione di bretella viabilistica tra il quartiere di Colognola e via Zanica	2
	Contributo proquota alla revisione della viabilità del tronco di ex SS Cremasca da cui si accede all'insediamento produttivo	2

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	2
---------------	--	---

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		
Produttive	Attività industriali	P1	Slp Max 90 Slp Min 70	
	Attività artigianali	P2		
	Produzione avanzata	P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250,00 mq)	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00 mq)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq)	C2.a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)	C2.b	
	Grande strutture di vendita (> 2501,00 mq)	C3		
	Centro Commerciale	C4		
Commercio ingrosso	C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

■ Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	Il perimetro dell'At si colloca a cavallo dei comuni di Bergamo e di Azzano, a sud dell'autostrada
Stato di fatto	L'area è interessata a sud da un insediamento produttivo, a nord risulta prevalentemente ineditata

Riordino delle criticità viabilistiche – infrastrutturali dell'ambito territoriale posto al confine tra i comuni di Azzano San Paolo e di Bergamo con razionalizzazione del sistema della mobilità carrabile in località Colognola e miglioramento delle connessioni ciclo – pedonali. Riquilificazione urbana ed ambientale finalizzata alla modificazione dell'attuale connotazione di frangia periferica con miglioramento dell'assetto paesistico – ambientale e riconversione funzionale del comparto produttivo esistente con inserimento di funzioni residenziali, terziarie e di servizio per l'istruzione superiore. Riquilificazione degli spazi antistanti il cimitero di Colognola/Azzano San Paolo.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	45.000
Slp (mq)	13.538

L'At\_e/i42 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Via Isonzo (AT\_i)      UMI 2 – Via Solferino (AT\_e)

St (mq)	6.500
Slp (mq)	4.418

St (mq)	38.500
Slp (mq)	9.120 (Di cui 600 mq per la scuola Edile)

## STRUMENTO ATTUATIVO

**Piano Attuativo**

## STRUMENTO ATTUATIVO

**Piano Attuativo/  
Sportello Unico Attività Produttive**

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**2 A** Aree con discrete caratteristiche geotecniche

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

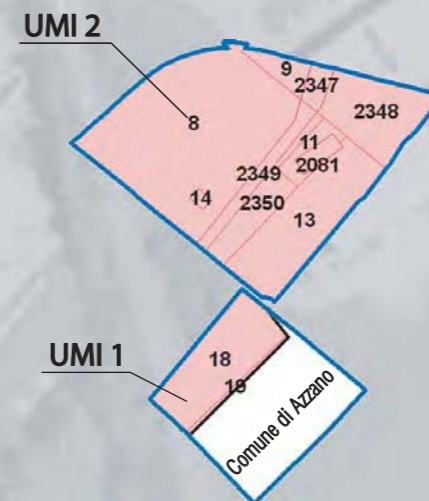
- Le opere di infrastrutturazione previste dall'intervento devono essere accompagnate da un attento inserimento paesaggistico, anche mediante la piantumazione di essenze autoctone e adulte

- Le opere previste nella UMI 2 devono essere strettamente connesse con la previsione di un'ampia fascia di compensazione ambientale prevista sul confine nord del comparto lungo il tracciato autostradale

- L'intervento a carattere residenziale previsto nella UMI 1 deve risultare coerente con i tessuti urbani di riferimento e con l'edificato del confinante comune di Azzano

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovo comparto didattico della "Scuola Edile" di Bergamo	2
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1
	Riquilificazione degli spazi antistanti il cimitero di Colognola/Azzano San Paolo	1
INFRASTRUTTURE	Cessione e partecipazione proquota alla realizzazione di tratto di strada urbana interquartiere con funzione di bretella viabilistica tra il quartiere di Colognola e via Zanica	1 e 2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

\* Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO	FOGLIO	NUMERO
111	8	111	19
111	9	111	2081
111	11	111	2347
111	13	111	2348
111	14	111	2349
111	18	111	2350

