

ALLEGATO 02

**VARIANTE URBANISTICA ALLE PREVISIONI DEL PGT RELATIVA
ALL'AMBITO DI INTERVENTO DENOMINATO**

ATe 24 – EX ISMES

INDICE:

PREMESSA

**DESCRIZIONE DEI REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA IN RELAZIONE ALLA
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANSITICA

PREMESSA

Il presente documento ha come obiettivo quello di illustrare le principali modifiche che il procedimento di pianificazione attuativa relativo all'ambito di intervento denominato ATe _24 – ex ISMES determina sugli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il suddetto compendio immobiliare in base al vigente P.G.T. del Comune di Bergamo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009 (e successiva delibera Consiglio Comunale n. 86 Reg./26 Prop. Del. in data 14/05/2010 per gli ambiti oggetto di ripubblicazione), avente efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L n. 29 Serie Inserzioni e Concorsi del 21/07/2010, assoggetta l'ambito alla destinazione urbanistica di Ambito di trasformazione con finalità economiche. Le previsioni del Documento di Piano del PGT sono state oggetto di proroga con specifica deliberazione di consiglio comunale n. 115 del 2 ottobre 2017 avente per oggetto: proroga della validità del Documento di Piano del PGT vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 della legge regionale 28/11/2014 n. 31 come modificato dalla LR 16 del 26/05/2017. La stessa deliberazione ha inoltre definito i criteri per l'esame dei Piani attuativi negli ambiti di Trasformazione in relazione alla tipologia di classificazione riportata nell'elaborato del Piano delle Regole denominato "PR12 – carta sul consumo di suolo". L'ambito oggetto di variante urbanistica viene classificato tra le aree della rigenerazione urbana.

DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI PERSEGUITI CON IL PIANO ATTUATIVO

I contenuti specifici della proposta di piano attuativo sono riportati per esteso nella documentazione di piano con particolare riferimento alla relazione tecnica e relativi allegati a cui si rimanda per ogni aspetto specifico. In via generale l'obiettivo sia dello strumento urbanistico generale che della proposta di piano attuativo rimane quello di attivare un processo di rigenerazione urbana¹ finalizzata a riqualificare un'area da tempo dismessa e degradata, offrendo una migliore qualità urbana sia al quartiere Monterosso. Per far questo l'intervento prevede le seguenti azioni di intervento:

1. sostituire gli attuali fabbricati dismessi con nuovi edifici a destinazione residenziale;
2. incrementare il sistema dei collegamenti ciclopedonali tra le vie Ponte Pietra e via Giulio Cesare attraverso la realizzazione di un nuovo tratto che rappresenterà il raccordo tra quello oggetto di progettazione lungo il sedime della Tranvia T2 della Val Brembana e quello oggi esistente lungo la via Tito Legrenzi. Il tracciato ciclopedonale costituirà dunque un tassello di collegamento tra quanto esiste e quanto in corso di progettazione interconnettendo parte del sistema ciclo-pedonale cittadino.
3. rendere più sicura la connessione ciclopedonale tra le vie Ponte Pietra e Giulio Cesare;
4. Realizzare una area pubblica lungo la via Giulio Cesare finalizzata a migliorare la qualità urbana del comparto

¹ Art. 2 comma 1 lettera e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'[articolo 11 della l.r. 12/2005](#), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

5. Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici grazie alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico;

DESCRIZIONE DEI REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA IN RELAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE ²

La deliberazione di consiglio comunale n. 115 del 2 ottobre 2017 ha introdotto specifiche possibilità per le cd aree della rigenerazione urbana al fine di incentivare l'attivazione ed il recupero delle aree dismesse. Tra le possibilità per le quali è stato possibile valutare la proposta di piano attuativo in variante agli atti del PGT sono previsti i seguenti aspetti:

Superficie Permeabile: è consentita la riduzione della Superficie permeabile (al netto delle quote relative a viabilità e spazi aperti pavimentati, tra cui percorsi, piazze, etc...), fermo restando in ogni caso il rispetto della superficie drenante prescritta dal vigente Regolamento di Igiene e delle valutazioni che saranno condotte in sede di procedura VAS e purché sia sempre garantito;

- a. un indice minimo della Superficie Permeabile > 15%, nei casi in cui tale parametro sia già inferiore a detta percentuale minima nello stato di fatto preesistente all'intervento;
- b. o un indice minimo della Superficie Permeabile pari a quello preesistente all'intervento nei casi in cui quest'ultimo sia compreso fra 15% e 50%;

Superficie Coperta:

- Per gli Ats o le UMI destinate a Servizi: superficie coperta: < 30% della St dell'ambito d'intervento;
- Per tutti gli altri At e UMI: superficie coperta: < 50% della St dell'ambito d'intervento;

Superfici in cessione o assoggettamento ad uso pubblico < 30% della St dell'ambito di Trasformazione o delle singole UMI.

