

COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa
Ufficio di piano

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

DDP00

DOCUMENTO DI PIANO

Sindaco

Giorgio Gori

Assessore riqualificazione urbana, urbanistica, edilizia privata, patrimonio

Francesco Valesini

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP

Elena Todeschini *progettazione e coordinamento generale*

Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa

Alessandra Salvi *coordinamento e referente del gruppo di lavoro esterno*

Ufficio di Piano

Elisabetta Nani *coordinamento Ufficio di Piano*

Sara Bertuletti
Matteo Capelli
Simona Caragliano
Veronica Cardullo
Andrea Cervi
Claudio Coppola
Francesco Pezzoli

Autorità Competente per la VAS

Silvano Armellini *Dirigente Direzione ambiente verde pubblico e mobilità*

Supporto tecnico-scientifico

Istituto Universitario di Architettura Venezia – IUAV Ezio Micelli

Componente strategica, programmatica e supervisione generale

Laboratorio Permanente Nicola Russi,
Angelica Sylos Labini, Alessandro Oliveri

Supporti specialistici

d:rh Architetti Associati Sergio Dinale
Piergiorgio Tosetti
Sistema snc Francesco Sbeti
Mesa srl Carlo Pagan

Supporto giuridico-amministrativo

Studio Legale Amministrativisti Associati
Alessandra Bazzani, Francesco Naccari Milana

Aspetti ambientali e paesistici, VAS e VIC

Studio associato PERCORSI SOSTENIBILI
Stefania Anghinelli, Sara Lodrini
Servizio Ecologia e Ambiente Michele Stefini,
Servizio Verde pubblico Warner Ravanelli

Componente commerciale

Consorzio CISE – Politecnico di Milano Luca
Tamini, Giorgio Limonta

Piano dei servizi e politiche della casa

Gabriele Rabaiotti
Politecnico di Milano – Dipartimento di
Architettura e Studi Urbani Cristina Renzoni,
Paola Savoldi, Federica Rotondo
U.O. Politiche della casa Nicola Gherardi

Aspetti geologici e idrogeologici

Studio Telò May Fly s.r.l. Adriano Murachelli
Studio di ingegneria ed architettura Piazzini
Albani
Alessandro Chiodelli
Servizio strutture, reti e opere idrauliche
Roberto Antonelli

PUGSS

UNARETI S.P.A.
ETS S.P.A.

Piano di Rischio Aeroportuale

Simona Caragliano

Comunicazione, partecipazione e progetto grafico

Alchimia Società coop. Sociale Andrea Preda
Fondazione innovazione urbana Simona
Beolchi
INTWIG s.r.l. Aldo Cristadoro
Servizio Reti di quartiere Renato Magni

Hanno collaborato alla redazione del Piano

Servizio Edilizia Privata Giovanna Doneda
Servizio Pianificazione Attuativa Cinzia Bigoni,
Alessandro Belotti, Barbara Bocci, Gianmaria
Mazzoleni, Teresa Losasso, Daniele Polimeni
Servizio Mobilità Paola Allegri, Stefano Lonati
Servizio sistema informativo Andrea Maffei,
Barbara Triacca

INDICE

TITOLO I. PRINCIPI GENERALI	7
Articolo 1. Contenuti, finalità e efficacia del Documento di Piano	7
Articolo 2. Elaborati del Documento di Piano	7
TITOLO II. OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO	8
Articolo 3. Le dorsali della rigenerazione e gli ambiti per la promozione degli interventi di rigenerazione urbana	8
Articolo 4. Rete ecologica, Rete verde, Cultural trail	8
Articolo 5. Il welfare aumentato: la casa, la città educante	9
Articolo 5bis. Previsioni infrastrutturali strategiche	9
TITOLO III. STRUMENTI COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	11
Articolo 6. Perequazione urbanistica. Principi generali e finalità	11
Articolo 7. Compensazione. Principi generali e finalità	11
Articolo 8. Incentivazione. Principi generali e finalità	13
Articolo 9. Concorsi di urbanistica e di architettura. Principi generali e finalità	13
Articolo 10. Registro dei diritti edificatori: principi generali e finalità	13
Articolo 11. Indifferenza funzionale	14
Articolo 12. Il fondo comunale per l'abitare	14
TITOLO IV. PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO	16
Articolo 13. Disposizioni generali	16
Articolo 14. Procedure per approvazione dei piani e programmi attuativi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione	17
Articolo 15. Edificabilità delle Polarità Strategiche della Rigenerazione	18
TITOLO V. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE DA OSSERVARE NELLA REDAZIONE DEI PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI RELATIVI ALLE POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE	19
Articolo 16. Disposizioni per l'edilizia residenziale pubblica e sociale	19
Articolo 17. Disposizioni per la perequazione e compensazione urbanistica, le misure di incentivazione, il contributo di rigenerazione	19
Articolo 18. Disposizioni per la sostenibilità trasportistica	19
Articolo 19. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica	20
Articolo 20. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici	20
TITOLO VI. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE POLARITÀ STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE	22
Articolo 21. Individuazione delle Polarità Strategiche della Rigenerazione	22
Articolo 22. Schede di indirizzo	22
SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR01 – PORTA SUD	23
SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR02 – EX REGGIANI	31
SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR03 – EX GRES	33
TITOLO VII. DISPOSIZIONI FINALI	35
Articolo 23. Stato di attuazione e monitoraggio del Piano	35

TITOLO I. PRINCIPI GENERALI

Articolo 1. Contenuti, finalità e efficacia del Documento di Piano

1. Si rinvia alle disposizioni dell'Articolo 8 della L.R. 12/2005 per quanto riguarda contenuti, finalità, durata ed efficacia prescrittiva del Documento di Piano.

2. Il Documento di Piano, sulla base del quadro conoscitivo e ricognitivo, individua e definisce gli obiettivi generali del Comune indicando le strategie, gli strumenti e le procedure per il loro raggiungimento.

3. Il Documento di Piano individua le Polarità Strategiche della Rigenerazione così come rappresentate nell'elaborato DDP02" Previsioni e strategie di piano".

Articolo 2. Elaborati del Documento di Piano

1. Gli elaborati del Documento di Piano sono i seguenti:

Elaborato testuale

- DDP00 – Direttive per l'attuazione del Documento di Piano

Elaborati grafici del Documento di Piano

- DDP01 – Città in trasformazione: piani e programmi in atto
- DDP02 – Previsioni e strategie di piano
- DDP03 – Proposta di ampliamento Parco dei Colli
- DDP04 – Previsioni infrastrutturali strategiche di Piano e sovraordinate.

2. L'apparato conoscitivo, interpretativo e propositivo del Documento di Piano è contenuto nei seguenti documenti:

- Quadro conoscitivo e ricognitivo
- Relazione illustrativa generale
- Valutazione di Compatibilità rispetto al PTCP ed al PTR.

3. Si rinvia alla componente geologica, idrogeologica e sismica per i relativi aspetti di competenza.

TITOLO II. OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 3. Le dorsali della rigenerazione e gli ambiti per la promozione degli interventi di rigenerazione urbana

1. Le Dorsali della Rigenerazione rappresentano il luogo privilegiato della rigenerazione urbana, in relazione alla trasformazione del tessuto della città che si attua tramite: i) le Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano; ii) le aree ad elevato grado di trasformabilità (EGT) del Piano delle Regole, iii) l'elevata accessibilità garantita da infrastrutture di trasporto pubblico iv) la presenza di nuovi spazi pubblici che assumono un potenziale strategico nella riqualificazione urbana programmati dal Piano dei Servizi.

2. Le Dorsali della Rigenerazione sono individuate nell'elaborato DDP02 "Previsioni e strategie di Piano".

3. All'interno del sistema delle dorsali della rigenerazione il PGT indirizza le risorse derivanti dalle trasformazioni urbane e dall'insediamento del commercio a più alta redditività, in particolare le medie strutture di vendita, verso la riqualificazione urbana e degli spazi pubblici.

4. Il Documento di Piano individua, nell'elaborato DDP02 "Previsioni e strategie di Piano", le Polarità Strategiche della rigenerazione definite dal Documento di Piano e i soli "Ambiti ad Elevato Grado di Trasformabilità" (EGT) definiti dal Piano delle Regole che si connotano quali contesti in cui si intendono promuovere gli Interventi di Rigenerazione Urbana di cui all'art. 8, comma 2, lettera e. quinquies della L.R. 12/2005. Ai medesimi ambiti si applicano le misure incentivanti previste dall'art. 43 comma 2-quater della LR 12/2005 e il contributo di rigenerazione di cui all'art. 17 delle presenti Direttive e all'art. 59 punto 6 comma 2 delle NTA del PDR.