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 60	RL		
	Residenza sociale	RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3	min 10%	RS.3	10	
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1	Slp Max 90 Slp Min 70	
	Attività artigianali	P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		
Commerciali	Pubblici esercizi	Tr.2	10	Tr.2		
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq)	C1	25	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00 mq)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq)	C2.a		C2.a	10
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)	C2.b		C2.b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq)	C3		C3		
	Centro Commerciale	C4		C4		
Commercio ingrosso	C5		C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		

Funzioni ammesse

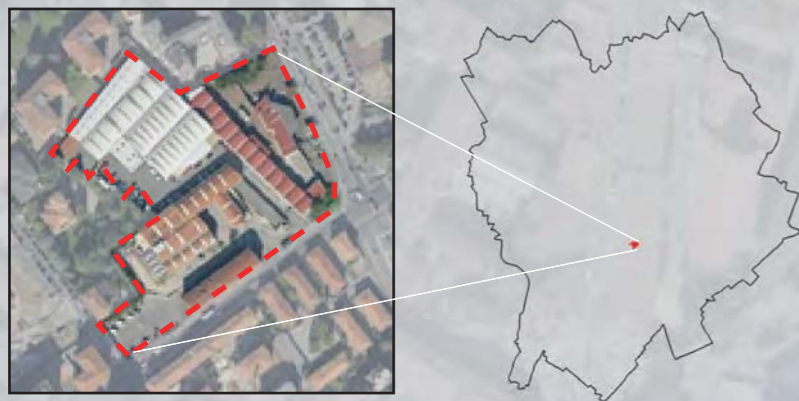
**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione



# Ambiti Di Trasformazione (Esterni agli AS)

Via Carnovali	At_e/i46
Via Ghislandi ex Centrale Del Latte	At_i47
Via Spino	At_i48
Canovine-Corti	At_e/i49
Via Autostrada-Zanica	At_e/i50
Ex Amac-Ex Caserma Ligobbi-Vigili del fuoco	At_e/i/s51
Longuelo-Curno	At_i52





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At è sito a sud della linea ferroviaria, compreso tra via Carnovali via Lotto e via Autostrada
Stato di fatto	L' area è attualmente insediata da immobili di carattere produttivo e terziario e dall'area per la distribuzione di carburanti. L' At ricalca i parametri delle UMI 2,3 e 4 del PN 12 del PRG del 2000.

- Riqualficazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano.
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile.
- L'intervento prevede l'articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale, del terziario avanzato, con una quota di commercio di vicinato e una struttura alberghiera posta all'ingresso della città, su via Autostrada.



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	17.731
Slp (mq)	11.162

L'At\_e/i46 si compone di tre Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Via Carnovali (AT\_i)      UMI 2 – Via Lotto (AT\_i)

St (mq)	7.197
Slp (mq)	3.135

St (mq)	5.583
Slp (mq)	3.515

STRUMENTO ATTUATIVO  
Piano Attuativo

STRUMENTO ATTUATIVO  
Piano Attuativo

UMI 3 – Via Autostrada(AT\_e)

St (mq)	4.951
Slp (mq)	4.512

STRUMENTO ATTUATIVO  
Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

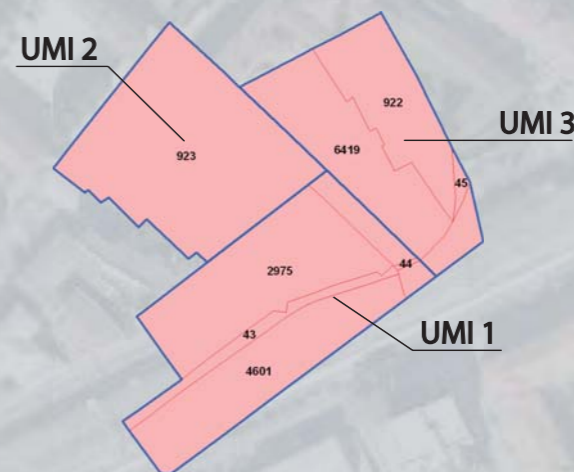
L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- Il progetto deve garantire la permeabilità visiva degli edifici verso Città Alta
- Riconfigurazione del fronte architettonico e degli spazi aperti prospicienti la via Autostrada