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata in coerenza agli elementi previsti nelle specifiche Schede progetto degli AT del Documento di Piano ("Allegato 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione) relativamente a:

- obiettivi strategici;
- parametri urbanistici specifici (Superficie lorda di pavimento e/o Volume);
- funzioni e destinazioni d'uso ammesse;
- prestazioni pubbliche attese;

Le proposte di Piani Attuativi in variante che prevedono una riduzione della Sip indicata dalla specifica Scheda progetto pari ad almeno il 25% di tale Sip potranno avvalersi altresì dei seguenti ulteriori elementi di flessibilità: Destinazioni d'uso Per tutte le tipologie di At e di LIMI, sono

² Sintesi dei contenuti indicati nella deliberazione di consiglio comunale n. 115 del 2 ottobre 2017 al fine di valutare i procedimenti di pianificazione attuativa in variante alle previsioni del PGT.

ammesse tutte le destinazioni d'uso senza limitazioni percentuali (anche con un'unica destinazione d'uso), ad eccezione delle Grandi strutture di Vendita (C3), il cui insediamento è sempre escluso, e delle Medie Strutture di Vendita (C2), il cui insediamento è consentito solo se previsto dalla Scheda Progetto per l'ambito di intervento (AT o singola UMI), ciò in coerenza con le valutazioni già contenute nel Documento di Piano in materia di pianificazione urbanistica commerciale che si confermano per garantirne l'impostazione generale. E' altresì ammessa la tipologia C4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), a condizione che sia già previsto l'insediamento della tipologia C2 dalla Scheda Progetto per l'ambito di intervento (AT o singola UMI) e che non si configuri un centro commerciale di Grande Strutture di Vendita. La proposta progettuale dovrà risultare coerente con le disposizioni relative alla compensazione e perequazione urbanistica previsti e dettagliati al Capo B -Titolo II dell'elaborato del Documento di Piano denominato "DPoa Indirizzi e criteri" e garantire il reperimento della quota minima da destinare a Residenza Sociale qualora la proposta progettuale preveda la destinazione residenziale (10% della Sip di progetto).

In tutti i Piani Attuativi le opere di urbanizzazione primaria strettamente connesse e necessarie all'attuazione dell'intervento dovranno essere integralmente assolte a carico dei soggetti attuatori, anche qualora il costo delle stesse risulti superiore agli importi tabellari vigenti; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 50/2016.

OGGETTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica si compone di modifiche che rispondono ai requisiti richiesti dalla deliberazione di consiglio comunale n. 115 in materia di definizione di criteri per l'esame dei Piani attuativi negli Ambiti di Trasformazione. Nello specifico gli aspetti di variante che riguardano la scheda progetto relativa all'ambito di trasformazione n. 10 del PGT sono:

1. riduzione della Superficie lorda di pavimento prevista per la UMI1 corrispondete al 25 % di quanto originariamente previsto per tale comparto di intervento;
2. rimodulazione delle prestazioni pubbliche attese in relazione alla singola unità minima di intervento;
3. modifica dei parametri relativi alla superficie permeabile, rapporto di copertura e previsione della quota delle aree in cessione;

Nello specifico:

la proposta di Piano Attuativo, in coerenza con i criteri previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 Reg. C.C./2017, comporta parziale variante agli atti del vigente P.G.T. per quanto concerne i seguenti parametri urbanistici:

- introduzione del collegamento ciclopedonale a completamento della rete esistente nel tratto compreso tra il nuovo raccordo lungo la via Giulio Cesare e la ciclo-pedonale esistente lungo la via Tito Legrenzi;
- modifica del parametro della superficie permeabile (Sp)- previsto dal vigente Documento di Piano nella misura pari al 50% della Superficie territoriale, con rispetto di un indice minimo pari a quello preesistente all'intervento nei casi in cui quest'ultimo sia compreso tra il 15% e 50% e corrispondente al 16% nello stato di fatto e 23% nella

soluzione progettuale oggetto di adozione in coerenza con i criteri previsti dalla citata deliberazione consiliare n.115/2017 per gli ambiti della rigenerazione;