All'interno delle schede di indirizzo di ciascuna Polarità sono definiti specifici obiettivi in coerenza a quanto disposto dalla LR 12/2005 "allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche.

5. Tali ambiti sono normati sotto il profilo delle modalità urbanistiche di intervento, delle potenzialità edificatorie e delle modalità e parametri degli interventi edilizi, dalla disciplina del Documento di Piano e da quella del Piano delle Regole.

Articolo 4. Rete ecologica, Rete verde, Cultural trail

1. Il Piano definisce una strategia basata sul rafforzamento della tutela del sistema ambientale, esterno ed interno al tessuto urbano consolidato e sul potenziamento della continuità e della connessione delle aree verdi che lo compongono. L'obiettivo è di rafforzare gli ambiti a maggiore naturalità e di preservare e valorizzare il patrimonio ecologico ed ambientale all'interno del progetto complessivo della Rete Ecologica.

La Rete ecologica comunale, rappresentata nell'elaborato PDS04 "Rete ecologica", è altresì finalizzata ad estendere in ambito urbano le reti ecologiche sovralocali, costruendo un sistema di connessioni trasversali tra il Parco dei Colli e la Pianura Agricola.

2. All'interno dell'obiettivo di ri-naturalizzare Bergamo la realizzazione della Rete ecologica, della Rete verde e del Cultural Trail assume un ruolo centrale.

3. La Cintura verde è un insieme di spazi dotati di particolare qualità ambientale, che circondano la città connettendo il Parco dei Colli al sistema dei suoli agricoli e delle aree verdi libere della pianura. Si

realizza mediante l'acquisizione di nuove aree di rilevanza strategica al patrimonio pubblico, l'acquisizione delle aree accessorie a supporto del Cultural Trail e l'estensione del concetto di tutela alle aree periurbane di rilevanza ambientale e paesaggistica. Al fine di incrementare la tutela delle aree di rilevanza paesaggistica ambientale, si propone l'inserimento delle stesse all'interno del perimetro del Parco dei Colli, come indicato nell'elaborato DDP03 "Proposta di ampliamento Parco dei Colli".

4. Il Cultural trail è un percorso ciclopedonale esteso all'intero territorio comunale che si pone l'obiettivo di rivelare e mettere a sistema il patrimonio artistico, culturale e paesaggistico di Bergamo. Il Cultural trail si appoggia su alcuni tracciati del sistema ciclopedonale esistente e si estende oltre ad essi, individuando nuove potenzialità di fruizione del paesaggio periurbano, lungo i margini tra città e campagna, nelle aree interstiziali e nei frammenti oggi senza una chiara vocazione d'uso.

Il Cultural trail rappresenta un'infrastruttura di relazione tra gli attrattori presenti sul territorio, sviluppata all'interno della città a partire da una rete di percorsi ciclopedonali già esistenti e in previsione quali il BiciPlan, il Miglio della bellezza, la Via delle sorelle, i percorsi ciclabili di interesse regionale e la ciclovia Bergamo-Brescia.

Il telaio urbano costituito dal Cultural trail è composto dal "nastro" quale tracciato che si sviluppa connettendo le porzioni in territorio comunale del Parco dei Colli e del Parco delle Piane Agricole lungo la Cintura Verde, e dai "circuiti", percorsi tematici che valorizzano gli eterogenei paesaggi di cui Bergamo è riccamente dotata.

Il Cultural Trail e i "circuiti" ad esso connesso sono rappresentati nell'elaborato PDS05 "Cultural trail".

Articolo 5. Il welfare aumentato: la casa, la città educante

1. All'interno della strategia del PGT la casa e la scuola rappresentano due capitoli sui quali sperimentare nuove politiche di welfare.

2. Il PGT individua e sperimenta nuove forme dell'abitare caratterizzate da maggiore accessibilità rispetto a quelle fornite dal libero mercato e che possono essere attivate attraverso misure di incentivazione e finanziamento. Le nuove forme dell'abitare vengono riconosciute come elementi che concorrono, nel loro insieme, a qualificare Bergamo come città attenta al benessere della collettività, accogliente e attraente verso nuovi abitanti.

3. Il PGT rafforza il ruolo civico delle attrezzature pubbliche di prossimità, a partire dagli spazi e dai servizi collettivi presenti nei quartieri, riqualificandone gli spazi, differenziandone gli usi, potenziandone l'accessibilità e moltiplicando di conseguenza gli utenti, con l'obiettivo di rafforzare l'inclusività della città. Nella cornice della città inclusiva la scuola ed i servizi scolastici nel loro insieme e nella relazione con gli altri servizi alla scala dei quartieri costituiscono una città educante, intesa come spazio civico diffuso che riguarda non solo le scuole, ma il processo di apprendimento e di crescita individuale e di comunità. A partire dalle scuole e dal patrimonio dei servizi collettivi è possibile individuare aggregazioni di servizi definiti come cluster, rappresentati nell'elaborato PDS01 "Disegno della città pubblica", in cui possono essere messe a sistema ed attuate attività, libere o strutturate, a servizio dei cittadini.

Articolo 5bis. Previsioni infrastrutturali strategiche

Con riferimento all'ipotesi di collegamento tra la Via Europa e l'Asse interurbano vengono prescritte specifiche analisi trasportistiche quale presupposto vincolante sia per la scelta della tipologia di intersezione da realizzare tra la Via Europa e l'Asse interurbano che per l'ammissibilità stessa della

bretella di collegamento 'STR2'. Conseguentemente la rappresentazione individuata nella tavola DDP04 ha carattere puramente simbolico ed è priva di valore localizzativo.

TITOLO III. STRUMENTI COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Articolo 6. Perequazione urbanistica. Principi generali e finalità

1. La perequazione urbanistica, ai sensi della L.R. 12/2005, attua i principi di equità e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori attribuiti dagli atti della pianificazione urbanistica e degli oneri che conseguono alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. Il Piano di Governo del Territorio di Bergamo applica la perequazione limitatamente alle aree classificate come Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano e agli Ambiti urbani a "elevato grado di trasformabilità" (EGT) del Piano delle Regole, ad esclusione degli Ambiti urbani a "elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa" (EGTs).

3. Nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale. L'indice territoriale si applica all'intera area del comparto oggetto di intervento. La corrispondente quantità edificatoria viene utilizzata nell'area non interessata dalla cessione perequativa.

La quota di perequazione urbanistica prevista dal comma 3 non si applica alle aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di Piano Attuativo.

4. Le aree cedute al Comune mediante perequazione urbanistica potranno essere utilizzate dallo stesso per:

- realizzazione di Opere Pubbliche di interesse generale;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica esclusivamente nelle tipologie definite dal Piano dei Servizi come Sa1 e Sa3.

5. Qualora Il Comune ritenga che le aree oggetto di cessione a fini perequativi assumano carattere residuale e non rivestano interesse pubblico, può essere prevista la monetizzazione di dette aree.

6. Le aree acquisite mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle dotazioni relative alle funzioni che si andranno ad insediare.

7. Le aree oggetto di cessione a fini perequativi possono essere cedute anticipatamente al Comune e i diritti edificatori generati dalle medesime iscritte nel registro dei diritti edificatori.

Articolo 7. Compensazione. Principi generali e finalità

1. Ai fini dell'applicazione delle misure di compensazione valgono le seguenti definizioni:

- compensazione urbanistica: trattasi dell'istituto di cui al comma 3 dell'art. 11 L.R. 12/2005 in base al quale alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo;
- compensazione edilizia: trattasi dell'istituto mediante il quale viene promossa la delocalizzazione, previa totale demolizione una volta acquisite le eventuali e necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti e previa valutazione dell'amministrazione

comunale, di immobili legittimamente esistenti che determinano un impatto ambientale e paesaggistico negativo, inidonei sotto il profilo della sicurezza e salute pubblica, oppure incongrui anche ai sensi dei criteri di cui alla DGR 5832/2016. L'istituto prevede il trasferimento dei diritti edificatori corrispondenti alla SL oggetto di totale demolizione e l'istituzione di vincolo di inedificabilità sull'area di pertinenza dell'edificio, registrato e trascritto.

2. Per le Polarità Strategiche della Rigenerazione le misure di compensazione urbanistica sono indicate nelle norme del Piano dei Servizi con riferimento alla capacità edificatoria attribuita alle aree per servizi individuate nella Tavola PDS06a e PDS06b e nelle presenti disposizioni relativamente agli indici di edificabilità.

La quota di compensazione urbanistica non è dovuta per le aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di piano attuativo.