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato Ps0b Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovo verde pubblico di quartiere (giardino urbano)	1,2 e 3
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1 e 2
	Realizzazione di nuovi spazi pubblici e di uso pubblico con annesse aree verdi	1 e 3
	Cessione e realizzazione nuovi parcheggi a raso	1,2 e 3

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1,2 e 3
---------------	--	---------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
78	45
78	2975
78	44
78	43
78	4601
78	922
78	923
78	6419

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80	RL	Slp Max 80	RL		
	Residenza sociale	RS	Slp Min 10%	RS	Slp Min 10%	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	25	Ta. 1	25	Ta. 1		
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		Ta. 2	Slp Max 75	
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1		Tu. 1	Slp Min 60	
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2	10	Tr. 2	10	Tr. 2	25	
Commerciali	Esercizio di vicinato (<250,00 mq)	C 1	25	C 1	25	C 1	30	
	Medie strutture di vendita (da 251,00 a 2500,00 mq)	di prossimità (da 251,00 a 1500,00 mq)	C 2 . a		C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq)	C 2 . b		C 2 . b		C 2 . b	
	Grande strutture di vendita (>2501,00 mq)	C 3		C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4		
	Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At si attesta sulla via Ghislandi, tra via San Fermo e via Codussi
Stato di fatto	L'area è attualmente occupata dagli immobili di proprietà A2A a carattere logistico e di deposito. L'ambito già interessato da previsioni trasformatrici del PRG (PN 6) comprende l'intervento n.2 del PdZ (UMI 1)

- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile.

- Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale orientata a favorire la reintegrazione di ambiti residenziali di qualità e di strutture del terziario avanzato.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_i47 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

St (mq)	10.716
Slp progetto (mq)	6.400 (in aggiunta alla Slp prevista dal Piano di Zona 167 nella UMI 1)

UMI 1 – PdZ n. 2 (AT\_i)      UMI 2 – Via Ghislandi (AT\_i)

St (mq)	4.323	St (mq)	6.393
Slp esistente (mq)	3.590	Slp (mq)	6.400

\*L'angolo tra via Ghislandi e via Codussi può raggiungere l'altezza di 8 piani per relazionarsi con gli edifici alti sull'altro lato della strada e nel rispetto dei vincoli aeroportuali.

STRUMENTO ATTUATIVO      STRUMENTO ATTUATIVO  
**Piano di Zona**      **Piano Attuativo**

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

-Mantenimento dell' edificio d'angolo tra via Ghislandi e via San Fermo (destinato a servizi, per il quale si prevede un intervento di risanamento conservativo). I nuovi volumi sono concentrati su via Ghislandi per poter realizzare un grande spazio aperto pubblico tra il parco vincolato del convento di San Fermo e l'area verde a standard sulla via Codussi.

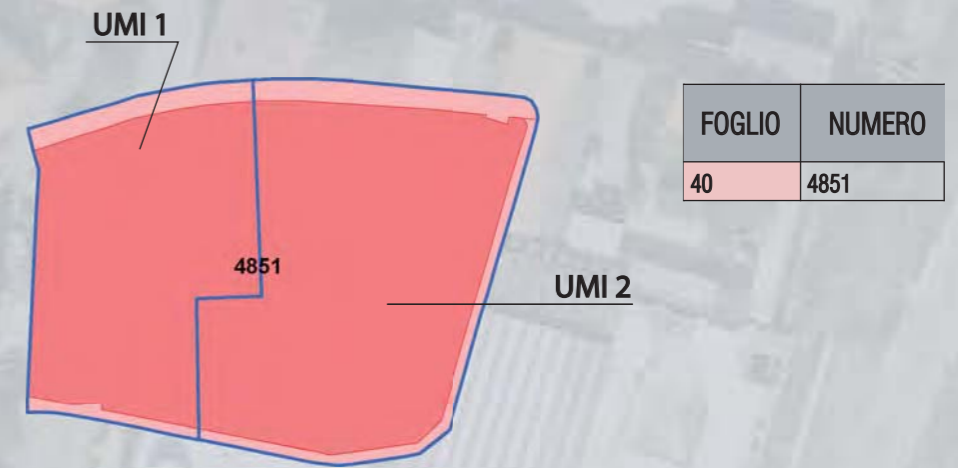
-Sotto l'area pavimentata è previsto un parcheggio sotterraneo pubblico. La parte edificata è articolata dal punto di vista delle altezze: l'angolo tra via Ghislandi e via Codussi può raggiungere l'altezza di 8 piani per relazionarsi con gli edifici alti sull'altro lato della strada e nel rispetto dei vincoli aeroportuali.