- modifica del parametro Rapporto di Copertura (Rc)- previsto dal vigente Documento di Piano nella misura pari al 30% in aumento fino al massimo del 44% e comunque inferiore al 50% della superficie territoriale in relazione alla conformazione, ubicazione e dimensione del lotto di intervento;
- riduzione della superficie lorda di pavimento (Slp) prevista dal vigente PGT da 8.000 mq a 6.000 mq per le funzioni residenziali, corrispondente nello specifico ad una riduzione di oltre il 25% della capacità edificatoria teorica assegnata dallo strumento urbanistico;
- integrazione della dotazione di autorimesse private, nel limite massimo di 500 mq, derivanti dall'eccedenza tra quanto previsto dal PGT (8.000 mq di slp) e quanto realizzato per le funzioni residenziali (6000 mq di Slp) in aggiunta alla dotazione massima prevista dall'art. 16.1.
- modifica delle prestazioni pubbliche attese in relazione alle modifiche introdotte con la proposta di piano attuativo; tali modifiche riguardano per lo più gli aspetti dimensionali delle prestazioni pubbliche, quali:
 - riduzione della superficie destinata a parcheggio di attestazione da 1800 mq a 1100 mq
 - riduzione della dimensione delle aree pubbliche da destinare a piazze;

tali riduzioni sono state valutate in relazione alla contenuta dimensione dell'area di intervento (corrispondente a 6000 mq di superficie territoriale) sia in ragione dell'aspetto patrimoniale definitivo che in relazione alla riduzione della capacità edificatoria pari al 25%. Infatti per le contenute dimensione dell'area è emerso in sede di istruttoria tecnica (sedute di conferenza dei servizi e di commissione plenaria) la difficoltà oggettiva di assolvere a tutte le prestazioni pubbliche attese dello strumento urbanistico in termini dimensionali.

Ai fini di una maggiore chiarezza si riportano di seguito gli estratti relativi alla documentazione del PGT oggetto di variante urbanistica nella versione vigente (ex-ante) e nella versione di cui si propone la modifica (ex-post).

INQUADRAMENTO DELL'AREA

PARAMETRI URBANISTICI

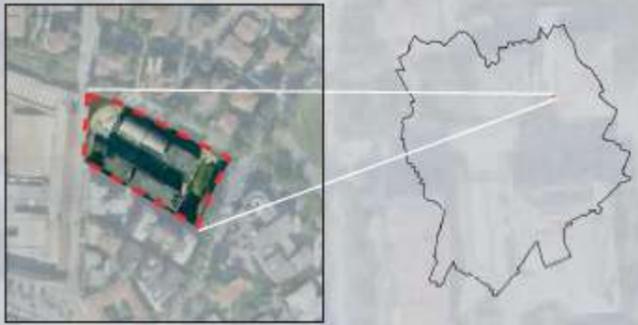
ESTRATTO CATASTALE

FUNZIONI PREVISTE

CRITERI INSEDIATIVI

SCHEMA INSEDIATIVO

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE



PARAMETRI URBANISTICI

L'At_i24 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

St (mq)	6.071
Slp (mq)	8.000

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Sportello Unico Attività Produttive

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 viaria esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT

-Definizione di una corte aperta sui due lati secondari del comparto, che consenta la continuità degli spazi pubblici delle piazze su via Giulio Cesare e via Ponte Pietra

- E' consentito realizzare delle strutture a ponte che permettano il mantenimento della permeabilità fruttiva 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 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.1		
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

DESCRIZIONE

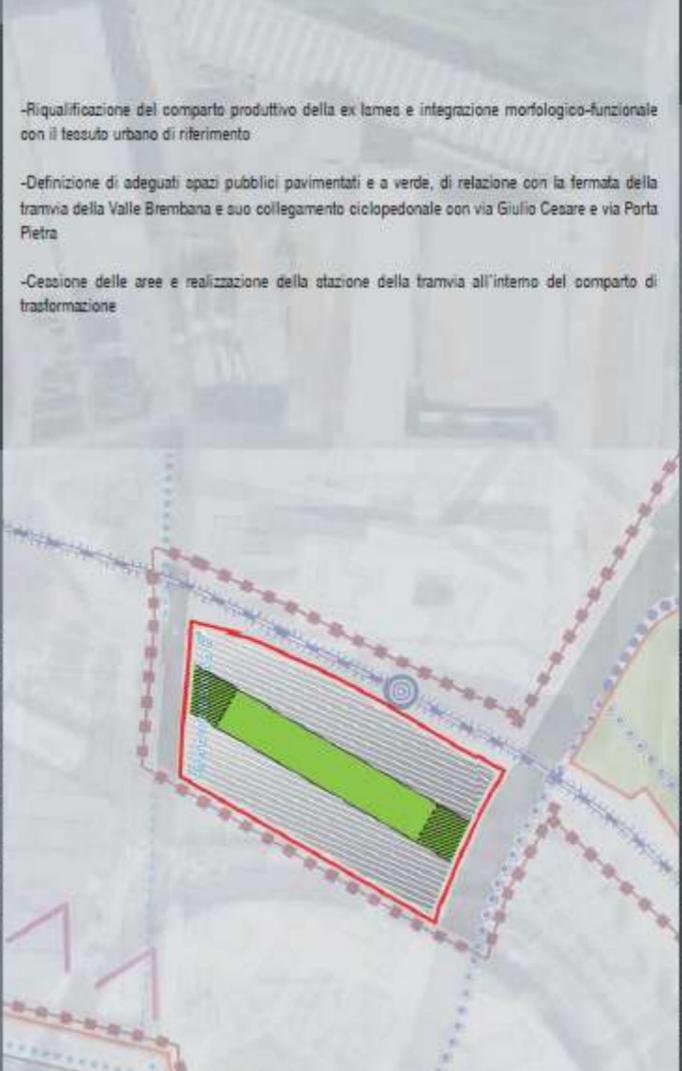
(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)