3. Il trasferimento dei diritti edificatori va effettuato nei limiti dell'edificabilità massima consentita in ciascun ambito, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 comma 2 delle presenti disposizioni. I diritti non utilizzati saranno iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

4. Nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione è consentito l'utilizzo di diritti derivanti da compensazione e incentivazione generati in altri ambiti.

5. Nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione, ad eccezione dell'ambito soggetto ad Accordo di programma/Programma integrato di intervento all'interno della "Polarità 01" per la quale valgono le disposizioni della specifica scheda, per la SL insediata con destinazione a servizi privati convenzionati di particolare rilevanza o interesse, l'Amministrazione potrà valutare differenti modalità o entità di assolvimento delle superfici di compensazione urbanistica individuate dalle relative schede d'ambito. In ogni caso la SL destinata a servizi pubblici non impone il reperimento di diritti edificatori derivanti dall'applicazione della compensazione urbanistica.

6. In applicazione della compensazione edilizia è riconosciuta la possibilità di fruire dei diritti derivanti dalla demolizione, sotto forma di diritti edificatori, come di seguito specificato:

- diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione produttiva-direzionale (P) e Logistica (L) da trasferire nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione : pari al 50% della Superficie lorda esistente oggetto di demolizione;
- diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione diversa dalle precedenti da trasferire nelle Polarità Strategiche delle Rigenerazione : pari al 100% della Superficie lorda esistente oggetto di demolizione.

7. Le modalità attuative della compensazione urbanistica e di quella edilizia nel tessuto urbano consolidato sono disciplinate dalle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

8. I diritti edificatori sono attribuiti a seguito della demolizione degli edifici come definiti al comma 1 del presente articolo, alla eventuale bonifica della relativa area di pertinenza, alla riqualificazione paesaggistica della stessa, anche mediante l'eventuale ripristino della naturale condizione del suolo e alla cessione gratuita al Comune dell'area di pertinenza.

9. La SL demolita può essere iscritta, con la sua destinazione funzionale di origine, nel registro dei diritti edificatori in attesa della sua utilizzazione.

Articolo 8. Incentivazione. Principi generali e finalità

1. Per misure di incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale e ambientale. Esse sono finalizzate a incentivare interventi privati, che contemplino prestazioni qualitative superiori a quelle obbligatorie in termini sociali o ambientali.

2. Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che integra la capacità edificatoria minima per edificare (Im) al fine di raggiungere l'indice massimo di edificabilità (IM) assegnato dalle presenti disposizioni. L'eventuale eccedenza di diritti edificatori generati dall'applicazione delle misure di incentivazione è trasferibile nel Registro dei diritti edificatori.

3. Nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione si applicano le misure di incentivazione così come definite all'art. 12 delle norme del Piano delle Regole.

4. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione individua le aree o singoli immobili esclusi all'applicazione dell'art. 11 comma 5 della LR 12/2005, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana. Potrà altresì indicare le eventuali rimodulazioni delle percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A alla DGR XI/3508 del 5 agosto 2020 – Tabella di sintesi.

5. Le misure di incentivazione previste dal PGT di cui al presente articolo possono sommarsi tra loro fino al raggiungimento del limite massimo di SL definita per ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione.

6. Sono fatte salve le disposizioni specifiche definite nelle presenti norme per ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione in relazione all'utilizzo di misure di incentivazione.

Articolo 9. Concorsi di urbanistica e di architettura. Principi generali e finalità

1. Il Documento di Piano individua nel concorso di progettazione lo strumento preliminare e prioritario per la progettazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbanistica e edilizia individuati dal PGT, allo scopo di promuoverne la qualità.

2. Il concorso di progettazione è una procedura di valutazione e confronto comparativo di proposte progettuali intesa a fornire un piano o un progetto, da selezionare sulla base di criteri qualitativi e quantitativi, che verranno definiti in apposito regolamento. Sino all'approvazione del regolamento la presente misura non trova applicazione.

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi del presente articolo sono definite specifiche misure di incentivazione.

Articolo 10. Registro dei diritti edificatori: principi generali e finalità

1. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché gli accordi convenzionali che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005.

2. Il Registro dei diritti edificatori è pubblico e consultabile, secondo le modalità indicate dallo specifico regolamento.
3. Fatte salve specifiche disposizioni eventualmente previste nei singoli ambiti, vengono annotati nel Registro dei diritti edificatori, i diritti edificatori derivanti da:
- perequazione urbanistica;
 - compensazione urbanistica;
 - compensazione edilizia;
- SL derivante dall'applicazione di misure di incentivazione non utilizzata nell'ambito di intervento;
4. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 12/2005 è integrato con le informazioni relative alla cessione o al trasferimento dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
5. I diritti edificatori annotati sul Registro dei diritti edificatori possono essere utilizzati anche in forma frazionata, previo rilascio di nuovo certificato.
6. Il Registro dei diritti edificatori contiene un'apposita sezione ove sono annotate le aree prive di diritti edificatori.
7. Nel Registro potranno essere annotati anche i diritti edificatori derivanti da accordi precedenti all'entrata in vigore del presente PGT in materia di compensazione e perequazione.
8. Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio, il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.
9. Gli ulteriori contenuti del Registro dei diritti edificatori sono disciplinati da specifico regolamento.

Articolo 11. Indifferenza funzionale

1. In tutto il territorio comunale le funzioni sono di norma liberamente insediabili senza una distinzione e un rapporto predefinito; fanno eccezione le destinazioni d'uso per le quali la presente disciplina del Documento di Piano o le norme del Piano delle Regole e prevedono specifiche esclusioni o disposizioni.
2. Sono in ogni caso fatte salve le limitazioni e le esclusioni derivanti dal Piano di rischio aeroportuale e dalla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione, qualora gli stessi comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso altre destinazioni, la SL esistente viene considerata al 50%.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione, qualora gli stessi comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva verso destinazione a servizi, la SL esistente viene considerata al 100%.

Articolo 12. Il fondo comunale per l'abitare

1. Il Comune istituisce il fondo comunale per l'abitare attraverso l'individuazione di uno specifico capitolo di bilancio, con la finalità di:

- fornire maggiori garanzie alle famiglie in cerca di casa che abbiano difficoltà all'accesso al libero mercato per facilitare l'incontro tra domanda e offerta;
- fornire un fondo di garanzia contro i rischi della locazione (morosità, mancato rilascio, manomissione dell'alloggio);
- fornire misure di sostegno per il pagamento del canone di locazione delle famiglie in situazioni di difficoltà economica per renderlo sostenibile;
- individuare ulteriori incentivi per l'utilizzo del canale concordato;
- ristrutturare/manutenere gli alloggi ERP di proprietà comunale altrimenti non assegnabili;
- realizzare nuovi alloggi (SAP/SAT);
- incentivare la mobilità delle famiglie che abitano nelle case ERP al fine di ottimizzare l'utilizzo del patrimonio stesso (sostenere lo spostamento delle famiglie per assegnare alloggi proporzionati alla consistenza del nucleo familiare);
- finanziare interventi pilota che sperimentino nuove forme e nuovi modelli di edilizia sociale.

2. Le fonti di finanziamento del fondo per l'abitare sono definite nelle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

TITOLO IV. PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 13. Disposizioni generali

1. Le Polarità Strategiche della Rigenerazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Documento di Piano prevede una trasformazione urbanistica volta alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti con possibilità di modifica della destinazione d'uso. Le trasformazioni previste per le Polarità Strategiche della Rigenerazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi. Le Polarità Strategiche della Rigenerazione sono individuate nell'elaborato DDP02 "Previsioni e strategie di piano". Per tali ambiti valgono gli obiettivi generali di seguito riportati e gli obiettivi specifici inseriti nelle singole schede relative a ciascun Ambito nelle presenti norme.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere lievi modifiche alla perimetrazione delle Polarità Strategiche della Rigenerazione funzionali ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e la situazione catastale senza che ciò comporti variante al PGT. Sono ammesse inoltre modifiche alle partizioni interne al perimetro delle Polarità Strategiche della Rigenerazione individuate dalle presenti direttive, funzionali ad un migliore assetto urbanistico, senza che ciò comporti variante al Piano di Governo del Territorio.

3. Le previsioni relative alle Polarità Strategiche della Rigenerazione si attuano tramite pianificazione attuativa estesa all'intero ambito. La realizzazione per stralci è consentita previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione quadro. Tale documento, condiviso da tutti i proprietari e riferito all'intera Polarità Strategiche della Rigenerazione, dovrà verificare la sostenibilità del singolo stralcio e la successiva possibilità di attuazione di tutte le previsioni definite per la Polarità Strategica della Rigenerazione stessa nel termine di validità riferito all'intero ambito.