-E' opportuno che l'intervento di Piano di Zona si coordini e sia oggetto di progetto unitario con il piano attuativo o programma d'intervento relativo a tutta la UMI 1.

-Dovranno essere esperite indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive precedenti, tenendo conto, eventualmente, delle indicazioni contenute nella deliberazione della Giunta Regionale n°17252/96.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	2

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DPOb - INDIRIZZI E CRITERI



FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 100	R 1	Slp Max 80	
	Residenza sociale	RS	Slp Min 60	R 2	Slp Min 60	
	Residenza temporanea	RS. 3		R 3	min 10%	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1		Ta. 1	25	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2		Tr. 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250mq)	C 1		C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b	
	Grande strutture di vendita (>2.501 mq)	C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione



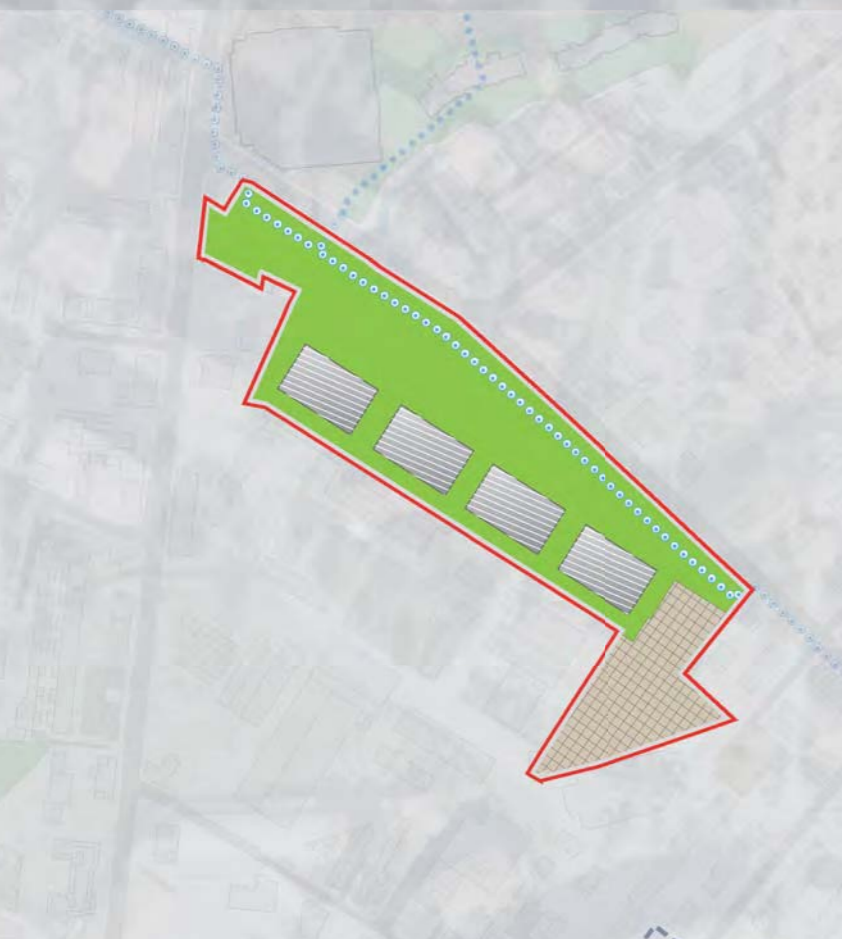


DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At, che si attesta su via San Bernardino, si estende lungo via Spino.
Stato di fatto	L'area ospita edifici e strutture da destinare prevalentemente al deposito di mezzi, allo stoccaggio e alla logistica.