SERVIZI	DESCRIZIONE	UMI
SERVIZI	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	UNICA
	Realizzazione di nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate antistanti via Giulio Cesare e via Ponte Pietra	
	Realizzazione di collegamento ciclopedonale tra via Giulio Cesare e via Ponte Pietra	
	Cessione dell'area e realizzazione della fermata della tramvia della Valle Brembana interna al comparto e relativi servizi di infomobilità	
	Parcheggio pubblico di attesa alla fermata della tramvia della Valle Brembana	
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

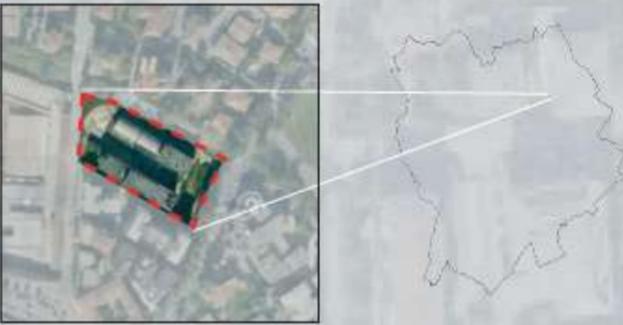
*Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b parte seconda - INDIRIZZI E CRITERI

OBIETTIVI

- Riqualificazione del comparto produttivo della ex lames 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 Ponte Pietra
- Cessione delle aree e realizzazione della stazione della tramvia all'interno del comparto di trasformazione



INQUADRAMENTO DELL'AREA



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.

OBIETTIVI

- Riqualificazione del comparto produttivo della ex lomo 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.

SCHEMA INSEDIATIVO



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 Teritoriale (St)
 Indice di Permeabilità (Ip) = > del 15% 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.

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 fruibile tra via G. Cesare e via Ponte Pietra (come indicato con apposita campitura nello schema insediativo)

CRITERI INSEDIATIVI

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

	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)	UMI
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali 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

ESTRATTO CATASTALE



FOGLIO	NUMERO
23	617

FUNZIONI PREVISTE

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		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		
Commerciali	Pubblici esercizi	Tr.2	10	
	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	Tn		

Funzioni Ammesse

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

estratto Piano dei Servizi – Parte 2 - Catalogo dei Servizi di progetto (ex -ante)

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO	UMI			ST (mq)	SLP (mq)		
93	Residenze sociali e/o temporanee	At_i24 Ex Ismes	UNICA	Rs	VALTESSE	-	10% Slp min. destinata a residenza	L	2
94	Fermata della tramvia della Valle Brembana e relativi servizi di info-mobilità		UNICA	P3a	VALTESSE	-	-	T	2
95	Nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate antistanti via Giulio Cesare e via Ponte Pietra		UNICA	Pz	VALTESSE	1.600	-	L	2
96	Nuovo collegamento ciclopedonale tra via Giulio Cesare e via Ponte Pietra		UNICA	P4a	VALTESSE	-	-	L	2
97	Parcheggio pubblico di attestazione alla fermata della tramvia della Valle Brembana (circa 60 posti auto)		UNICA	P2	VALTESSE		1.800	L	2

estratto Piano dei Servizi – Parte 2 - Catalogo dei Servizi di progetto (ex -post)

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO	UMI			ST (mq)	SLP (mq)		
93	Residenze sociali e/o temporanee	At_i24 Ex Ismes	UNICA	Rs	VALTESSE	-	600	L	2
94	Realizzazione del collegamento ciclopedonale extra-comparto tra la via Giulio Cesare e la via Tito Legrenzi		UNICA	P3a	VALTESSE	-	-	T	2
95	Nuovo raccordo ciclopedonale tra via Giulio Cesare e via Ponte Pietra		UNICA	P4a	VALTESSE	-	-	L	2
96	Nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate antistanti via Giulio Cesare		UNICA	Pz	VALTESSE	500	-	L	2
97	Parcheggio pubblico in struttura e relativi servizi di info-mobilità		UNICA	P2	VALTESSE		1.100	L	2