La convenzione quadro dovrà prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale.

Le trasformazioni potranno conseguentemente essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni che verranno approvate ai sensi dell'art. 12 L.R. 12/2005 o dell'art. 14, comma 1bis, L.R. 12/2005.

4. La convenzione relativa al singolo stralcio dovrà soddisfare le seguenti condizioni:

- la Superficie lorda massima ammissibile in applicazione degli Indici territoriali e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovranno essere determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione delle Polarità Strategiche della Rigenerazione proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori interessati allo stralcio dovranno provvedere alla cessione delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi di propria competenza;
- dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione del primo stralcio le opere indispensabili relativamente all'assetto complessivo dell'intero ambito o quelle ritenute prioritarie dal Comune, come definite nella convenzione quadro.

5. Il Piano o Programma Attuativo, anche se conforme al PGT, dovrà essere sottoposto, secondo le disposizioni della normativa vigente, alle procedure di cui al D.Lgs 152/2006 inerenti alla Valutazione

Ambientale. Qualora ricorrano le casistiche di cui all'art. 58 delle Regole di Piano del PTCP, dovrà essere attivato il procedimento di Intesa Strategica disciplinato dal medesimo articolo.

6. La capacità edificatoria dovrà essere definita nel rispetto delle indicazioni riportate per ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione individuato dal Documento di Piano e nelle presenti disposizioni.

7. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi.

8. In caso di interventi in aree già interessate dalla presenza di attività produttive dovrà essere svolta un'indagine ambientale preliminare e, in caso di presenza di contaminazioni, dovranno essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 152/2006. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edilizi sulle aree oggetto di bonifica è subordinato al completamento delle opere di risanamento e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

9. Fino all'approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001, escludendo in ogni caso il cambio di destinazione d'uso.

Articolo 14. Procedure per approvazione dei piani e programmi attuativi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione

1. Le Polarità Strategiche della Rigenerazione previste dal Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8, comma 3, L.R. 12/2005 non sono immediatamente conformate dal punto di vista dei parametri urbanistici e edilizi.

2. Gli interventi relativi alle Polarità Strategiche della Rigenerazione, ai sensi dell'art. 12, comma 3, L.R. 12/2005, si attuano mediante Piano urbanistico attuativo nel rispetto delle procedure di seguito descritte:

- la redazione del progetto di un piano o programma attuativo si attua all'interno di un percorso condiviso di consultazione ed approfondimento tra il proponente e il Comune, nei suoi organi tecnici e politici, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 8-ter del Regolamento comunale della Partecipazione così come modificato e integrato dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 89 del 18/7/2016. Tale percorso è finalizzato a definire le ricadute pubbliche dell'intervento nell'ambito di influenza, gli sviluppi dimensionali della trasformazione nel limite massimo definito per ciascun ambito dalle presenti direttive, nonché a individuare gli elementi di riferimento per l'attuazione degli obiettivi del Piano dei Servizi;
- il percorso è inoltre finalizzato a individuare le eventuali opere o infrastrutture pubbliche di interesse strategico per il Comune, in aggiunta a quanto indicato dalle presenti disposizioni, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle misure di incentivazione previste dal Piano, che potranno dare luogo agli incrementi dell'edificabilità massima in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 8 e all'articolo 15 secondo comma delle presenti direttive;
- la fase di istruttoria del Piano attuativo dovrà prevedere la verifica del progetto con la competente Agenzia del TPL di eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio delle Polarità Strategiche della Rigenerazione;

- a seguito di detto percorso, il soggetto proponente predisporrà il piano attuativo che sarà redatto nel rispetto degli esiti del processo stesso e sarà approvato con le modalità previste dalla L.R. 12/2005.

3. Qualora il ricorso da parte dell'operatore privato a misure di incentivazione previste dal PGT e dal correlato Regolamento attuativo comporti la realizzazione di nuovi servizi di interesse pubblico e/o collettivo, di servizi pubblici, comprese le opere di forestazione urbana ovvero di interventi su servizi già esistenti di particolare rilevanza economica o di innovazione edilizia e funzionale, la proposta progettuale dovrà essere oggetto di espressa condivisione da parte dell'Amministrazione. Nel caso in cui la proposta progettuale non trovi già specifica previsione (localizzativa o dimensionale) negli atti di PGT e, in particolare, nel Piano dei Servizi, tale percorso di condivisione si formalizzerà attraverso una Deliberazione del Consiglio Comunale che ne verificherà la coerenza con gli obiettivi strategici del PGT, con il disegno complessivo della città pubblica delineato dal Piano dei Servizi e ne attesterà l'interesse pubblico alla sua realizzazione. Qualora, invece, la proposta coinvolga un servizio già esistente attraverso la previsione di interventi di particolare rilievo sia sotto il profilo economico sia sotto l'aspetto edilizio urbanistico o di rifunzionalizzazione, senza tuttavia interferire con lo scenario di pianificazione tracciato dal Piano, la stessa dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale che ne attesterà la coerenza alle finalità e agli obiettivi degli atti di programmazione e pianificazione già assunti.

Articolo 15. Edificabilità delle Polarità Strategiche della Rigenerazione

1. Nelle disposizioni relative a ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione sono indicati i parametri edificatori definiti in termini di rapporto mq SL/mq ST o di SL massima realizzabile.

2. La capacità edificatoria stabilita per ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione nelle presenti disposizioni derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo (IM) potrà essere incrementata in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori già presenti nel registro alla data di adozione del PGT;
- realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche di interesse strategico per il Comune, in aggiunta a quanto previsto dalle presenti disposizioni, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle misure di incentivazione previste dal Piano;
- modalità di intervento particolarmente qualificanti al fine del raggiungimento degli obiettivi indicati dalle presenti disposizioni (a titolo esemplificativo la demolizione di volumi e il loro trasferimento). Tale possibilità è a discrezione del Comune e deve seguire le procedure di cui al precedente articolo 14.

3. L'indice di edificabilità di cui ai precedenti commi sarà definito solo in seguito alle procedure descritte ai precedenti articoli.

4. Fanno eccezione alle disposizioni di cui al presente articolo gli ambiti:

- Polarità Strategica della Rigenerazione 01 – Porta Sud
- Ambito satellite S1 – Ex Gasometro

per i quali valgono le previsioni contenute nelle specifiche direttive di riferimento.

TITOLO V. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE DA OSSERVARE NELLA REDAZIONE DEI PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI RELATIVI ALLE POLARITA' STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

Articolo 16. Disposizioni per l'edilizia residenziale pubblica e sociale

1. Almeno il 20% della superficie lorda di progetto avente destinazione residenziale deve essere destinata alla realizzazione di edilizia sociale di cui:

- 12% minimo destinato alla realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione;
- 8% massimo destinato alla realizzazione di alloggi in vendita convenzionata.

La quota del 20% di edilizia sociale di cui al precedente comma è calcolata sulla superficie lorda avente destinazione residenziale, al netto delle superfici residenziali eventualmente realizzate ai fini dell'acquisizione dei diritti edificatori necessari al raggiungimento della soglia dell'indice massimo dello 0,6 mq/mq di ST.

Tale quota di edilizia pubblica e sociale concorre al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità (Im) attribuito all'ambito.

2. Il Comune potrà valutare la possibilità che la quota di edilizia da destinare alla locazione convenzionata Sa2 possa essere monetizzata secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico regolamento, stabilendo valori differenziati sulla base della facoltà dell'operatore di utilizzare o meno i corrispondenti diritti edificatori nell'ambito di intervento per la realizzazione di edilizia residenziale libera. I proventi delle monetizzazioni sono destinati ad alimentare il Fondo comunale per l'abitare.

3. I servizi abitativi classificati come Sa1 e Sa3 rientrano nella categoria dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, cui si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

Articolo 17. Disposizioni per la perequazione e compensazione urbanistica, le misure di incentivazione, il contributo di rigenerazione

1. Le misure perequative, compensative e le incentivazioni vengono definite nella convenzione urbanistica del piano/programma attuativo, sulla base delle indicazioni di cui ai precedenti articoli delle presenti norme.

2. In ragione delle caratteristiche di rigenerazione urbana e territoriale delle Polarità Strategiche della Rigenerazione e in considerazione dell'insieme sistematico degli interventi che incide sulla configurazione territoriale delle Polarità, nonché dell'obbligo di convenzionamento previsto per i medesimi, è dovuto un contributo di rigenerazione aggiuntivo calcolato sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, in coerenza alle disposizioni di cui all'articolo 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 e con riferimento ai metodi di calcolo di cui alla DGR 28 dicembre 2022 n. XI/7729. Per le modalità di determinazione del contributo si demanda ad apposito Regolamento.