- Riqualificazione di un ambito urbano, dismesso o funzionalmente sottoutilizzato, attraverso la collocazione di nuove funzioni attive e spazi aperti di relazione di maggior qualità

- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile

- Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate alla residenzialità maggiormente coerenti con il contesto urbano di riferimento.



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_i48 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	27.860
Slp (mq)	17.480

STRUMENTO ATTUATIVO

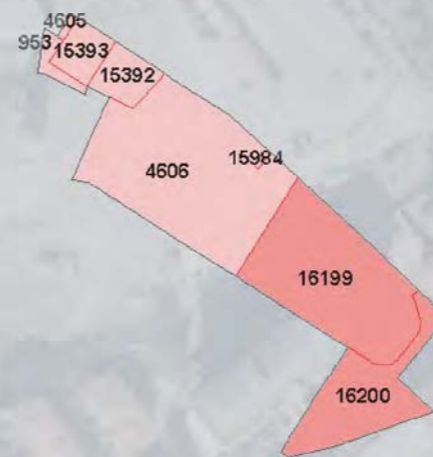
Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

- Il progetto deve garantire la permeabilità visiva degli edifici verso Città Alta
- Riconfigurazione del fronte architettonico e degli spazi aperti prospicienti via Spino anche in relazione al tessuto urbano di riferimento
- Il progetto deve essere connotato da un'elevata qualità architettonica attraverso la previsione di ampi spazi verdi e di spazi pavimentati di relazione che si configurino quali pause urbane tra gli edifici



FOGLIO	NUMERO
85	15392
85	15393
85	15984
85	4605
85	4606
85	953
86	16200
86	16199

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2	10	
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C 2.a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C 2.b
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
Commercio ingrosso	C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione di nuovo verde pubblico attrezzato di quartiere (parco urbano)	UNICA
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At sito nell'ambito del comparto produttivo a ovest di via Autostrada, si estende in senso longitudinale da via Canovine a via Corti
Stato di fatto	L' area è interamente insediata da due comparti di carattere produttivo

- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile.
- Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore del terziario avanzato



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	27.440
Slp (mq)	23.750

L'At\_e/i49 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Via Canovine (AT\_i)      UMI 2 – Via Cavalieri di Vittorio Veneto (AT\_e)

St (mq)	15.135
Slp(mq)	10.925

St (mq)	12.305
Slp(mq)	12.825

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

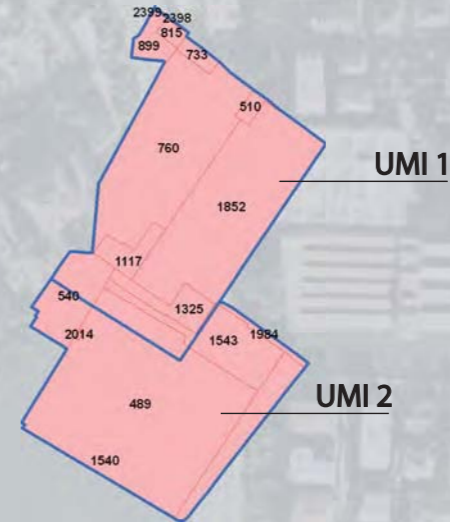
**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

- Il progetto deve garantire la permeabilità visiva degli edifici verso Città Alta
- Riconfigurazione del fronte architettonico e degli spazi aperti prospicienti via delle Canovine e via Corti, anche in relazione al tessuto urbano di riferimento
- Il progetto deve essere connotato da un'elevata qualità architettonica attraverso la previsione di ampi spazi verdi e di spazi pavimentati di relazione che si configurino quali pause urbane tra gli edifici
- Gli spazi verdi devono configurarsi come una spina centrale di connessione tra gli spazi verdi previsti nell'At\_i48 (via Spino) e il PII San Sisto, sulla quale si innervano gli edifici a carattere terziario e residenziale

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovo verde pubblico attrezzato di quartiere (giardino urbano)	1 e 2
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1
	Cessione e realizzazione parcheggio pubblico a raso	1 e 2

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2
---------------	--	-------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
94	489
94	510
94	540
94	733
94	760
94	815
94	899
94	1117
94	1325
94	1540
94	1543
94	1852
94	1984
94	2014
94	2398
94	2399

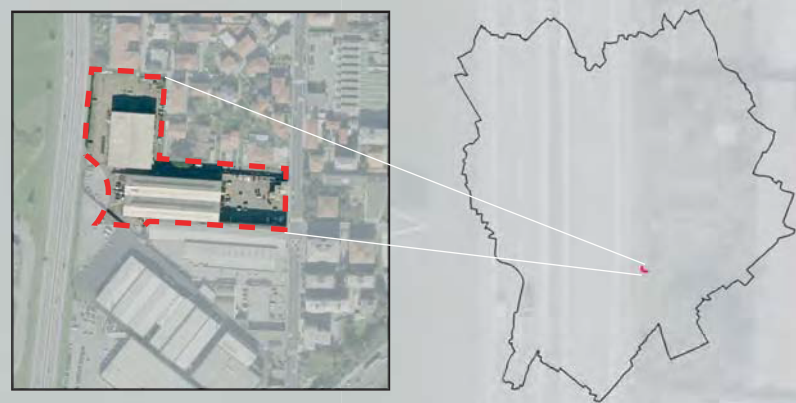
FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80	RL		
	Residenza sociale	RS	Slp Min 10%	RS	10	
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3	40	
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	25	Ta. 1	Slp Max 75 Slp Min 60	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2	10	Tr. 2	25	
Commercianti*	Esercizio di vicinato (< 250 mq)		C 1	15	C 1	15
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a	30
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (>2.501 mq)		C 3		C 3	
	Centro Commerciale		C 4		C 4	
	Commercio ingrosso		C 5		C 5	
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		

Funzioni ammesse

**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

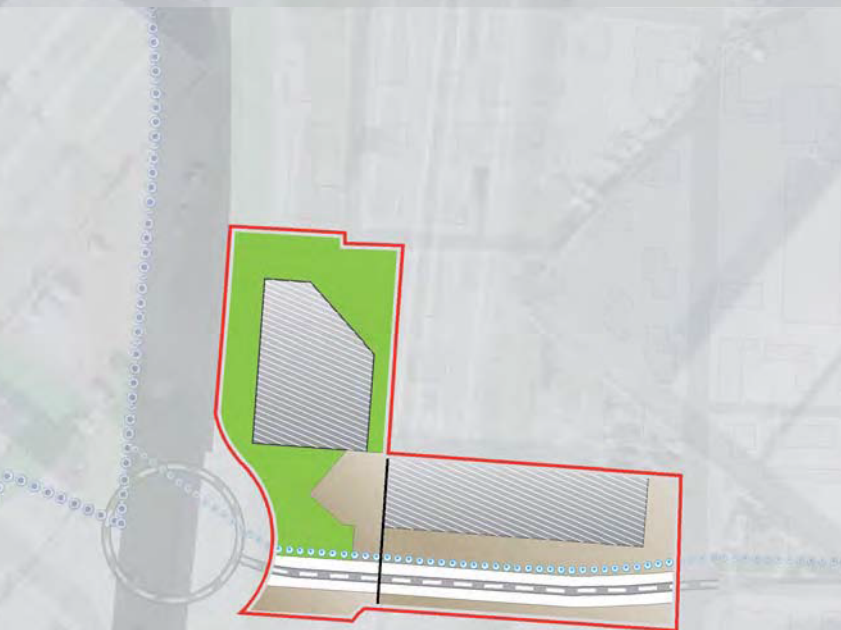
\*Nella UMI 2 è ammessa la realizzazione di concessionari (vendita autoveicoli e funzioni connesse - C6) compresi nella quota massima del 30% indicata in tabella





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At si attesta su via Autostrada, è compreso tra via Zanica e via Antonio Manzi
Stato di fatto	L' area è interamente occupata da immobili di carattere produttivo

Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile. Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore del terziario avanzato



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	15.582
Slp (mq)	7.400

L'At\_e/i50 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 – Via Zanica (AT_i)		UMI 2 – Via Autostrada (AT_e)	
St (mq)	6.950	St (mq)	8.632
Slp (mq)	4.900	Slp (mq)	2.500

STRUMENTO ATTUATIVO  
Piano Attuativo/  
Sportello Unico Attività Produttive

STRUMENTO ATTUATIVO  
Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta

- Il progetto deve essere connotato da acclarata qualità architettonica in relazione alla sua localizzazione lungo uno degli assi principali di penetrazione alla città.