Articolo 18. Disposizioni per la sostenibilità trasportistica

In fase di redazione del Piano attuativo, e preventivamente alla sua approvazione, dovrà essere effettuata la verifica della sostenibilità trasportistica, della compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico. Inoltre il progetto dovrà essere verificato con la

competente Agenzia del TPL valutando eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio delle Polarità Strategiche della Rigenerazione.

Articolo 19. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica

1. I piani o i programmi attuativi dovranno contenere una relazione che specifichi, anche mediante certificazioni emesse da organismi accreditati, le iniziative che verranno adottate per la riduzione dell'emissione di gas clima-alteranti, in particolare di CO₂, relativamente all'intero ciclo di vita degli interventi, dall'approvvigionamento dei materiali da costruzione, alla loro origine, alle modalità del loro trasporto, alle fasi di gestione del cantiere e alle fasi di operatività e gestione e manutenzione fino alla dismissione finale.

Articolo 20. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici

1. I Piani e i programmi attuativi delle previsioni del Documento di Piano dovranno considerare i seguenti obiettivi e criteri:

- progettare interventi che garantiscano la conservazione degli habitat e gli elementi naturali presenti nell'area, favorendo l'interconnessione con i sistemi esterni, esistenti o previsti da piani e programmi;
- pianificare e progettare nel rispetto del principio di invarianza idraulica e secondo strategie di riduzione del rischio climatico e dell'isola di calore, anche attraverso soluzioni costruttive che promuovano il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie, la razionalizzazione dei consumi idrici e la riduzione degli sprechi, la permeabilità dei suoli, la mitigazione delle temperature, l'aumento della biodiversità;
- razionalizzare lo stoccaggio, l'utilizzo ed il recupero della risorsa idrica; attuare accorgimenti atti alla gestione del bilancio idrico, come ad es. impianti di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche e grigie e relative tecniche di stoccaggio e recupero (dove possibile introducendo anche tecniche di fitodepurazione);
- pianificare e progettare considerando le esigenze di successiva efficiente gestione e manutenzione delle aree;
- incentivare la permeabilità dei suoli nella progettazione di strade, percorsi ciclopeditoni e parcheggi;
- progettare soluzioni che favoriscano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la riduzione della quantità di energia per il riscaldamento e il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'areazione, l'illuminazione, l'energia elettrica.

2. Per quanto riguarda la progettazione del verde, nelle more della predisposizione del Piano del verde comunale, si farà riferimento alle seguenti indicazioni:

- massimizzare l'efficienza ecologica del verde, evitando frazionamenti eccessivi, curando la copertura arborea ed arbustiva, effettuando il corretto dimensionamento delle aree destinate ad ospitare specie arboree e arbustive, con particolare riferimento alle esigenze per il corretto accrescimento delle radici degli alberi ed alla limitazione di possibili conflitti con servizi tecnologici interrati, massimizzando l'ombreggiamento delle superfici pavimentate, grazie alla corretta collocazione di filari e fasce arboreo-arbustive;
- predisporre un'indagine vegetazionale, agronomica e naturalistica dell'intero ambito interessato dalla trasformazione urbanistica, comprensiva anche dell'analisi del contesto e delle connessioni esistenti e potenziali con il sistema territoriale di riferimento;

- contestualmente alla stipula della convenzione presentare il progetto definitivo delle opere a verde e di sistemazione paesaggistico-ambientale, comprensivo del sistema delle connessioni con il contesto di riferimento, redatto da professionisti abilitati dotati delle specifiche competenze–naturalistiche, agronomico-forestali e paesaggistiche;
- prevedere, ove ritenuto opportuno in relazione alla consistenza e alla tipologia delle opere a verde, l'obbligo da parte del soggetto attuatore di effettuare la manutenzione del verde per un periodo congruo a garantire l'attecchimento dell'impianto vegetazionale realizzato.

TITOLO VI. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE POLARITA' STRATEGICHE DELLA RIGENERAZIONE

Articolo 21. Individuazione delle Polarità Strategiche della Rigenerazione

1. Il Documento di Piano individua le seguenti Polarità Strategiche della Rigenerazione :

- PSR01 – Porta Sud
- PSR02 – Ex Reggiani
- PSR03 – Ex Gres

2. Le disposizioni del presente Titolo stabiliscono i criteri di trasformazione da seguire in sede di formazione degli strumenti attuativi, al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano.

Articolo 22. Schede di indirizzo

1. Per ogni Polarità Strategica della Rigenerazione è definita una scheda che indirizza la predisposizione dei relativi strumenti e programmi attuativi, contenente:

- l'eventuale articolazione della Polarità Strategica della Rigenerazione ;
- gli obiettivi e le disposizioni di intervento;
- le disposizioni relative ai parametri edificatori;
- le disposizioni relative alle destinazioni d'uso;
- le eventuali ulteriori disposizioni per l'attuazione degli interventi.

2. L'altezza degli edifici dovrà essere definita attraverso una lettura di ampio respiro del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento, del rapporto visivo con gli scenari collinari e Città Alta, nonché del ruolo simbolico e identitario rappresentato dall'ambito di riferimento.

3. I criteri inseriti nelle schede di ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione e nelle cartografie del Documento di Piano non hanno contenuto conformativo delle Polarità stesse. L'assetto giuridico definitivo per le Polarità Strategiche della Rigenerazione si produce con l'approvazione degli strumenti e programmi attuativi.



Individuazione della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR01 – PORTA SUD"

1. Articolazione

L'ambito di Porta sud si articola nei seguenti ambiti attivabili autonomamente mediante specifici procedimenti attuativi, coerenzianti all'interno di un unico disegno strategico di cui agli obiettivi generali riportati al successivo comma:

- A1 – Ambito della nuova stazione ferroviaria attuato tramite progetto di opera pubblica (RFI)
- A2 – Ambito soggetto ad Accordo di programma o Programma integrato di intervento, articolato in due ambiti territorialmente distinti e separati dal fascio dei binari che devono essere ricondotti ad una progettazione unitaria sia sotto il profilo dell'impianto urbanistico che sotto il profilo della progettazione architettonica ed edilizia.
- Ambiti soggetti a piano attuativo, (ambiti satelliti) così individuati:
 - o Ambito satellite S1 – Ex Gasometro
 - o Ambito satellite S2 – Ex Consorzio agrario
 - o Ambito satellite S3 – Ex Magazzini del Grano
 - o Ambito satellite S4 – Poste via Tommaseo
 - o Ambito satellite S5 – Ex Dogana Magazzini Generali
 - o Ambito satellite S6 – Via Gavazzeni
 - o Ambito satellite S7 – Piazza Marconi
 - o Ambito satellite S8 – Heidelberg
 - o Ambiti satellite minori
- Ambito a servizi "Polo scolastico"

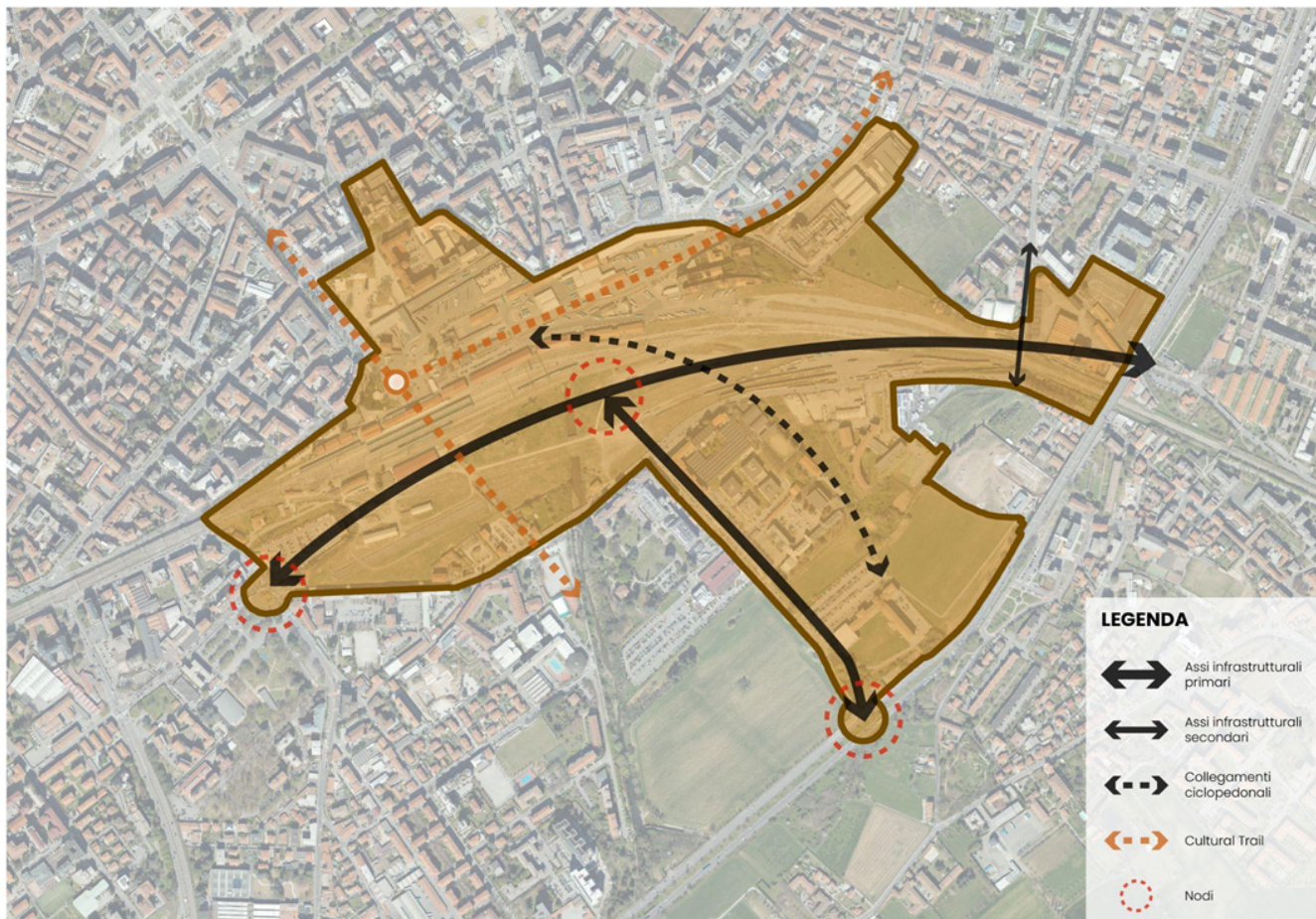


Articolazione della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR01 - PORTA SUD"

2. Obiettivi generali della PSR01 - Porta Sud

- rafforzare le connessioni, l'accessibilità, la qualità della vita e le integrazioni possibili per ridisegnare lo spazio urbano;
- costruire un ambiente urbano capace di evolvere di pari passo con gli stili di vita dei cittadini, con attenzione alle nuove forme dell'abitare sociale ed ai servizi abitativi;
- garantire un efficiente collegamento tra il centro cittadino novecentesco, i margini sud ed est del centro urbano e le circonvallazioni/tangenziali esterne attraverso un quadro di interventi di infrastrutturazione viabilistica (schematizzato nell'estratto di seguito riportato) 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; dovranno in particolare essere oggetto di studio di dettaglio le seguenti previsioni infrastrutturali:
 - nuova via Gavazzeni
 - nuova intersezione lungo la circonvallazione Mugazzone in corrispondenza di via Europa
 - adeguamento ed eventuale ampliamento della via Europa
 - adeguamento dell'intersezione viabilistica tra le vie Gavazzeni, Carnovali e san Giovanni Bosco
 - adeguamento dell'intersezione viabilistica tra le vie Tommaseo, Piatti, Rovelli, Gavazzeni e Gabriele Rosa
- creare nuove opportunità di lavoro, distretti e luoghi rappresentativi con respiro europeo;

- porre al centro della riqualificazione dello scalo l'attenzione all'ambiente, assicurando quote significative di verde fruibile attrezzato;
- unire il cuore della città con i quartieri periferici creando un nuovo tipo di urbanità;
- realizzare un nuovo plesso scolastico anche utilizzando aree limitrofe eventualmente messe a disposizione dal Comune.



Schema infrastrutturale della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR01 - PORTA SUD"

3. Obiettivi specifici

AMBITO DELLA NUOVA STAZIONE FERROVIARIA

- promuovere la realizzazione di un hub trasportistico di riferimento nazionale ed internazionale, un polo di interscambio modale efficace, moderno e di qualità, capace di gestire i flussi delle diverse modalità di trasporto: stazione ferroviaria RFI, terminal tramviario TEB, nuovo terminal TPL urbano ed extraurbano, collegamento ferroviario con l'aeroporto di Orio al Serio;
- promuovere l'integrazione funzionale del nuovo hub ferroviario anche mediante l'inserimento di attività commerciali e/o di rilevanza commerciale, provenienti dal comparto A2, che permettano l'integrazione della nuova stazione ferroviaria con il tessuto urbano circostante e quello oggetto di rigenerazione.

AMBITO SOGGETTO AD ACCORDO DI PROGRAMMA O PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

- Valorizzare la crescita della città con particolare attenzione all'ambito territoriale attiguo alla stazione, che si distingue per potenzialità di sviluppo delle connessioni e possibilità di riorganizzare diverse funzioni strategiche secondo modelli di sviluppo sostenibili;

- favorire, con riferimento agli interventi sul previsto nodo di interscambio passeggeri multimodale, la massimizzazione dell'uso pubblico delle aree non solo a favore dei viaggiatori ma anche dei cittadini mediante:
 - o la correlazione tra gli spazi aperti e quelli destinati al trasporto pubblico e privato, ponendo particolare attenzione al decoro ed arredo urbano;
 - o l'integrazione della nuova stazione ferroviaria -hub cittadino- con il sistema tramviario TEB e BRT;
 - o l'integrazione funzionale tra hub ferroviario e l'ambito di rigenerazione urbana anche attraverso la realizzazione, lungo il piano di scavalco della stazione, di una quota delle SL commerciali previste;
 - o la realizzazione della nuova stazione del TPL a sud della ferrovia;
 - o il coordinamento con la realizzazione del nuovo collegamento ferroviario con l'aeroporto il Caravaggio;
 - o la formazione di un parcheggio di attestazione e di interscambio;
- favorire l'insediamento di nuovi servizi di interesse pubblico e collettivo;
- riconvertire funzionalmente l'intero comparto relativo allo scalo ferroviario mediante il recupero qualitativo delle aree non più funzionali al trasporto ferroviario provvedendo altresì alla loro bonifica;
- collocare strutture e funzioni urbane qualificanti che permettano l'avvio di un processo di rigenerazione complessivo, quale impulso per l'avvio dei futuri processi di recupero urbano delle aree dismesse circostanti lo scalo ferroviario;
- riorganizzare la viabilità del comparto mediante:
 - o realizzazione della nuova via Gavazzeni;
 - o riqualificazione di via Europa e sua connessione con la circonvallazione;
 - o eventuali ulteriori connessioni con la rete portante della viabilità cittadina;
- migliorare la dotazione infrastrutturale ciclopedonale cittadina attraverso la formazione di nuovi collegamenti finalizzati al superamento della barriera ferroviaria mediante la realizzazione di *land bridge* pedonali e ciclabili che garantiscano la connessione dei quartieri cittadini posti a sud della stazione ferroviaria;
- creare una nuova centralità cittadina caratterizzata da funzioni urbane che qualificano il comparto di intervento e producano esternalità positive al contesto limitrofo, mediante:
 - o implementazione di aree verdi integrate con il paesaggio urbano;
 - o implementazione di aree pubbliche fruibili con elevata qualità dello spazio urbano;
 - o miglioramento delle connessioni ciclo-pedonali ad integrazione e supporto del campus scolastico e del polo sanitario;
 - o implementazioni di strutture adibite a servizi sociali;
- realizzare un mercato coperto "Servizi commerciali (Sc)" a servizio del cittadino adottando modelli gestionali innovativi ed integrati che dovranno essere definiti puntualmente di concerto con il Comune;
- implementare sistemi orientati all'ottimizzazione e al contenimento dell'impronta energetica ed ambientale.

AMBITI SATELLITE

Gli ambiti satellite completano gli interventi previsti dall'ambito soggetto ad Accordo di Programma o Piano integrato di intervento, in stretta coerenza con il medesimo quadro degli obiettivi generali in riferimento a:

- previsioni viabilistiche
- rete dei percorsi ciclopedonali

- rete dei percorsi pubblici
- connessioni verdi
- potenziamento dell'offerta di servizi cittadini.