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione verde di mitigazione della viabilità esistente e di progetto ("servizio ambientale")	2
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1 e 2
	Cessione e realizzazione parcheggio pubblico a raso	1 e 2
INFRASTRUTTURE	Cessione delle aree e partecipazione alla realizzazione della bretella di collegamento tra via autostrada e via Zanica	1 e 2
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
95	5320
95	14897
95	16217
95	16218
95	16219

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	30	RL	30	
	Residenza sociale	RS min 10%		RS min 10%		
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		20
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta . 1	80	Ta . 1	80	
	Artigianato di servizio	Ta . 2		Ta . 2		
	Terziario avanzato	Tu . 1		Tu . 1		
	Terziario direzionale	Tu . 2		Tu . 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr . 1		100		Tr . 1
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	30	C 1	20	
		Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		
	Commercio ingrosso	C 5		C 5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		

Funzioni Ammesse  
NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L' At, sito a sud di Borgo S. Caterina, è compreso tra via Suardi, Codussi, Nicolodi e Campione.
Stato di fatto	Il perimetro dell'At comprende l'area e gli edifici della Ex Caserma Ligobbi, gli uffici di A2A e la caserma dei VVF, che verrà delocalizzata nell' At_37 (CSA). È Compresa anche l'area del giardino Codussi.

Riqualificazione urbanistica dell'isolato urbano compreso tra via Suardi, Codussi, Campione, Nicolodi attraverso la riconversione dei comparti esistenti destinati a funzioni di carattere pubblico. Ridefinizione delle funzioni urbane orientate a favorire la reintegrazione di ambiti residenziali di qualità e di strutture del terziario avanzato. Restituzione al quartiere di spazi pubblici di relazione e di connessione ciclopedonale e rafforzamento della presenza di verde urbano di prossimità.



**DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO**

St (mq)	21.750
Slp (mq)	20.026

L'At\_e/i/s51 si compone di quattro unità minime di intervento:

UMI 1 – Ex Caserma Ligobbi (AT\_i)      UMI 2 – Ex AMAC (AT\_i)

St (mq)	5.596
Slp (mq)	6.365

St (mq)	4.928
Slp (mq)	6.223

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

UMI 3 – Vigili del Fuoco (AT\_e)

UMI 4 – Giardino Codussi (AT\_s)

St (mq)	5.888
Slp (mq)	7.438

St (mq)	5.337
Slp (mq)	/

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

-Il progetto dovrà porre particolare cura nel ridisegno del fronte urbano lungo via Suardi (che oggi costituisce una cesura) attraverso la sua apertura con una piazza pubblica e la definizione di due testate di concentrazione volumetrica coerenti con i tessuti urbani dell'intorno

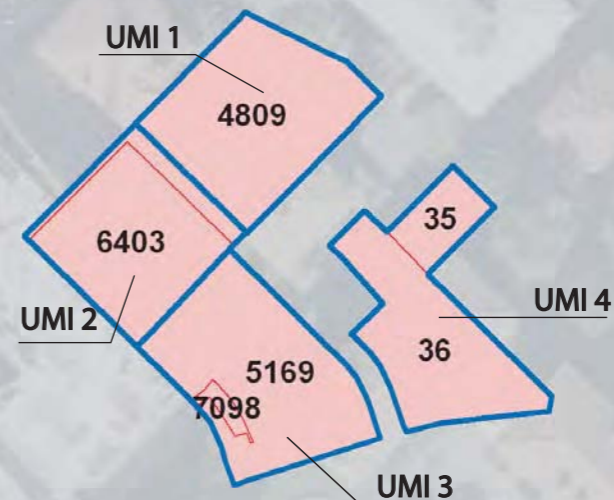
-Ridefinizione della viabilità e degli accessi al parcheggio interrato in funzione di un ampliamento della piazza su parte di strada oggi esistente (come indicato di seguito nello schema insediativo)