Relativamente all'**Ambito satellite S1 – Ex Gasometro**:

- contribuire alla riqualificazione dell'ambito in funzione dell'importante ruolo di attestazione a ovest dell'intero scalo ferroviario;
- garantire la disponibilità dei sedimi necessari alla realizzazione della Nuova Via Gavazzeni;
- riorganizzare l'ambito coerentemente a quanto richiamato dal Protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Bergamo e l'INPS (approvato con Deliberazione n. 90 reg. CC del 04-07-2016), anche valutando l'opportunità di rilocalizzare la volumetria prevista nel medesimo accordo.

Relativamente all'**Ambito satellite S2 – Ex Consorzio agrario**:

- garantire la massima permeabilità tra lo spazio di attestazione del *Land bridge* previsto e via Bartolomeo Bono;
- ricucire la maglia degli isolati a nord di via Bartolomeo Bono.

Relativamente all'**Ambito satellite S3 – Ex Magazzini del grano**:

- contribuire alla qualità complessiva dell'intervento di riqualificazione dello scalo, consentendo un adeguato inserimento del nuovo *Land bridge*;
- valutare attentamente, concordemente con il Comune, il mantenimento di alcuni fabbricati esistenti quali testimonianza delle strutture edilizie a servizio del vecchio scalo;
- garantire la riqualificazione di via Giacomo David mediante la realizzazione di un percorso ciclopeditonale alberato;
- organizzare il margine sud dell'area d'intervento al fine di realizzare un collegamento ciclopeditonale alberato tra via David, via Niccolò Tommaseo e lo spazio di attestazione del *Land Bridge* previsto. In particolare, devono essere garantiti i collegamenti con l'area di proprietà comunale a sud di via Pietro Rovelli.

Relativamente all'**Ambito satellite S4 – Poste via Tommaseo**:

- garantire la disponibilità dei sedimi necessari alla rettifica dei tracciati delle vie Giacomo David e Niccolò Tommaseo;
- contribuire a rafforzare e integrare le aree verdi quali elementi di saldatura delle aree dello scalo con la città esistente, attraverso nuovi percorsi ciclopeditonali alberati;
- riconnettere le aree dello scalo a quelle confinanti.

Relativamente all'**Ambito satellite S5 – Ex Dogana Magazzini generali**:

- garantire la disponibilità dei sedimi necessari alla realizzazione della nuova rotatoria di via Alfredo Piatti e dei sedimi necessari alla realizzazione del collegamento tra la nuova rotatoria e via Pietro Rovelli;
- migliorare l'impianto complessivo delle due aree separate dalla via Pietro Rovelli anche attraverso la riorganizzazione della viabilità.

Relativamente all'**Ambito satellite S6 – Via Gavazzeni**:

- favorire la riqualificazione di via Mauro Gavazzeni quale nuovo viale urbano mediante la realizzazione di un percorso ciclopeditonale alberato per collegare l'area di Porta sud con il Parco della Malpensata rafforzando le connessioni verdi.

Relativamente all'**Ambito satellite S7 – Piazza Marconi**:

- rafforzare la continuità dello spazio pubblico in un luogo nodale della città;
- valorizzare il contesto urbanistico mediante soluzioni architettoniche di qualità dei fabbricati antistanti le piazze e gli spazi pubblici;
- contribuire alla valorizzazione e riqualificazione degli immobili e delle proprietà pubbliche anche mediante il ricorso alle modalità previste dall'art. 15 delle direttive del Documento di piano anche attraverso proposte di Partenariato Pubblico Privato".

Relativamente all'**Ambito satellite S8 – Heidelberg**:

- riqualificare l'ambito ridisegnando il rapporto con il contesto circostante sia in termini di "apertura" del comparto verso la città (sotto il profilo delle visuali, dei collegamenti ciclopeditoni e delle aree verdi private e pubbliche), sia attraverso l'utilizzo di architetture innovative;
- realizzare nuovi servizi che consentano di intercettare le necessità derivanti dalle funzioni insediate anche all'esterno del comparto.

Relativamente agli **Ambiti satellite minori**:

- contribuire alla riqualificazione urbana dell'intera PSR01, anche attraverso la ricollocazione dei volumi esistenti mediante i meccanismi di incentivazione e compensazione edilizia.

Relativamente all'**Ambito a servizi "Polo scolastico"**:

- ridisegnare un nuovo campus scolastico fortemente integrato con la città e con i sistemi di trasporto pubblico ed immerso in un nuovo parco urbano. nel quale implementare e favorire solo collegamenti pedonali, ciclopeditoni, innovativi e sostenibili;
- ottimizzare le prestazioni energetiche degli edifici anche attraverso usi integrati tra i diversi istituti con conseguenti benefici sui costi di gestione;
- favorire la ricollocazione e rifunzionalizzazione degli istituti scolastici presenti a nord della stazione ferroviaria, per una loro futura valorizzazione, quali:
 - Liceo Artistico "Giacomo e Pio Manzù"
 - Liceo Scientifico "Filippo Lussana"
 - Liceo delle Scienze Umane e Liceo Musicale "Paolina Secco Suardo"

4. Disposizioni relative ai parametri edificatori

AMBITO SOGGETTO AD ACCORDO DI PROGRAMMA O PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La SL massima ammissibile è pari a 198.000 mq. di cui almeno il 20% da destinare a servizi.

In tale ambito le misure di perequazione di cui all'Articolo 6 e le misure di compensazione di cui all'articolo 7 delle presenti direttive, si applicano nelle modalità e nelle misure stabilite all'interno dell'Accordo di Programma o Programma Integrato di Intervento.

AMBITI SATELLITE

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente riparametrata ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. Tale indice, riferito alla Superficie territoriale, è da intendersi obbligatorio;
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SI inferiore a quella derivante

dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;

- Indice di edificabilità territoriale massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,60 mq di SL per mq di ST.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica e compensazione edilizia di cui all'articolo 7 delle presenti direttive;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 8 delle presenti direttive
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

Relativamente all'Ambito satellite S1 - Ex Gasometro, valgono le indicazioni quantitative di cui al Protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Bergamo e l'INPS (approvato con Deliberazione n. 90 reg. CC del 04-07-2016), che si intendono assegnate all'ambito senza la necessità di acquisizione di diritti edificatori.

L'indice di edificabilità massimo può essere ulteriormente incrementato in relazione alle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 2 delle presenti direttive.

Per tutti gli ambiti satellite si applicano le disposizioni in tema di perequazione urbanistica di cui all'articolo 6 delle presenti direttive.

5. Disposizioni relative alle destinazioni d'uso

AMBITO SOGGETTO AD ACCORDO DI PROGRAMMA O PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Usi esclusi

- Logistica (L) superiore a 250 mq di superficie operativa
- Autotrasporto (AU)

La Grande struttura di vendita è ammessa nel limite massimo di 20.000 mq di superficie lorda, ai quali si aggiungono 5.000 mq di SL da destinare a mercato coperto convenzionato "Servizi commerciali (Sc)", il cui modello di gestione dovrà essere definito in sede attuativa di concerto con il Comune. Nell'ambito della SL attribuita, almeno il 40% deve essere destinato a residenza (R).

AMBITI SATELLITE

Usi esclusi

- Grandi strutture di vendita (C3)
- Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (C4)
- Logistica (L) superiore a 250 mq di superficie operativa
- Autotrasporto (AU) ad eccezione dell'Ambito satellite S5 - Ex Dogana Magazzini Generali

6. Valutazioni preliminari in materia trasportistica

- in fase di istruttoria del Piano attuativo, devono essere condotte le necessarie verifiche con l'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Bergamo in merito alla riorganizzazione del servizio TPL all'interno dell'ambito e alla riqualificazione della stazione degli autobus in relazione alla competenza dell'Agenzia in materia di programmazione del trasporto pubblico (cfr. l.r. 6/2012, art. 7);

- in fase istruttoria del Piano attuativo deve essere richiesto il parere di Regione Lombardia in relazione all'individuazione di Bergamo quale nodo secondario nel P.R.M.T.;
- la riqualificazione del nodo d'interscambio deve essere attuata secondo le direttive individuate nella d.g.r. n. X/2524 del 17.10.2014 'Quadro di riferimento per lo sviluppo del sistema ferroviario regionale e suburbano nell'area metropolitana di Milano', con particolare riferimento alle indicazioni per l'organizzazione di punti di interscambio in grado di assicurare spazi, servizi e informazioni per guidare i passeggeri tra il sistema ferroviario e i diversi sistemi di mobilità urbana.

7 Disposizioni specifiche per l'attuazione degli interventi relativi alle Polarità Strategica della Rigenerazione

Relativamente alle Polarità:

- **Ambito satellite S1 – Ex Gasometro**
- **Ambito satellite S4 – Poste via Tommaseo**
- **Ambito satellite S5 – Ex Dogana Magazzini Generali**

il procedimento di approvazione del Piano Attuativo deve essere contestuale o successivo al procedimento relativo all'Ambito soggetto ad Accordo di programma o a Programma integrato di intervento con il quale deve coordinarsi sotto il profilo delle scelte viabilistiche e di infrastrutturazione.

Per quanto concerne i rimanenti ambiti satellite, gli interventi non sono subordinati all'approvazione dell'Accordo di Programma o del Programma integrato di intervento, ma la progettazione deve comunque essere coerenziata con gli obiettivi generali della polarità Strategica della Rigenerazione Polarità 01 – Porta Sud e contribuire al raggiungimento degli obiettivi specifici di cui al comma 3.

Fermo restando il perimetro della Polarità Strategica della Rigenerazione di Porta Sud e l'impostazione complessiva della suddivisione interna come sopra riportata, il perimetro dei singoli Piani attuativi viene individuato in via definitiva all'atto della presentazione del Piano attuativo stesso. È altresì ammesso l'accorpamento di due o più ambiti.

8. Disposizioni specifiche per l'attuazione delle infrastrutture viabilistiche

La progettazione della viabilità della Polarità Strategica della Rigenerazione "Porta Sud", ed in particolare la scelta della tipologia di intersezione da realizzare tra la Via Europa e l'Asse interurbano è subordinata alla predisposizione di analisi trasportistiche anche in rapporto alla verifica di ammissibilità della bretella di collegamento 'STR2' in considerazione agli impatti indotti. Pertanto particolare attenzione dovrà essere posta alla funzionalità dell'intersezione tra Via Europa e l'Asse interurbano, per l'importante ruolo che riveste tale nodo viabilistico di connessione con la struttura aeroportuale.

L'esito delle analisi trasportistiche è da intendersi presupposto vincolante sia per la scelta della tipologia di intersezione da realizzare tra la Via Europa e l'Asse interurbano che per l'ammissibilità stessa della bretella di collegamento 'STR2'.

SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR02 – EX REGGIANI



Individuazione della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR02 – EX REGGIANI"

1. Obiettivi di intervento

- La progettazione complessiva dell'intervento deve evidenziare e rafforzare il fondamentale ruolo di cerniera dell'ambito di intervento tra i quattro diversi quartieri ad essa contigui: Monterosso, Redona, Borgo santa Caterina/Finardi e Conca Fiorita. A questo fine deve essere posta particolare attenzione ai percorsi di attraversamento e connessione che garantiscano la permeabilità dell'intero ambito rispetto al contesto territoriale di riferimento;
- Al fine di connettere l'ambito della ex Reggiani con il parco a nord deve essere realizzata una connessione a scavalco della circonvallazione con la conseguente realizzazione di un *land bridge*;
- Oltre ai percorsi verso nord e verso sud vanno rafforzati anche quelli verso ovest, a scavalco della TEB2 verso il quartiere Finardi e verso est, all'altezza di via Galimberti/via Berlese;
- Considerata la futura accessibilità dell'Ambito garantita dalla presenza della nuova linea TEB2, l'area si presta ad accogliere servizi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza sovralocale, con particolare riferimento a quelli universitari, motivata anche dal mantenimento di edifici industriali esistenti particolarmente indicati ad ospitare funzioni di questo tipo.

- Dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione dei parcheggi pubblici, la cui dotazione e collocazione dovrà tenere conto della vicina presenza dello Stadio;
- L'edificio a stecca esistente realizzato dall'architetto Bergonzo è da considerarsi meritevole di tutela ed è pertanto soggetto a manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, con eventuale cambio di destinazione d'uso;

2. Disposizioni relative ai parametri edificatori

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente riparametrata ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. Tale indice, riferito alla Superficie territoriale, è da intendersi obbligatorio;
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SI inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- Indice di edificabilità territoriale massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,60 mq di SL per mq di ST.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica e compensazione edilizia di cui all'articolo 7 delle presenti direttive;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 8 delle presenti direttive;
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

L'indice di edificabilità massimo può essere ulteriormente incrementato in relazione alle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 2 delle presenti direttive.

Si applicano le disposizioni in tema di perequazione urbanistica di cui all'articolo 6 delle presenti direttive.

In caso di insediamento di servizi scolastici universitari, per la corrispondente SL trova applicazione quanto previsto all'articolo 7 comma 5 delle presenti direttive.

3. Disposizioni relative alle destinazioni d'uso

Usi esclusi

- Grandi strutture di vendita (C3)
- Logistica (L) superiore a 250 mq di superficie operativa
- Autotrasporti (AU)



Individuazione della Polarità Strategica della Rigenerazione "PSR03 – EX GRES"

1. Obiettivi di intervento

- Approcciare la progettazione attraverso un'attenta lettura degli edifici esistenti, analizzando i rapporti reciproci tra i corpi di fabbrica e tra questi e lo spazio aperto;
- Prevedere una *mixité* di funzioni con particolare riferimento a quelle con una spiccata finalità sociale, culturale e sportiva (considerata la presenza del Palazzetto del Ghiaccio IceLab), attraverso anche convenzionamenti con l'Amministrazione;
- Rivolgere particolare attenzione al progetto dello spazio aperto di connessione tra i vari edifici e alla permeabilità dell'area rispetto al vicino Parco Ovest;
- Considerare l'area come naturale transizione tra un nuovo tipo di spazio urbano e la campagna, rivolgendo particolare attenzione al progetto dello spazio aperto di connessione tra i vari edifici e alla permeabilità dell'area rispetto al vicino Parco Ovest da considerarsi quale elemento di cerniera tra la Polarità Strategica della Rigenerazione e le aree del Parco Agricolo della Madonna dei Campi (ora Parco dei Colli);
- Migliorare l'accessibilità e la connessione con le infrastrutture viabilistiche e ciclopedonali esistenti.

2. Disposizioni relative ai parametri edificatori

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente riparametrata ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del Piano delle Regole, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;

- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. Tale indice, riferito alla Superficie territoriale, è da intendersi obbligatorio;
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SL inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- Indice di edificabilità territoriale massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,60 mq di SL per mq di ST.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica e compensazione edilizia di cui all'articolo 7 delle presenti direttive;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 8 delle presenti direttive;
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

L'indice di edificabilità massimo può essere ulteriormente incrementato in relazione alle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 2 delle presenti direttive.

Si applicano le disposizioni in tema di perequazione urbanistica di cui all'articolo 6 delle presenti direttive.

In caso di insediamento di servizi convenzionati di particolare rilevanza o interesse, per la corrispondente SL trova applicazione quanto previsto all'articolo 7 comma 5 delle presenti direttive.

3. Disposizioni relative alle destinazioni d'uso

Usi esclusi

- Grandi strutture di vendita (C3)
- Media Struttura di Vendita di secondo livello (C2b)
- Logistica (L) superiore a 250 mq si superficie operativa
- Autotrasporto (AU)

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni contenute nel Piano di rischio aeroportuale.

TITOLO VII. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 23. Stato di attuazione e monitoraggio del Piano

1. Il sistema di monitoraggio ha lo scopo di verificare le modalità e il livello di attuazione del piano, di valutare gli effetti delle linee d'azione e di fornire indicazioni in termini di riorientamento di piano. Il monitoraggio dell'attuazione del PGT, secondo gli indicatori previsti dal PTR, è volto a:

- verificare periodicamente l'attuazione delle previsioni di Piano ed il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del medesimo tramite la ricognizione dello stato delle trasformazioni concluse ed in atto sul sistema territoriale;
- monitorare gli effetti delle previsioni di piano relativamente al consumo di suolo;
- predisporre un rapporto periodico sullo stato di attuazione del PGT;
- verificare i risultati conseguiti rispetto agli indirizzi forniti dal consiglio comunale in conseguenza dell'approvazione del piano.

2. Il monitoraggio ambientale costituisce l'attività di controllo degli effetti ambientali significativi prodotti in sede di attuazione del PGT, finalizzata ad intercettare tempestivamente gli effetti negativi e ad adottare le opportune misure di riorientamento. Il Piano di monitoraggio ambientale del PGT in fase di attuazione deve essere condotto considerando il set di indicatori di contesto, di processo e di contributo riportati nel Rapporto Ambientale, redatto in fase di procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La gestione delle attività di monitoraggio delle ricadute ambientali derivanti dall'attuazione del PGT farà capo all'Autorità Procedente in ambito di procedimento di VAS, d'intesa con l'Autorità Competente. Gli esiti delle attività di monitoraggio avverranno con cadenza annuale saranno contenuti all'interno di un Report di monitoraggio.