-Apertura del fronte su via Codussi al fine di costruire un disegno unitario del verde pubblico e porsi in relazione con gli spazi della adiacente scuola primaria

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo Parte 2, Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Realizzazione di piazza pubblica in aderenza a via Suardi e relativa sistemazione della viabilità interna al comparto	1 e 2
	Realizzazione di percorsi ciclopedonali di connessione tra le vie Campione e Nicolodi e tra via Codussi e Suardi	1, 2, 3 e 4
	Riqualificazione del Giardino Codussi e suo ampliamento	4
	Realizzazione di una quota di residenza sociale e/o temporanea pari ad almeno una Slp=2000 mq (1000 mq di Slp sulla UMI1 e 1000 mq di Slp sulla UMI2)	1 e 2

PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1, 2, 3 e 4
---------------	--	-------------

\*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
32	35
32	36
32	4809
32	5169
32	6403
32	7098

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		UMI 3		UMI 4		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	ST MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 80	RL	Slp Max 80	RL		RL		
	Residenza sociale	RS	Slp Min 10%	RS	Slp Min 10%	RS		RS		
	Residenza temporanea	RS.3	60	RS.3	60	RS.3	10	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2		A2		A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1		P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2		P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3		P3		P3		
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	25	Ta.1	25	Ta.1	Slp Max 75	Ta.1		
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		Ta.2	Slp Min 60	Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		Tr.1		Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2	10	Tr.2	10	Tr.2	25	Tr.2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	25	C1	25	C1	30	C1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a		C2.a		C2.a		C2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C2.b		C2.b		C2.b		C2.b	
	Grandi strutture di vendita (>2.501 mq)	C3		C3		C3		C3		
	Centro Commerciale	C4		C4		C4		C4		
Commercio ingrosso	C5		C5		C5		C5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	S	St Max 100 St Min 75	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		Tn		Tn		Tn		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione





## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L' Ambito di Trasformazione, sito nel quartiere di Longuelo sul confine con il comune di Curno, si attesta su via Perosi
Stato di fatto	L' area, in parte occupata da fabbricati di carattere produttivo, è prevalentemente destinata al deposito e allo stoccaggio delle merci

- Riqualificazione urbanistica di un'area produttiva non più coerente con l'intorno urbano prevalentemente residenziale mediante l'ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e il miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area con conseguente incremento della superficie permeabile.

- Restituzione al quartiere di spazi pubblici di relazione e di connessione ciclopedonale (tra via Perosi e via Briantea) e rafforzamento della presenza di verde urbano.



## DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At\_i52 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	7.640 (da rilievo)
Slp (mq)	4.870

## STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

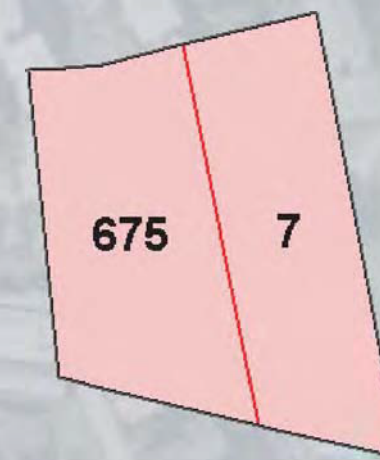
- Integrazione con il contesto paesaggistico e morfologico dei Colli, anche in relazione all'intervento in corso nel Comune di Curno, al fine di costituire un unico comparto urbanistico.

- Mantenimento dell'attuale visuale rispetto ai Colli di Bergamo - San Vigilio

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Riqualificazione giardino pubblico esistente di relazione con il quartiere di Longuelo	UNICA
	Realizzazione di connessione ciclopedonale di collegamento con via Perosi	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	

PEREQUAZIONE\* Partecipazione pro-quota alla perequazione

\* Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI



FOGLIO	NUMERO
60	7
60	675

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	100	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3 <sup>min 10%</sup>		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1		
	Artigianato di servizio	Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1		
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C 2. a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C 2. b
	Grande strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
Commercio ingrosso	C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione