

COMUNE DI BERGAMO

**Comune di Bergamo**  
**Area Politiche del Territorio**  
**Direzione Pianificazione Urbanistica**

**MODIFICATA CON  
EMENDAMENTO 2**

**VARIANTE URBANISTICA**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
**“At\_i2 - Stadio Comunale”**

PROGETTISTI:  
arch. Dario Tadè

PROGETTISTI:  
ing. Renta Gritti

**VARPGT11**



**GRUPPO DI LAVORO VARPGT11**

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA, E.R.P. E MOBILITÀ**  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E POLITICHE DELLA CASA  
*Andrea Caldiroli, responsabile del procedimento*

*Dario Tadè, progettista*  
*Renata Gritti, progettista*

*Marina Zambianchi, collaboratore*  
*Roberto Antonelli, collaboratore*

SERVIZIO MOBILITÀ E TRASPORTI  
*Oscar Salvati, collaboratore*

**DIREZIONE SISTEMA INFORMATIVO, INNOVAZIONE, TEMPI E ORARI**  
*Andrea Maffeis, collaboratore*  
*Barbara Triacca, collaboratore*



## PREMESSA

---

L'Amministrazione Comunale ha inserito la riqualificazione dell'attuale Stadio Comunale al punto "3.1 disegnare la città del futuro - fare la città/rigenerare la città - Il Parco urbano dello Sport" del proprio Programma di Mandato.

Con Decisione di Giunta n. 282-15/293-15Rep del 12.11.2015 è stato assunto un indirizzo per procedere all'alienazione dell'attuale impianto sportivo di proprietà comunale, funzionale al nuovo obiettivo di mantenere lo stadio in città, riqualificando sia la struttura sportiva che gli ambiti esterni.

Un'ipotesi di valorizzazione/alienazione così delineata comporta la necessità di aggiornare le attuali previsioni urbanistiche e preordina una variante al vigente Piano di Governo del Territorio con particolare riferimento alle previsioni contenute nel Documento di Piano e nell'allegato 2 allo stesso che individua le "Schede progetto per gli ambiti di trasformazione".

Con delibera di G.C. n. 614-15/628-15 del 17.12.2015 sono stati approvati gli indirizzi metodologici per la variante in oggetto, che dovrà individuare lo strumento più efficace per garantire l'attuazione dell'intervento, assegnando idonea capacità edificatoria e relativi parametri urbanistici che consentano di riqualificare la struttura esistente, finalizzato a garantire la valorizzazione della struttura e la concreta fattibilità del programma di "riqualificazione-rinnovo" dello stadio nell'attuale sua collocazione urbana.



## INDICE

---

1	QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	9
2	IL PROCESSO PARTECIPATIVO	10
2.1	ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE	11
2.2	LE ISTANZE PARTECIPATIVE	13
2.3	TAVOLO INTERISTITUZIONALE	13
2.4	PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	13
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	14
3.1	L'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE	15
3.2	LA SCALA DI RIFERIMENTO	16
4	LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE	18
5	CONTENUTI DELLA VARIANTE	23
6	PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE	26
6.1	OBIETTIVI GENERALI	26
6.2	OBIETTIVI SPECIFICI	26
6.3	CRITERI INSEDIATIVI	27
6.4	PARAMETRI URBANISTICI	28
6.5	PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	28
7	ELEMENTI DI VARIAZIONE DEGLI ELABORATI DI PGT	29



## 1 - IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

---

La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” e s.m.i. individua quale nuovo strumento per la pianificazione comunale il Piano di Governo del Territorio (PGT) che si articola in tre distinti atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole. L’iter di approvazione del PGT del Comune di Bergamo si è concluso con l’approvazione del nuovo strumento mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009, alla quale è seguita la fase di ripubblicazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano stralciati a seguito dell’accoglimento di osservazioni al PGT adottato e successivamente ricondotti alla disciplina urbanistica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Il PGT di Bergamo è stato approvato in via definitiva con successiva deliberazione n. 86 Reg./26 Prop. Del. in data 14/05/2010, ed è entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL n. 29 in data 21/07/2010). Il nuovo strumento di pianificazione, sostanzialmente diverso da quello tradizionale del PRG, è composto dai seguenti atti:

- **DP - Documento di Piano**, i cui elaborati costitutivi sono rappresentati da elaborati relazionali e di indirizzo programmatico (“DPoA - Relazione”, “DPob - Criteri e indirizzi”, “Allegato 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione”) e da elaborati cartografici, nonché dall’allegato relativo al sistema commerciale (“Allegato 1 - Indirizzi e criteri per il sistema commerciale”), a sua volta costituito da una relazione tecnica e da specifici elaborati cartografici;
- **PS - Piano dei Servizi**, i cui elaborati costitutivi sono rappresentati da elaborati relazionali e di normativi (“PSoA - Relazione”, “PSob - Apparato normativo”) e da elaborati cartografici, oltre che dell’allegato Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), a sua volta costituito da una relazione tecnica e da specifici elaborati cartografici;
- **PR - Piano delle Regole**, i cui elaborati costitutivi sono rappresentati da elaborati relazionali e di normativi (“PROA - Relazione”, “PROB - Norme”) e da elaborati cartografici, oltre che dell’allegato relativo ai Cataloghi dei Borghi Storici (Allegato 1), nonché dall’allegato relativo all’Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (Allegato 2), approvato con Del. C.C. n. 99 Reg./25-2011 Prop. Del. in data 30/05/2011 dal Consiglio Comunale come atto integrativo al PGT non comportante variante ed entrato in vigore con la successiva pubblicazione sul BURL n. 38 del 21/09/2011.

A questi atti fondamentali, si aggiungono i seguenti studi di settore, allegati al PGT e ad esso integrativi per prescrizioni e indicazioni di tutela del territorio, che si articolano in una relazione tecnica e in specifici allegati ed elaborati cartografici di dettaglio:

- SP - Studio paesistico di dettaglio (ai sensi dell’art. 50 del PTCP della Provincia di Bergamo)
- SG - Studio geologico, idrogeologico e sismico.

La presente variante urbanistica riguarda pertanto il contesto territoriale relativo all’ambito di trasformazione At<sub>i2</sub> - *Stadio Comunale* disciplinato dal Documento di Piano del PGT, di cui all’art. 8 della LR12/05 nonché in relazione a quanto disposto dall’art. 4 della stessa in materia di

Valutazione Ambientale Strategica. I Riferimenti per la procedura amministrativa della variante urbanistica sono definiti dall'art. 13 della setta LR 12/05 s.m.i.

La Regione Lombardia ha approvato in data 28 novembre 2014 la **L.R. n. 31/2014**, recante *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*. Tale disposto legislativo introduce nuovi adempimenti in materia di pianificazione urbanistica secondo un approccio di sussidiarietà che prevede l'adeguamento dei singoli strumenti di pianificazione dalla scala regionale a quella comunale, passando dallo strumento provinciale. Nella fase attuale tali disposizioni non risultano applicabili nella loro completezza; risulta tuttavia necessario verificare la coerenza rispetto a quanto previsto dall'art. 5 della stessa che disciplina la fase transitoria in attesa degli adeguamenti degli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR, PTCP). Tale articolo normativo dispone al comma 4 che *“i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione”*.

## 2 - IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'attività di pianificazione urbanistica è stata oggetto di processo partecipativo allargato a tutti i soggetti interessati ed articolato sulla base di riferimenti normativi in relazione a specifiche tematiche. Lo schema di seguito riporta i riferimenti normativi adottati ai fini della partecipazione.



## 2.1 - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE

---

La partecipazione si intende quale massimo coinvolgimento dei singoli cittadini o associati, delle formazioni sociali, degli attori economici, secondo caratteri di adeguata diffusione, continuità e strutturazione, nel rispetto delle esigenze di celerità e trasparenza del procedimento.

Il Comune vuole riconoscere nella partecipazione civica un metodo fondamentale per la formazione delle decisioni in materia di trasformazioni urbane e per la promozione dell'inclusione sociale.

Il processo di partecipazione che riguarda gli strumenti urbanistici, si commisura alla scala territoriale di riferimento, al di là del "quartiere integrando e supportando la partecipazione attuata attraverso gli strumenti sanciti dalla normativa vigente, in affiancamento al procedimento urbanistico.

L'avvio del processo di partecipazione è avvenuto contestualmente all'avvio del procedimento, approvato con provvedimento di Giunta.

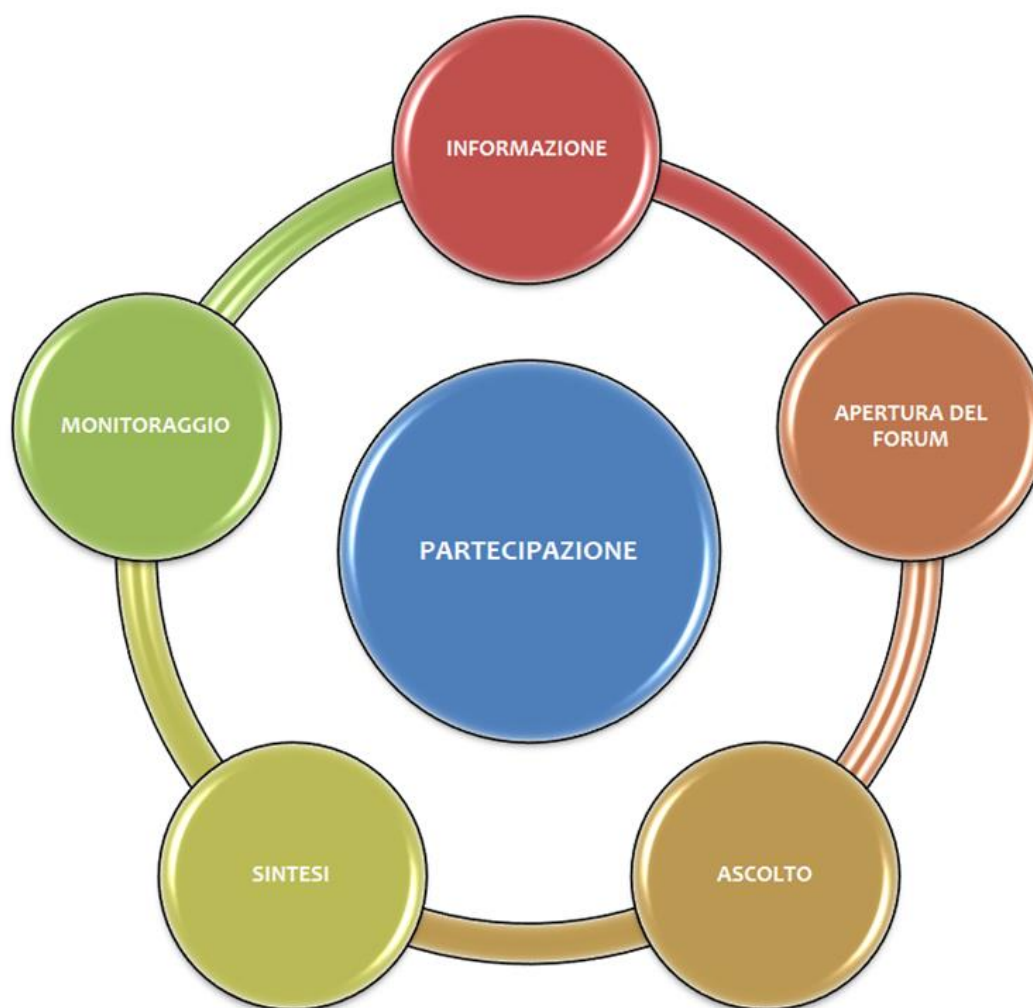
L'Agenda della partecipazione ha individuato e definito:

1. i soggetti da coinvolgere;
2. la scala territoriale di riferimento per le questioni in esame;
3. un cronoprogramma con fasi e tappe del processo partecipativo;
4. le modalità operative, informative e comunicative per accompagnare dall'inizio alla fine il percorso partecipativo;
5. le risorse per la sua effettiva attuazione (personale, budget, strumenti, ecc.).

Il processo di partecipazione è stato attivato all'interno dell'iter procedurale, costruendo un'agenda della partecipazione in coordinamento con il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica mediante azioni di comunicazione, avvalendosi delle strutture interne preposte alle relazioni tra amministrazione e cittadinanza, con particolare riferimento alle reti sociali.

Il processo partecipativo si svolge per fasi:

- **l'informazione**, garantita a tutti i cittadini, attivata dall'inizio del procedimento, che lo accompagna durante le diverse fasi fino alla sua conclusione;
- **l'apertura del Forum** sul territorio, con l'attivazione da parte del Comune degli incontri informativi che illustrino lo stato dell'arte dei programmi in corso con l'inquadramento costruito dei bisogni pregressi.
- **l'ascolto**: è l'attività finalizzata all'emersione delle esigenze e delle proposte da parte di diversi soggetti grazie all'interazione di differenti capacità, competenze ed esperienze, e costituisce il livello più operativo della partecipazione per la costruzione di una mappa ragionata di bisogni, soluzioni e programmi, dando luogo alla elaborazione politica, con restituzione finale di un documento di sintesi;
- la **sintesi** e la presentazione delle proposte individuate e motivate dall'Amministrazione Comunale, da condividere con i portatori di interesse;
- il **monitoraggio** sul percorso partecipativo: il forum resta aperto e sono previsti incontri di aggiornamento in itinere, a partire dall'Adozione dello strumento urbanistico e fino alla chiusura del procedimento.



È stato attivato il forum di partecipazione sul territorio e sono stati effettuati 2 incontri informativi nei quali sono stati illustrati:

- il quadro conoscitivo
- le motivazioni e gli indirizzi metodologici per la definizione della variante
- gli obiettivi
- le caratteristiche tecniche e i parametri urbanistici dell'intervento.

L'agenda partecipativa del processo prevede ulteriori incontri secondo un calendario coordinato con l'iter procedimentale ed il processo di Valutazione Ambientale Strategica attivato e in coerenza con le fasi sopra esplicitate.

## **2.2 - LE ISTANZE PARTECIPATIVE**

---

In coerenza con quanto disposto dall'art. 13 comma 2 della LR 12/05 l'avvio della variante urbanistica (avvenuto con Deliberazione di Giunta Comunale n.54-15 Reg. Gc 619 del 21/012/2015), ed il relativo avviso di avvio, è stato pubblicato sul quotidiano locale, all'albo pretorio comunale e sul sito del comune di Bergamo per un periodo continuativo di 30 giorni ( dal giorno 21/12/15 al 29/01/16) al fine di informare la popolazione interessata. Durante tale arco temporale è pervenuta alla direzione Pianificazione Urbanistica una sola istanza partecipativa in data 26/01/2016 di cui al PG E0018431 nella quale viene segnalata la necessità di garantire l'accesso all'attività produttiva limitrofa al contesto territoriale oggetto di variante.

Tale accessibilità, che risulta già consentita dall'attuale regolamentazione viabilistica, verrà considerata e garantita anche dalla proposta di variante.

## **2.3 - TAVOLO INTERISTITUZIONALE**

---

L'Amministrazione Comunale, ai sensi degli artt. 11, 12, 15, 101 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in data 16.02.2016 ha convocato il Tavolo Interistituzionale finalizzato a condividere la previsione di conferma dello Stadio, attrezzatura di scala sovra-comunale, con l'obiettivo di coordinare le previsioni dei PGT dei comuni della provincia. A tale incontro sono stati invitati la Provincia, i comuni di prima cintura e quelli i cui Piano di Governo del Territorio prevedono servizi/attrezzature di carattere sovracomunale.

L'incontro ha rappresentato un momento di confronto e di condivisione della scelta del Comune di Bergamo di confermare la presenza dello Stadio in città. Il tavolo ha condiviso tale scelta evidenziando l'opportunità di migliorare l'accessibilità del quadrante urbano di riferimento e sottolineando la necessità che nel procedimento di variante e nel correlato procedimento di VAS vengano approfonditi gli aspetti legati al sistema della mobilità.

## **2.4 - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

---

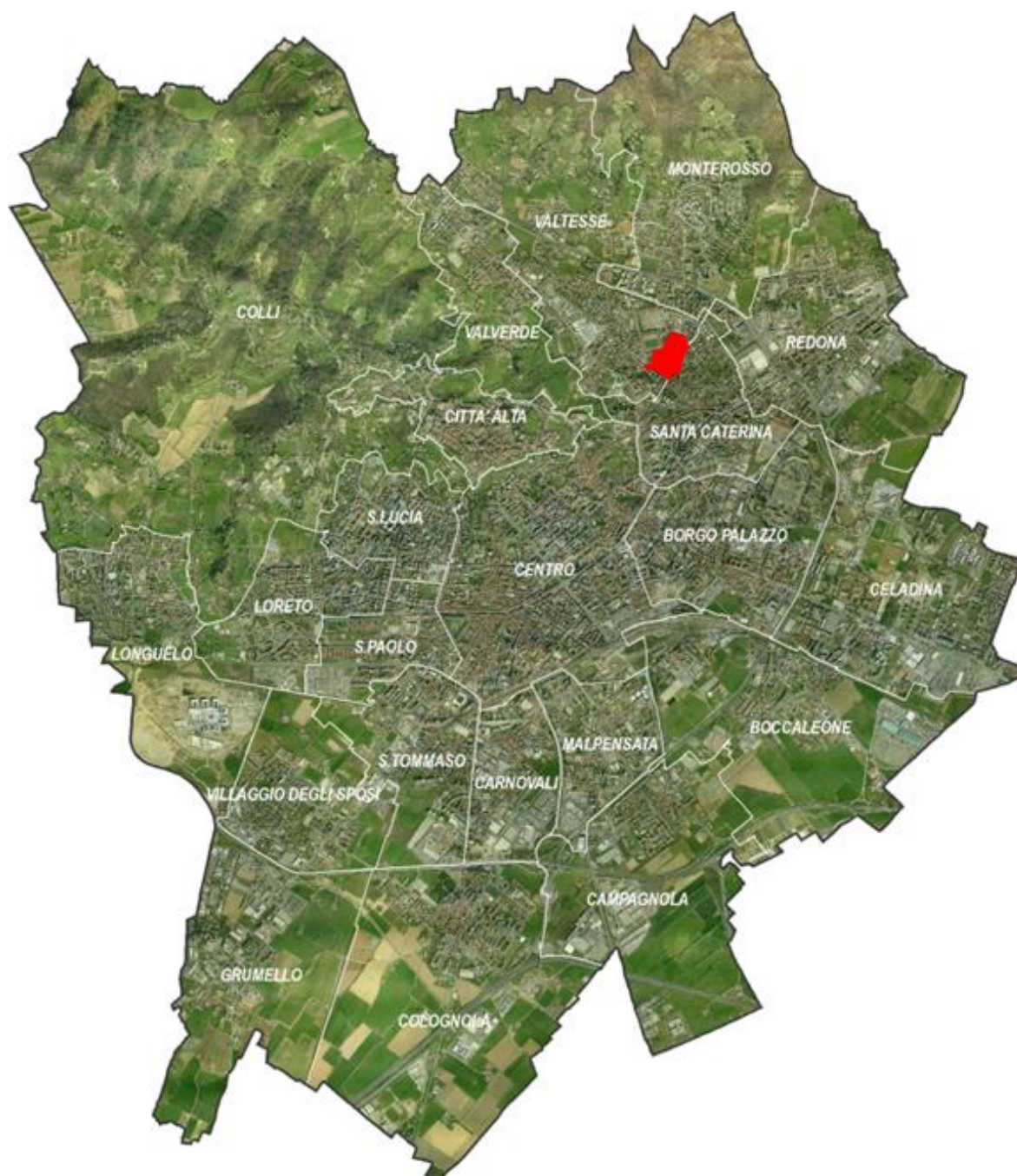
In relazione a quanto disposto dall'art. 4 comma 2 della Lr 12/05 per Governo del Territorio la presente variante è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Tale procedimento prevede l'elaborazione di specifici documenti (documento di scoping, rapporto ambientale, sintesi non tecnica, parere motivato, dichiarazione di sintesi) finalizzati a valutare le ricadute potenziali derivanti dalla variazione dello strumento urbanistico sul sistema ambientale.

Il procedimento prevede le conferenze di valutazione per condividere le decisioni assunte e le metodologie valutative adottate e verificare le ricadute dell'intervento previsto sul sistema ambientale. La norma definisce il numero di incontri e individua i soggetti da convocare.

Le conferenze di valutazione, a differenza degli incontri partecipativi, e delle istanze partecipative (aperte a tutti i cittadini) assumono carattere prettamente tecnico e connesso agli elementi specificamente oggetto di variante. Vista la rilevanza del tema, il team di progettazione della variante urbanistica (VARPG11) ha ritenuto opportuno integrare il procedimento tecnico di VAS integrandolo con uno specifico percorso partecipativo, aprendo il processo di pianificazione a un confronto più ampio con la cittadinanza.

### 3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area dello stadio comunale è posta nel quadrante nord – est del territorio comunale della città di Bergamo. Occupa una superficie di circa 5 ha (comprensivo della aree pertinenziali) e si trova in posizione baricentrica rispetto ai quartieri di Valtesse, Monterosso, Redona e Santa Caterina. La viabilità d'accesso alla struttura e pertanto la sua accessibilità è garantito dai principali assi di penetrazione della città, attraverso il sistema delle circonvallazioni con particolare riferimento alla Fabriciano, e dalle vie Baioni, corridoni, Correnti per il quadrante nord.



### 3.1 - L'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE

---

L'ambito oggetto di variante urbanistica riguarda l'Ambito di trasformazione del Documento di Piano denominato "Ati\_2 – Stadio Comunale". Tale ambito comprende sia l'attrezzatura dello Stadio comunale "Atleti Azzurri d'Italia" sia il Bocciodromo comunale. Il comparto ha una superficie territoriale complessiva di circa 6,5 ha, comprese le aree pertinenziali (aree destinate a parcheggio e quelle occupate dal sedime stradale).

La variante urbanistica individuerà differenti discipline urbanistiche per le due attrezzature sportive in coerenza con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale. In particolare dovrà prevedere diverse modalità attuative, disciplinando l'ambito del bocciodromo nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi nonché l'ambito dello stadio nel Documento di Piano.

Di seguito si riporta la foto aerea con l'individuazione del vigente ambito di trasformazione, evidenziando le aree destinate allo stadio e quelle destinate al bocciodromo.

*Estratto foto area con individuazione ambito oggetto di variante*



### 3.2 - LA SCALA DI RIFERIMENTO

---

Una corretta ri-pianificazione dell'ambito prevede un approccio multi-scalare.

La multiscalarità dell'intervento, sotto il profilo urbanistico, è una delle garanzie della qualità urbana, insieme alla qualità architettonica, alla flessibilità di utilizzo degli spazi e alla loro accessibilità e sicurezza degli spazi aperti. Va pertanto perseguita verificandone costantemente la funzionalità alle diverse scale (di prossimità, urbana e territoriale).

Le scale di riferimento – ai sensi del Piano dei Servizi - sono identificabili come:

- **la scala locale**, che si declina con interventi che vanno a migliorare la qualità dello spazio pubblico, l'accessibilità alle funzioni presenti nell'area, la vivibilità dell'area per chi la abita anche solo temporaneamente: a questa scala si ragiona sulla localizzazione e sull'accessibilità spazio-temporale dei nuovi servizi di quartiere, sul potenziamento e la messa in rete di quelli esistenti, rispondendo ai bisogni pregressi emersi e tenendo conto dei nuovi bisogni indotti dagli insediamenti previsti;
- **la scala urbana e territoriale**, che si declina con interventi sull'accessibilità all'Ambito Strategico e sulla valorizzazione del ruolo dell'Ambito Strategico rispetto alla città e al territorio: a questa scala si ragiona sulla localizzazione di poli di interesse sovralocale, di attrattori di popolazione temporanea, sulla loro accessibilità multimodale e sui servizi ad essi complementari.

Il Piano dei Servizi fornisce anche nuovi parametri per declinare il concetto di accessibilità, mettendo al centro l'utente del servizio con particolare attenzione all'età, alle condizioni di motilità, ai "vincoli" temporali dettati dalla "sua agenda" e alla possibilità di garantire i suoi spostamenti mediante una mobilità sostenibile.

L'accessibilità all'attrezzatura Stadio deve essere garantita alle diverse scale di riferimento (quartiere/scala locale - ambito/scala urbana o territoriale). Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso azioni che garantiscano un accesso multimodale ai servizi, privilegiando la mobilità dolce, a completamento ed implementazione della rete esistente.

Gli obiettivi da perseguire sono dunque il potenziamento e miglioramento dei servizi (già presenti e da insediare) sia alla scala locale che territoriale, nella logica della costruzione di sistemi integrati di servizi (filieri) e di una città multipolare, che promuova la qualità e vivibilità dei suoi quartieri.

Per questo motivo sarà necessario approfondire le diverse problematiche in sede di redazione del Piano Attuativo per la realizzazione dell'intervento, verificando le ricadute delle scelte pianificatorie alle diverse scale e identificando ad ogni livello gli elementi di forza e debolezza, per poter introdurre le opportune scelte progettuali.

In particolare è necessario focalizzare il tema della mobilità in termini di razionalizzazione della sosta e l'accessibilità all'ambito, considerando il carattere estemporaneo della funzione propria dell'evento sportivo. Le criticità riscontrabili a livello locale e di tipo puntuale sono quasi sempre affrontabili con specifiche politiche viabilistiche finalizzate a razionalizzare i flussi, la sosta, il trasporto pubblico locale nonché individuando sistemi alternativi di accesso alla funzione.

Inquadramento territoriale alla scala provinciale



## 4 - LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

---

L'attuale comparto è disciplinato dal vigente **Documento di Piano** con la scheda dell'Ambito di Trasformazione "Ati\_2 – Stadio Comunale". Tale comparto ricade all'interno dell'Ambito Strategico n. 1 – *Il polo dell'arte, della cultura e del tempo libero* i cui obiettivi complessivi sono riportati nell'elaborato del Documento di piano DP3.1. All'interno delle strategie di sviluppo complessive è prevista la riconversione generale del comparto a destinazione prevalentemente residenziale con funzioni terziarie/commerciali integrate. La scheda progetto assegna al comparto di riferimento una Superficie Lorda di Pavimento di 16.250 mq stimabili in circa 48.750 mc. La scheda individua altresì specifiche prestazioni pubbliche attese, correlate alla riconversione funzionale dell'ambito, indicate e confermate anche dal vigente piano dei servizi, finalizzate ad una corretta integrazione della dotazione di spazi pubblici previsti per il quartiere. Tali prestazioni pubbliche sono state individuate e dimensionate anche sulla base dei potenziali oneri di urbanizzazione derivanti dalla riconversione urbanistica prevista dallo strumento vigente. Tali previsioni sono coerentemente individuate all'interno degli altri atti prescrittivi del Piano di Governo del Territorio: il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

L'elaborato del **Piano dei Servizi** denominato "PS1 – La città dei servizi: l'offerta" individua lo Stadio come servizio "Cs2 - Servizi per lo sport" di cui all'art. 18.2.2. delle norme del Piano dei Servizi, con apposita campitura che prevede la dismissione del servizio.

Nel **Piano delle Regole** l'ambito risulta inserito all'interno del centro abitato di cui all'art. 3 D.Lgs. 285/92 e s.m.i, art. 5 DPR 495/92 e s.m.i. e del centro edificato di cui all'art. 18 Legge 865/71.

L'elaborato cartografico denominato "PR7 – assetto urbanistico generale" individua l'area in oggetto con la disciplina urbanistica "At – ambiti di trasformazione" di cui all'art. 37.2 delle norme di piano. All'interno di tale elaborato vengono assegnate alle due tribune centrali (tribuna d'onore e tribuna Creberg) le modalità di intervento corrispondenti a Rc – risanamento conservativo a conferma delle valenze storico testimoniali.

L'elaborato cartografico denominato "PR8 – vincoli e tutele" inserisce il fabbricato all'interno della vincolo aeroportuale relativo alle Limitazioni alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea. Nello specifico l'area ricade all'interno della superficie conica e precisamente tra le quote di 280 e 300 metri sul livello del mare.

L'elaborato cartografico denominato "PR9 – zone territoriali omogenee" ai sensi del D.M. 1444/68 assegna, in coerenza con le previsioni di riconversione funzionale dell'ambito, la zona omogenea "C - zona di espansione".

L'area è inoltre classificata dagli studi di settore allegati al vigente strumento urbanistico con le seguenti caratteristiche:

Lo **Studio Geologico, idrogeologico e sismico** classifica l'area nella classe di fattibilità geologica 3a: Area con consistenti limitazioni d'uso connesse alle modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo oppure con consistenti eterogeneità verticali ed orizzontali (comprese le zone con materiale di riporto). Sono da accertare le caratteristiche geomeccaniche ed idrogeologiche del sottosuolo. In caso di possibile ristagno di acqua superficiale si dovrà effettuare un'analisi geomorfologica in un intorno significativo all'area di progetto. Viene inoltre classificata nella classe sismica Z4 L2-3 corrispondente a: "aree soggette ad amplificazione litologica in cui è necessario valutare puntualmente, in fase di progetto, il fattore di amplificazione tipico del sito

in esame. Nel caso in cui tale valore fosse superiore ai limiti di soglia propri per il tipo di suolo si dovrà applicare il 3° livello di approfondimento sismico”.

estratto elaborato cartografico DP 3.1 – AS 1 - il polo della cultura, dello sport e del tempo libero



Allegato 2 al documento di Piano: schede progetto degli ambiti di trasformazione

**INQUADRAMENTO DELL'AREA**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Localizzazione: L'At. I2, localizzato nel quadrante nord-est della città e delimitato a nord da via Fossoli a sud da via del Lazzaretto e confina ad ovest con il Lazzaretto.

Stato di fatto: L'ambito è composto dalla struttura sportiva dello stadio Comunale, da quella del bocciodromo e dagli spazi dedicati al parcheggio pubblico pertinenziale.

**DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO**

L'At. I2 si compone di una Unità Minima d'Intervento(UMI):

St (mq)	63.964
Slp (mq)	16.250

**STRUMENTO ATTUATIVO**

Piano Attuativo

**CLASSE DI FATTIBILITÀ "GEOLOGICA"**

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

**ESTRATTO CATASTALE**

FOGLIO	NUMERO
22	1
22	2
22	3
22	559
22	543
22	1228
22	Stade
22	Stade

At. I2 S T Ambito di trasformazione 1  
Ambito Strategico 1  
Area cultura e tempo libero

SCHEMA INSIEDIATIVO

OBIETTIVI

PARAMETRI URBANISTICI

CRITERI INSIEDIATIVI

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Contiene un'interessante valle di settore urbano in occasione dello spostamento dello stadio esistente in altro ambito territoriale, miglioramento della qualità della vita di un importante quartiere urbano cittadino.

Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale, periferica degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto, e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi, percorsi) collegamenti e l'intercambio tra trasporto pubblico e privato.

Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) mediante la riqualificazione degli interventi, secondo una logica di armonizzazione del tempo e degli usi della città.

Promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi pedonali, verdi attrezzati e a parco attigui al verde si costituisca quale infrastruttura di supporto ai nuovi insediamenti, con attenzione alla permeabilità del suolo.

Promuovere soluzioni idonee alle problematiche di mobilità, valutando soluzioni integrate di servizi (pubblico-privato, bike-garage-cicloparcheggi) e favorendo il collegamento pedonale con la futura fermata "SAMES" della tranvia per la valle Brembana.

**OBIETTIVI SPECIFICI:**

- Separare il traffico extraurbano da quello meramente urbano (ottimizzando e condividendo l'utilizzazione di nuovi parcheggi in silevi) cogliendo i potenziali d'intercambio con le infrastrutture esistenti e di progetto (tram delle Valli, riqualificazione Crociconvallone/Grosola Nord)
- Dare impulso alle connessioni ciclo-pedonali tra spazi pubblici di qualità del ritorno
- Localizzare funzioni che favoriscano l'integrazione e il completamento delle dotazioni del quartiere in termini di servizi pubblici o di interesse pubblico (aree mercatali, eventualmente anche in forme semipermanenti, dotazioni sportive di base ecc.)
- Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali ed a rotazione a servizio delle funzioni insediate oggi provvisorie
- Riqualificare la zona Stadio e Lazzaretto anche in funzione del completamento e dell'implementazione del sistema sportivo urbano di quartiere, nella logica della filiera, favorendo la flessibilità di utilizzo degli spazi anche per eventi ricreativi/culturali
- Realizzare il collegamento dell'ambito di trasformazione con il sistema Città Alta-Polo Universitario di S. Agostino (raddoppio "C" del PPRCA)
- Implementare i servizi culturali e per il tempo libero all'aperto e connotare gli spazi pubblici verso un'utilizzo multifunzionale legato ad utenti e usi diversi

**CRITERI INSIEDIATIVI**

- L'altezza degli edifici verrà definita in sede di progetto di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato (limitato) e degli elementi di fattibilità visiva esplicitati nello Studio Passistico di dettaglio allegato al PGT.
- Mantenimento di una grande area libera centrale da destinare a parco pubblico attrezzato che consenta di mantenere un rapporto percettivo con i colli di Città Alta e della Marettana tenendo conto di tale principio e delle possibili visuali nella disposizione degli edifici
- Ricostruzione del fronte urbano lungo piazzale Goisis
- Riduzione del cuore urbano di Largo dello Sport (giacendo come elemento architettonico di snodo tra il nuovo insediamento e il distretto verso il borgo storico)
- Presentazione di un progetto dello spazio aperto pubblico in grado di superare i nodi critici rappresentati dalle intersezioni viarie di via Lazzaretto/Oreoceno e di viale Giulio Cesare/Ponte Pietra
- Restauro conservativo e valorizzazione della facciata storica (fronte est) in coerenza con i criteri di intervento sugli edifici monumentali di inizio XX secolo (progetto dell'arch. De Beni del 1928)
- Librazione dei manufatti adossati al complesso monumentale del Lazzaretto, riconfermando la percezione unitaria e centralità prospettica con la valorizzazione degli spazi aperti di relazione
- Demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto storico ambientale privi di valore architettonico (Bocciodromo) e sostituzione di tali edifici con manufatti contemporanei di qualità

**FUNZIONI PREVISTE**

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)
Residenza	Residenza libera/convezionata	R1	Slp Max 8%
	Residenza sociale	R2	10% Slp Min 6%
Agricole	Agricoltura produttiva	A1	
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A2	
Produttive	Attività industriali	P1	
	Attività artigianali	P2	
	Produzione avanzata	P3	
	Depositi, logistica e magazzini	P4	
Terziarie	Terziario diffuso	Ta_1	
	Artigianato di servizio	Ta_2	25
	Terziario avanzato	Ta_3	
	Terziario direzionale	Ta_4	
	Terziario ricettivo-alberghiero	Ta_5	
Commercianti	Pubblici esercizi	Tr_1	10
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C1	25
	Medie strutture di vendita (da 251 a 1.500 mq)	C2_a	
	di prossimità (da 1.501 a 2.500 mq)	C2_b	
Servizi	Grandi strutture di vendita (>2.500 mq)	C3	
	Centro Commerciale	C4	
	Commercio ingresso	C5	
	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	senza limite
Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

**PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

SERVIZI	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PSDb - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
	Realizzazione di nuovo parco pubblico attrezzato con impianti sportivi scoperti (calcetto, pallavolo-basket) e ricollocazione del bocciodromo	
	Realizzazione di una Nuova Piazza di attrazione delle nuove funzioni insediate, dimensionata ed attrezzata anche per ricollocare l'attuale area mercatale accessibile anche dai quartieri limitrofi, mediante percorsi ciclo-pedonali protetti	
	Partecipazione alla realizzazione di parcheggio di interscambio in struttura, localizzate fuori comparto lungo la circosollazione Piorzano, prospiciente la rotatoria di Monterosso (NS*)	UNICA
	Partecipazione pro quota alla realizzazione del parcheggio di attesa per Città Alta (NS*)	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	

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

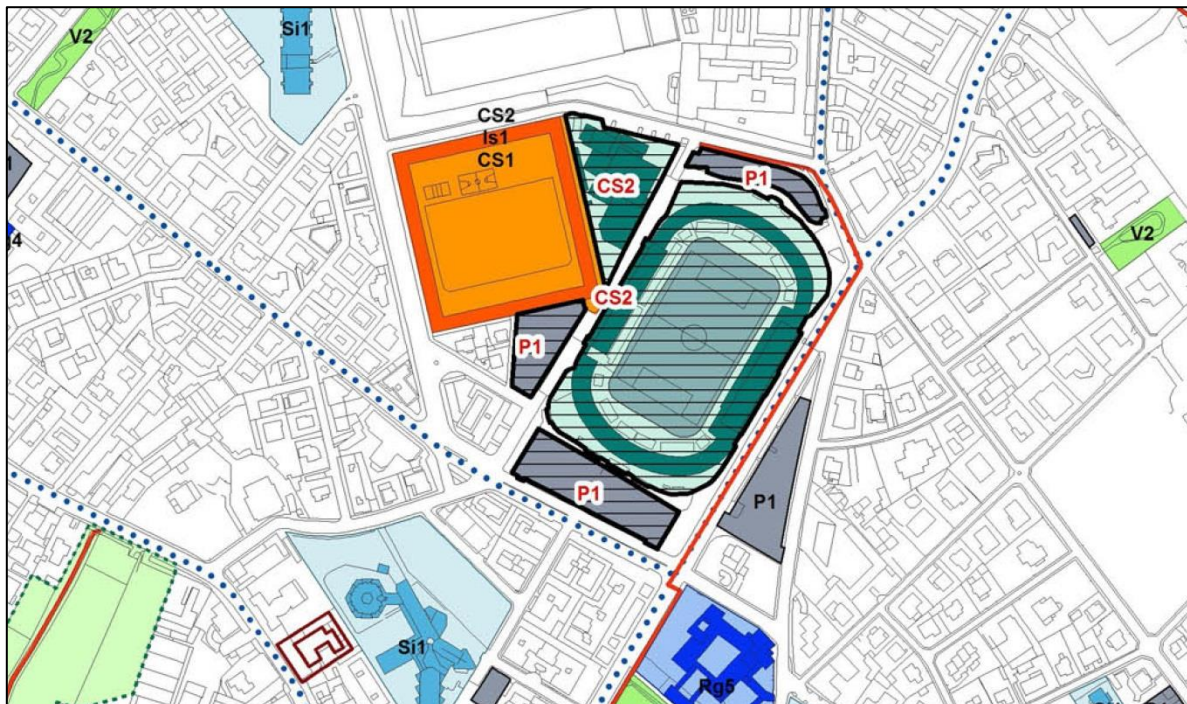
TITOLO II CAPO B dell'elaborato DPDb - INDIRIZZI E CRITERI

	UNICA
--	-------

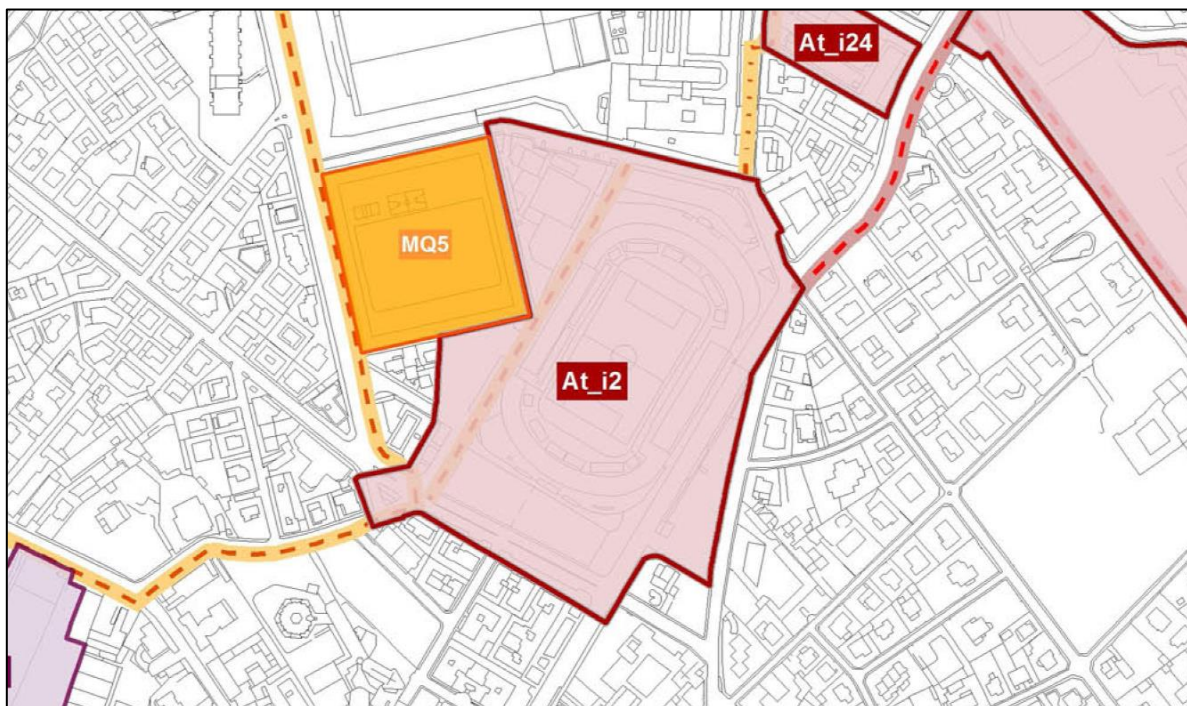
**DESCRIZIONE**

UMI

## estratto elaborato cartografico Ps1 – la città dei Servizi: l'offerta



## Elaborato cartografico PS2bis – la città dei servizi: stato di attuazione (versione vigente)

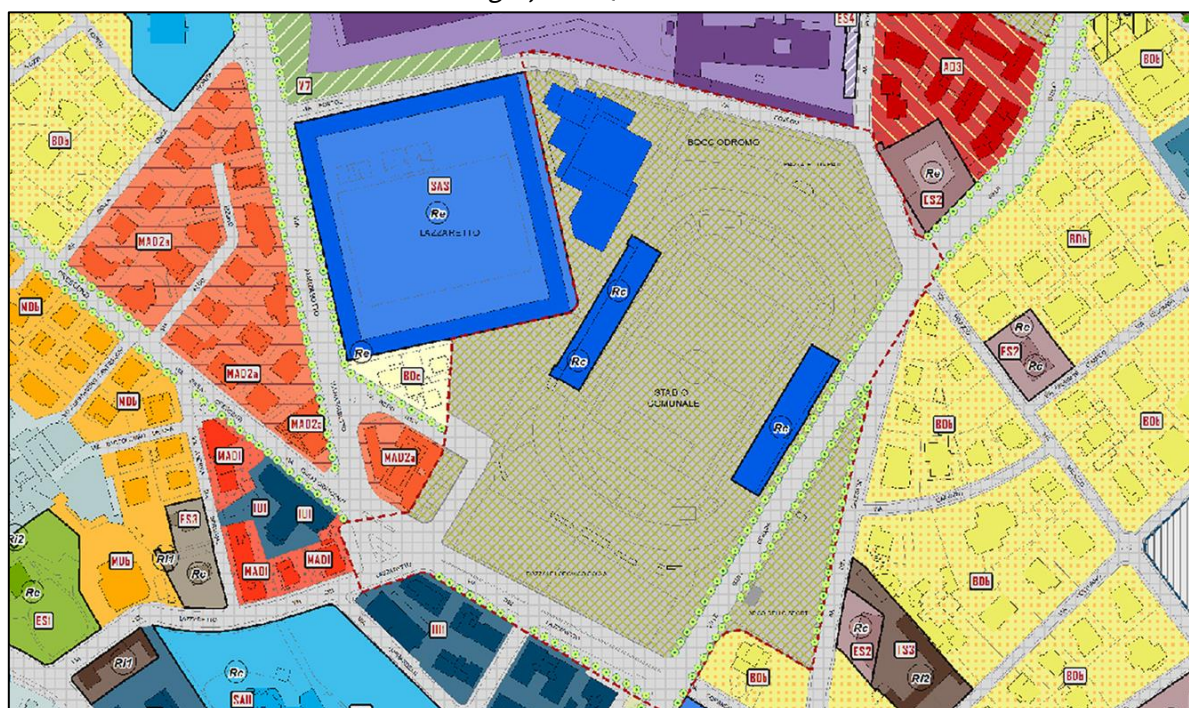


Di seguito si riportano le prestazioni pubbliche assegnate a carico dell'ambito di trasformazione la cui coerenza è attribuita dalla normativa del Piano dei Servizi.

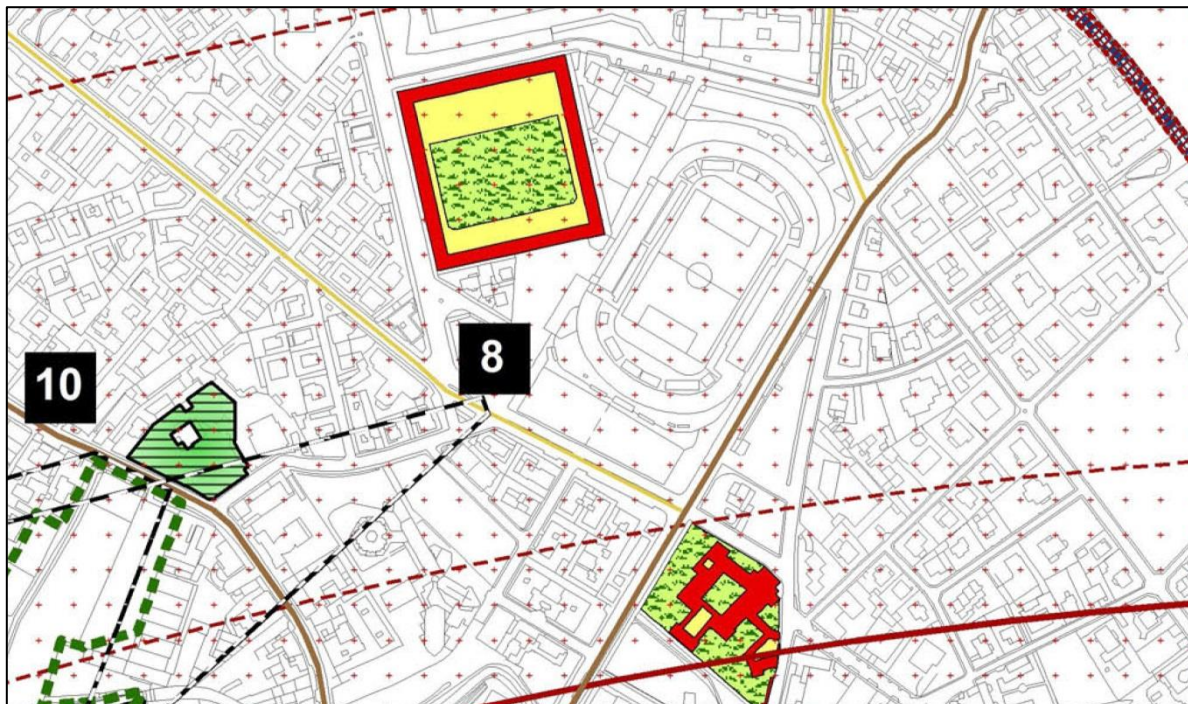
Elaborato PsoB – Apparato normativo

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
	AMBITO DI INTERVENTO	UMI		ST (mq)	SLP (mq)		
Nuovi percorsi ciclopeditoni di collegamento con la rete esistente e di progetto	At_i2 Stadio Comunale	UNICA	<b>P4a</b>	-	-	L	2
Nuovo parco pubblico attrezzato con impianti sportivi scoperti (campi da calcio, pallavolo, basket ...)		UNICA	<b>V1b</b>	12.000	-	L	2
Nuovo bocciodromo		UNICA	<b>CS2</b>	-	2.500	L	2
Nuova piazza di attestazione delle nuove funzioni insediate, dimensionata ed attrezzata anche per rilocalizzare l'attuale area mercatale, dotata di postazione per servizio di bike sharing		UNICA	<b>Pz</b>	4.200	-	L	2
Residenze sociali e/o temporanee		UNICA	<b>Rs</b>	-	10% Slp min. destinata a residenza	L	2

estratto elaborato cartografico PR7 – Assetto Urbanistico Generale



estratto elaborato cartografico PR8 – vincoli e tutele



estratto elaborato cartografico SP5 – Sensibilità Paesistica dei luoghi



Lo Studio Paesistico di dettaglio elaborato ai sensi dell'art. 50 del PTCP individua l'ambito nella classe di sensibilità paesistica alta: in tale strumento, finalizzato a definire gli aspetti ambientali e paesaggistici che caratterizzano il territorio comunale, le classi di sensibilità paesistica sono definite attraverso specifici indicatori, tra cui l'indice di Biopotenzialità Territoriale (BTC), individuando gli elementi di valore paesistico-ambientale. Per maggiore chiarezza si riportano di seguito gli estratti relativi ai principali elaborati cartografici di piano sopra descritti:

## 5 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

---

La proposta di variante, secondo quanto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 614-15 Reg GC/628-15 Prop.Del. di approvazione degli indirizzi metodologici, dovrà garantire:

- la **CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL CORPO DI FABBRICA DELLO STADIO** attraverso un intervento di riqualificazione, rinnovo e integrazione architettonica e funzionale che possa rappresentare anche a Bergamo il concetto più avanzato di “stadio cittadino”, in grado di dialogare con il contesto urbano e gli usi degli spazi pubblici, apportando anzi elementi di innovazione e miglioramento in termini di fruibilità di servizi e luoghi pubblici ed anche privati;
- un **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE** che deve coinvolgere anche le aree di primo contorno, sia per garantire una migliore modalità di uso della rinnovata struttura sportiva, sia per estendere agli spazi aperti l’elevato livello qualitativo che si pretende debba avere il nuovo impianto sportivo, dando risposta ad un oggettivo bisogno di riordino complessivo dei luoghi;
- la concreta **FATTIBILITÀ DEL PROGRAMMA** di “riqualificazione-rinnovo” dello stadio nell’attuale sua collocazione urbana, ottenendo benefici sul contesto territoriale e urbano.

L’ambito territoriale dovrà essere suddiviso e ridefinito per:

- individuare le aree da destinare allo stadio mantenendo una capienza per gli spettatori analoga a quella attualmente ammessa (circa 25.000 persone) individuando le funzioni ammissibili per usi complementari e connessi in via esclusiva alla Struttura Sportiva (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari) e il relativo dimensionamento;
- prevedere funzioni terziarie e commerciali che promuovano l’utilizzo della struttura, anche durante la settimana, caratterizzandola come centro polifunzionale, confermando gli spazi già esistenti e dotandola di nuovi spazi di progetto con la possibilità di insediare anche una media struttura di vendita di prossimità;
- stralciare dall’ambito di trasformazione l’area da confermare nella sua destinazione a servizio per lo sport (bocciodromo), identificando tale struttura nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole;
- individuare all’interno dell’ambito di trasformazione gli spazi aperti da riqualificare e da realizzare come opere di urbanizzazione e di standard di qualità, di competenza dell’intervento di riqualificazione dello Stadio;
- individuare gli assetti delle infrastrutture e le modalità di gestione della sosta e della mobilità idonee a garantire la riqualificazione del comparto, oltre alle politiche di implementazione del trasporto pubblico e di promozione di servizi di mobilità sostenibile secondo gli intendimenti dell’Amministrazione Comunale (come meglio specificato nell’allegato -*approfondimenti in materia di: viabilità, accessibilità e sosta* ).

La proposta di variante dovrà quindi:

- aggiornare il quadro strategico del PGT esplicitando l'obiettivo di realizzare il "Nuovo Stadio in città", qualificandolo come attrezzatura privata per l'intrattenimento sportivo di interesse sovracomunale;
- individuare il perimetro dell'Ambito di Trasformazione per la realizzazione del "Nuovo Stadio in città";
- stralciare le previsioni edificatorie Residenziali e Terziarie oggi contenute nella scheda "Ati\_2 - Stadio Comunale" (incompatibili con il rinnovo e mantenimento in loco dell'attrezzatura) e delle correlate prestazioni pubbliche attese, individuando le azioni di implementazione dell'offerta dei servizi necessarie a scala locale e territoriale, per garantire la sostenibilità dell'intervento di conferma e rinnovo dello Stadio, anche sotto il profilo ambientale;
- indicare le prestazioni pubbliche direttamente correlate all'intervento di rinnovo del Nuovo Stadio in Città, nonché quelle complementari da programmare e coordinare nel tempo;
- attribuire una capacità edificatoria funzionale alla riqualificazione dello Stadio, come attrezzatura aperta ed integrata al sistema città, considerando i parametri qualitativi indicati dal CONI e/o FIGC;
- ridefinire la tipologia della struttura in relazione ai bisogni sportivi e di pubblico spettacolo di carattere sovracomunale, prevedendo una capienza per gli spettatori analoga a quella attualmente ammessa (circa 25.000 persone), tenendo conto della necessità di:
  - ridisegnare le tribune laterali;
  - demolire e ricostruire le attuali "curve" realizzando nuove strutture architettoniche (curve o lineari) che rinnoveranno il modello di stadio e la sua configurazione spaziale con interventi finalizzati al miglioramento della visibilità ed al miglioramento della circolazione e della sicurezza, nel rispetto delle norme per realizzare una struttura priva di barriere architettoniche;
  - implementare il numero e la qualità dei servizi interni alla struttura sportiva (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari) realizzando diverse superfici annesse all'impianto, con un'ampia flessibilità di utilizzo per ottenere la necessaria versatilità gestionale;
- attivare interventi improntati alla sostenibilità ambientale, alla semplicità gestionale ed alla vivibilità giornaliera dell'impianto anche mediante la realizzazione di nuovi spazi commerciali e terziari a carattere permanente che integrino gli spazi terziario-commerciali oggi esistenti localizzati sotto la tribuna in fregio a viale Giulio Cesare con la finalità di garantire una maggiore fruizione del nuovo impianto anche nei giorni feriali, spazi da definirsi puntualmente in sede attuativa;

- proporre una corretta integrazione degli elementi architettonici da conservare con i nuovi elementi progettuali, garantendo un insieme architettonico organico in grado di connotare e qualificare anche gli spazi aperti di connessione tra lo stadio e il contesto urbano circostante, con particolare riferimento al Lazzaretto;
- migliorare la qualità dello spazio pubblico di accesso all'attrezzatura, coniugando l'esigenza di rispondere alle norme in materia di pubblica sicurezza (che oggi impongono recinzioni, tornelli, etc) e l'esigenza di restituire un carattere urbano all'insieme degli spazi esterni allo stadio stesso;

## 6 - PROPOSTA TECNICA DI VARIANTE

---

La presente variante propone di consolidare la localizzazione dello Stadio cittadino nell'attuale posizione, come indicato dall'Amministrazione Comunale che ha espresso la volontà di alienare/valorizzare la struttura, mantenendo le sue funzioni di stadio cittadino anche dopo la sua privatizzazione.

Il nuovo stadio assumerà carattere di attrezzatura privata a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo. Gli elementi progettuali della proposta di variante sono definiti all'interno della specifica scheda-progetto "Ati\_2 - Stadio" in allegato al Documento di Piano, in cui si individua lo strumento più idoneo per garantire l'attuazione dell'intervento (Piano Attuativo) e vengono definiti i parametri urbanistici, secondo gli obiettivi e i criteri insediativi di seguito riportati.

### 6.1 - OBIETTIVI GENERALI

---

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

### 6.2 - OBIETTIVI SPECIFICI

---

#### **Sistema delle funzioni:**

- Restituire alla città un'innovativa attrezzatura territoriale dedicata allo sport e al tempo libero, mediante il restyling dello Stadio come elemento di qualità architettonico finalizzato a promuovere la riqualificazione anche del quartiere.
- Incentivare la qualità degli spazi aperti limitrofi allo stadio, per un miglioramento della qualità urbana, proponendo il nuovo stadio come centro di vita polifunzionale con l'insediamento di funzioni complementari, attive anche durante la settimana.
- Migliorare il rapporto tra le attrezzature di interesse generale esistenti (come ad esempio il vicino complesso storico-architettonico del Lazzaretto) integrando gli usi proposti con le attività esistenti nel comparto urbano, secondo una logica di armonizzazione degli spazi e dei tempi della città.

- Prevedere interventi di riqualificazione anche del viale Giulio Cesare perché diventi un luogo urbano nuovo e vitale, trasformando l'asse viario in una zona a velocità controllata anche con il ridisegno della sua pavimentazione.

#### **Sistema della mobilità:**

- Ottimizzare l'interscambio tra sistemi infrastrutturali e di trasporto pubblico, in particolare con le infrastrutture esistenti e di progetto.

- Ridefinire gli spazi di sosta conciliando l'utilizzo dei parcheggi di interscambio da parte del quartiere ed individuando soluzioni di mobilità sostenibile per migliorare l'accessibilità allo Stadio.

- Migliorare le connessioni ciclo-pedonali tra luoghi e spazi pubblici.

### **6.3 - CRITERI INSEDIATIVI**

---

#### **USI AMMESSI**

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

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

L'intervento è subordinato alla definizione di un piano attuativo che dovrà approfondire i seguenti aspetti:

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

### **USI COMPLEMENTARI INTEGRATI**

Le funzioni terziario-commerciali a carattere permanente previste dovranno rispettare i seguenti aspetti dimensionali massimi:

- conferma delle superfici lorde di pavimento già oggi autonome rispetto alla struttura sportiva e direttamente accessibili dagli spazi pubblici;
- previsione di nuovi spazi commerciali con possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MSV) di prossimità;

### **6.4 - PARAMETRI URBANISTICI**

---

L'ambito di trasformazione prevede un'unica Unità Minima di Intervento (UMI) la cui attuazione è subordinata alla predisposizione di Piano Attuativo (PA). I parametri urbanistici di intervento sono:

- Conferma della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) esistente da determinare in sede attuativa mediante rilievo strumentale;
- La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di progetto in aggiunta a quella esistente viene così determinata:
  - 2.000 mq per funzioni commerciali (C) Terziarie (T);
  - 2.000 mq per funzioni di servizio (Ts) complementari e connesse in via esclusiva all'attrezzatura sportiva (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari );

Vista e considerata la particolarità della tipologia della struttura la scheda d'ambito prevede alcune specifiche che dovranno essere recepite nella normativa attuativa allegata allo strumento:

- Le Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di progetto sono comprensive anche degli eventuali spazi interrati;
- La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) specificatamente dedicata alle tribune è da ritenersi aggiuntiva e sarà determinata in sede attuativa nei limiti della capienza prevista (circa 25.000 spettatori) e delle specifiche disposizioni di settore (norme Coni, FIGC, sicurezza );
- I varchi d'accesso, spazi di distribuzione alle tribune/gradinate esistenti e di progetto non determinano Slp;

### **6.5 - PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

---

1. Riqualificazione urbana di viale Giulio Cesare e delle aree limitrofe, con ridisegno degli spazi per la viabilità e la sosta (MQ)
2. Ampliamento e riqualificazione urbana del piazzale Goisis, da attrezzare con idonei impianti per le attività mercatali, curandone l'accessibilità dai quartieri limitrofi anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti (MQ)
3. Compartecipazione alla realizzazione del tracciato ciclo-pedonale della val Brembana (T2)

.

## 7 - ELEMENTI DI VARIAZIONE DEGLI ELABORATI DI PGT

---

Risulta pertanto necessario aggiornare gli elaborati cartografici, normativi e relazionali del PGT vigente, con particolare riferimento agli atti del Documento di Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, per il loro adeguamento alle nuove previsioni.

Le modifiche introdotte dalla variante urbanistica al Documento di Piano riguardano principalmente:

- la ridefinizione degli obiettivi generali relativi all'ambito strategico n.1 il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo libero;
- la ridefinizione degli obiettivi specifici relativi all'ambito di trasformazione
- la modifica dei parametri urbanistici, dei criteri insediativi e delle prestazioni pubbliche attese;

Tali modifiche, comportano anche ricadute al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, per gli adeguamenti finalizzati a mantenere la coerenza complessiva dei contenuti e delle prescrizioni degli atti costituenti il PGT.

Gli adeguamenti al Piano delle Regole riguardano:

- L'assetto urbanistico generale che, a fronte della riduzione del perimetro dell'ambito di trasformazione, prevede lo stralcio dell'area destinata al bocciodromo comunale, con ri-assegnazione della corretta destinazione urbanistica in coerenza con il Piano dei Servizi nonché la relativa modalità di intervento.
- La modifica dell'elaborato cartografico relativo alle zone territoriali omogenee previste ai sensi del DM 1444/68 in virtù della conferma dell'attrezzatura finalizzata alla manifestazione sportiva mediante l'assegnazione della zona F (parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) in luogo della zona C (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi).
- l'inserimento di una specifica funzione all'interno dell'art. 15.4 delle norme del Piano delle Regole recante: *"Ts - Attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo"* vista le caratteristiche di particolarità dell'attrezzatura stessa.
- L'ammissibilità della funzione *"Ts - Attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo"* nell'ambito del sistema insediativo solo per la città in trasformazione con conseguente esclusione negli altri tipi di città in riferimento agli artt. 23.3, 27.3, 31.3, 34.3 delle Norme del Piano delle Regole (Prob);

Gli adeguamenti al Piano dei Servizi consistono in:

- eliminazione dall'elaborato cartografico relativo all'offerta dei servizi esistenti della previsione di dismissione del servizio sulle aree destinate a parcheggio pubblico e dal bocciodromo comunale; rimane comunque prevista la dismissione dello stadio comunale a fronte della futura configurazione patrimoniale prevista dagli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale come richiamato nelle premesse;
- modifica dell'elaborato cartografico relativo alla città dei servizi – strumenti di attuazione nel quale vengono introdotti i riferimenti alla prestazione pubbliche indicate sia nella schede d'ambito che nelle norme del Piano dei servizi in termini di miglioramento qualitativo. Nello specifico vengono previsti interventi di miglioramento

qualitativo degli spazi aperti interni all'ambito di trasformazione e un intervento di miglioramento qualitativo esterno al perimetro del At e riferito all'area del bocciodromo comunale (Mq15);

- integrazione dell'apparto normativo del Piano dei Servizi all'art. 8.1 "dotazione minima per le trasformazioni urbanistiche" per la definizione dello standard dovuto per la funzione Ts.
- introduzione all'interno dell'apparto normativo del Piano dei Servizi, nella specifica sezione dedicata ai servizi di progetto, delle prestazioni pubbliche attese con l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano.

Si specifica che la modifiche agli atti del Piano delle Regole e delle Piano dei Servizi assumono carattere di correzione per garantire la coerenza interna tra gli atti di Piano. Si riportano di seguito, per una migliore comprensione delle proposte di modifica sopraindicate i principali estratti cartografici e relazionali che costituiscono la proposta di variante proponendo il confronto tra gli elaborati vigenti e quelli modificati.

elaborati del **Documento di Piano**:

- **Allegato 2 al Documento di Piano** – Scheda n. 2: "Ati\_2 – Stadio Comunale";

elaborati del **Piano delle Regole**

- Elaborato cartografico PR6 – assetto urbanistico generale alla scala 1:5.000;
- Elaborato cartografico PR7 – assetto urbanistico generale alla scala 1:2.000;
- Elaborato cartografico PR9 – zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68;
- Elaborato normativo Prob – Norme;


elaborati del **Piano di Servizi**

- Elaborato cartografico PS1 – la città dei servizi: l'offerta;
- Elaborato cartografico PS2 – la città dei servizi: il progetto;
- Elaborato cartografico PS2bis – la città dei servizi: stato di attuazione;
- Elaborato normativo PSob – apparato normativo;
- Elaborato relazione PSoa – relazione;

Gli adeguamenti agli elaborati: DP3- quadro di sintesi degli ambiti strategici; DP3.1-ambito strategico 1 – il polo dell'arte della cultura e del tempo libero; PR6 - assetto urbanistico generale; PS2 – La città dei Servizi: il progetto; PSoa –Relazione; verranno prodotti durante la fase di pubblicazione degli atti, non avendo i suddetti elaborati natura conformativa, ma di adeguamento per una coerenza complessiva del PGT.

Estratto cartografico Allegato 2 al Documento di Piano – Schede progetto per gli ambiti di trasformazione - “Ati\_2 – Stadio Comunale” (documento vigente)

INQUADRAMENTO DELL'AREA

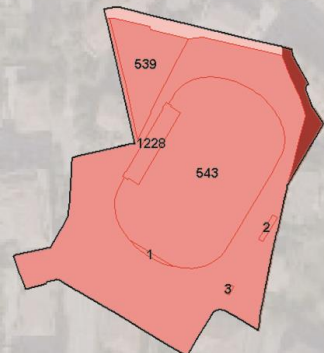


**DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO**

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

St (mq)	<b>63.964</b>
Slp (mq)	<b>16.250</b>

**ESTRATTO CATASTALE**



FOGLIO	NUMERO
22	1
22	2
22	3
22	539
22	543
22	1228
	Strade
	Strade

OBIETTIVI

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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

**Obiettivi generali:**

- Conferire un rinnovato ruolo al settore urbano in occasione dello spostamento dello stadio esistente in altro ambito territoriale, migliorando la qualità della vita di un importante quadrante urbano cittadino
- Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto, e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi) favorendo i collegamenti e l'interscambio tra trasporto pubblico e privato
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale (localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate) evitando la monofunzionalità degli interventi, secondo una logica di armonizzazione dei tempi e degli orari della città
- Promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi pedonali, verdi attrezzati ed a parco affinché il verde si costituisca quale infrastruttura di supporto ai nuovi insediamenti, con attenzione alla permeabilità del suolo
- Promuovere soluzioni idonee alle problematiche di mobilità, valutando soluzioni integrate di servizi (pubblico- privato, ferro-gomma-ciclopedonale) e favorendo il collegamento pedonale con la futura fermata "ISMES" della tranvia per la val Brembana.

**Obiettivi specifici:**

- Separare il traffico extraurbano da quello meramente urbano (ottimizzando e condividendo l'utilizzazione di nuovi parcheggi in silos) cogliendo i potenziali d'interscambio con le infrastrutture esistenti e di progetto (Tram delle Valli, riqualificazione Circonvallazione/Gronda Nord)
- Dare impulso alle connessioni ciclo-pedonali tra spazi pubblici di qualità dell'intorno
- Localizzare funzioni che favoriscano l'integrazione e il completamento delle dotazioni del quartiere in termini di servizi pubblici o di interesse pubblico (aree mercatali, eventualmente anche in forme semipermanenti, dotazioni sportive di base, ecc.).
- Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali ed a rotazione a servizio delle funzioni insediate oggi sprovviste
- Riqualificare la zona Stadio e Lazzaretto anche in funzione del completamento e dell'implementazione del sistema sportivo urbano e di quartiere, nella logica della filiera, favorendo la flessibilità di utilizzo degli spazi anche per eventi ricreativi/culturali
- Realizzare il collegamento dell'Ambito di Trasformazione con il sistema Città Alta/Polo universitario di S. Agostino (radicamento "C" del PPRCA)
- Implementare i servizi culturali e per il tempo libero all'aperto e connotare gli spazi pubblici verso un utilizzo multifunzionale legato ad utenti e orari distinti

**PARAMETRI URBANISTICI**

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
Piano Attuativo

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

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

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

-Mantenimento di una grande area libera centrale da destinare a parco pubblico attrezzato che consenta di mantenere un rapporto percettivo con i colli di Città Alta e della Maresana tenendo conto di tale principio e delle possibili visuali nella disposizione degli edifici

-Ricostruzione del fronte urbano lungo piazzale Goisis

-Risoluzione del cuneo urbano di Largo dello Sport ripensato come elemento architettonico di snodo tra il nuovo insediamento e la direttrice verso il borgo storico

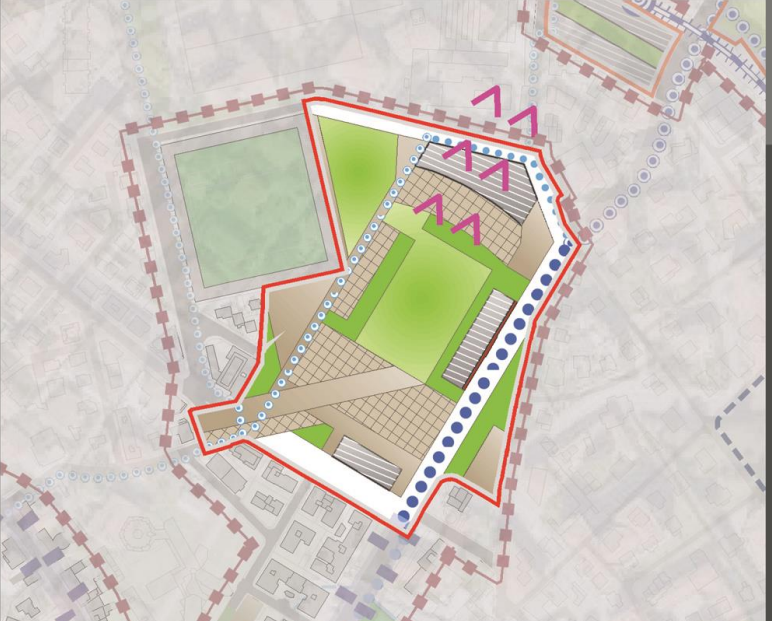
-Presentazione di un progetto dello spazio aperto pubblico in grado di superare i nodi critici rappresentati dalle intersezioni viarie di via Lazzaretto/Crescenzi e di viale Giulio Cesare/Ponte Pietra

-Restauro conservativo e valorizzazione della facciata storica (fronte est) in coerenza con i criteri di intervento sugli edifici monumentali di inizio XX secolo (progetto dell'arch. De Beni del 1928)

-Liberazione dei manufatti addossati al complesso monumentale del Lazzaretto, riconferendogli percezione unitaria e centralità prospettica con la valorizzazione degli spazi aperti di relazione

-Demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto storico ambientale privi di valore architettonico (Bocciodromo) e sostituzione di tali edifici con manufatti contemporanei di qualità

SCHEMA INSEDIATIVO



**ESTRATTO CATASTALE**

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	Publici esercizi	Tr. 2	10	
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2. a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2. b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		
Centro Commerciale	C 4			
Commercio ingrosso	C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		

■ Funzioni ammesse

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

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
	Realizzazione di nuovo parco pubblico attrezzato con impianti sportivi scoperti (calchetto, pallavolo -basket) e ricollocazione del bocciodromo	UNICA
	Realizzazione di una Nuova Piazza di attestazione delle nuove funzioni insediate, dimensionata ed attrezzata anche per rilocalizzare l'attuale area mercatale accessibile anche dai quartieri limitrofi, mediante percorsi ciclo-pedonali protetti	
	Partecipazione alla realizzazione di parcheggio di interscambio in struttura, localizzato fuori comparto lungo la circonvallazione Piorzano, prospiciente la rotonda di Monterosso (Ns5*)	
	Partecipazione pro quota alla realizzazione del parcheggio di attestazione per Città Alta (Ns7)	
Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)		
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

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

Ati\_2 S T Ambit q O dc O Tr as f g r m a z i o n e E Ambito Strategico Arte cultura e tempo libero

Estratto cartografico Allegato 2 al Documento di Piano – Schede progetto per gli ambiti di trasformazione - “Ati\_2 – Stadio” (documento modificato)

INQUADRAMENTO DELL'AREA



DESCRIZIONE DELL'AREA

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

OBIETTIVI

**OBIETTIVI GENERALI:**

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

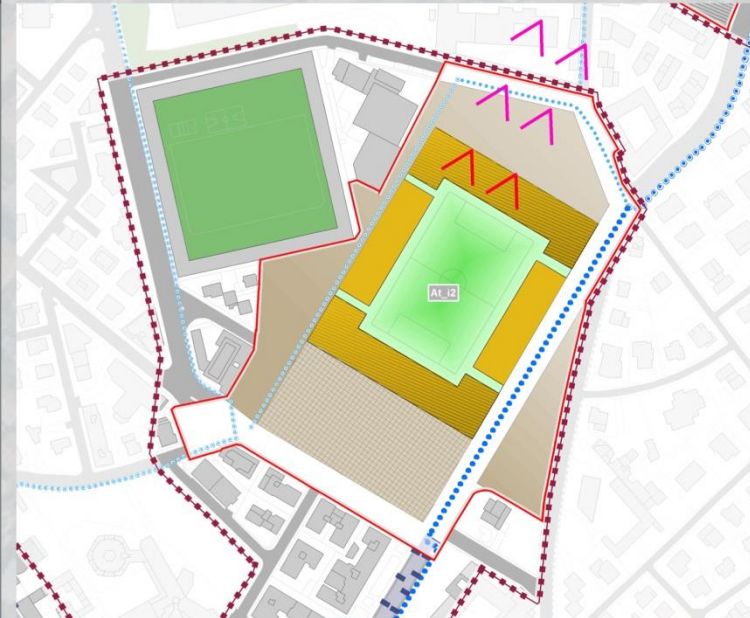
**OBIETTIVI SPECIFICI: SISTEMA DELLE FUNZIONI:**

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

**SISTEMA DELLA MOBILITÀ:**

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

SCHEMA INSEDIATIVO



PARAMETRI URBANISTICI

**DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO - STADIO COMUNALE**

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

St (mq)	57.525
Slp (mq)	4.000*

\*Slp di progetto in aggiunta a quella esistente (da determinare in sede attuativa mediante rilievo strumentale), di cui:  
 2.000 mq per funzioni commerciali (C) Terziarie (T);  
 2.000 mq per funzioni di servizio (Ts) complementari e connesse in via esclusiva all'attrezzatura sportiva (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, aree di primo soccorso museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari);

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

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
**Piano Attuativo**

**CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

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

Il nuovo Stadio si qualificherà come Attrezzatura per l'intrattenimento sportivo a scala sovracomunale e dovrà avere le seguenti caratteristiche:  
 Capienza per gli spettatori analoga a quella attualmente ammessa (circa 25.000 persone);  
 - Usi complementari connessi in via esclusiva all'attrezzatura per l'intrattenimento sportivo;  
 - Altre funzioni a carattere permanente fruibili nell'arco settimanale (attività commerciali e terziarie).

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

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

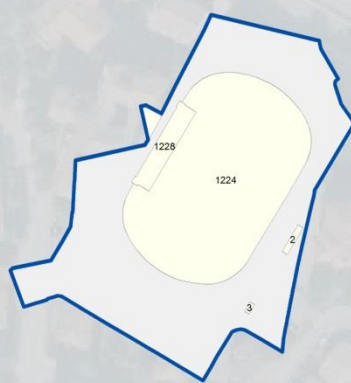
- Possibilità di monetizzazione degli standard (finalizzata a garantire sistemi alternativi di accessibilità) per le funzioni terziarie e commerciali sulla base degli approfondimenti in materia di mobilità da predisporre a supporto della proposta di intervento;

**USI COMPLEMENTARI INTEGRATI**

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

CRITERI INSEDIATIVI

ESTRATTO CATASTALE



FOGLIO	NUMERO
22	1224
22	1228
22	2
22	3
	Strade

FUNZIONI PREVISTE

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL	Slp Max 50%	
	Residenza sociale	RS		
	Residenza temporanea	RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1	Sl Max 50%	
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1	Sl Max 50%	
	Attività artigianali	P 2		
	Produzione avanzata	P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		
Terziarie	Attrezzatura a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo	Ts	Sl Max 50%	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		
	Terziario diffuso	Ta. 1		
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	Sl Max 50%	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)		C 2. a
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)		C 2. b
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		
	Centro Commerciale	C 4		
Servizi	Commercio ingrosso	C 5	sempre ammessi	
	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S		
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn		

■ Funzioni ammesse

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

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

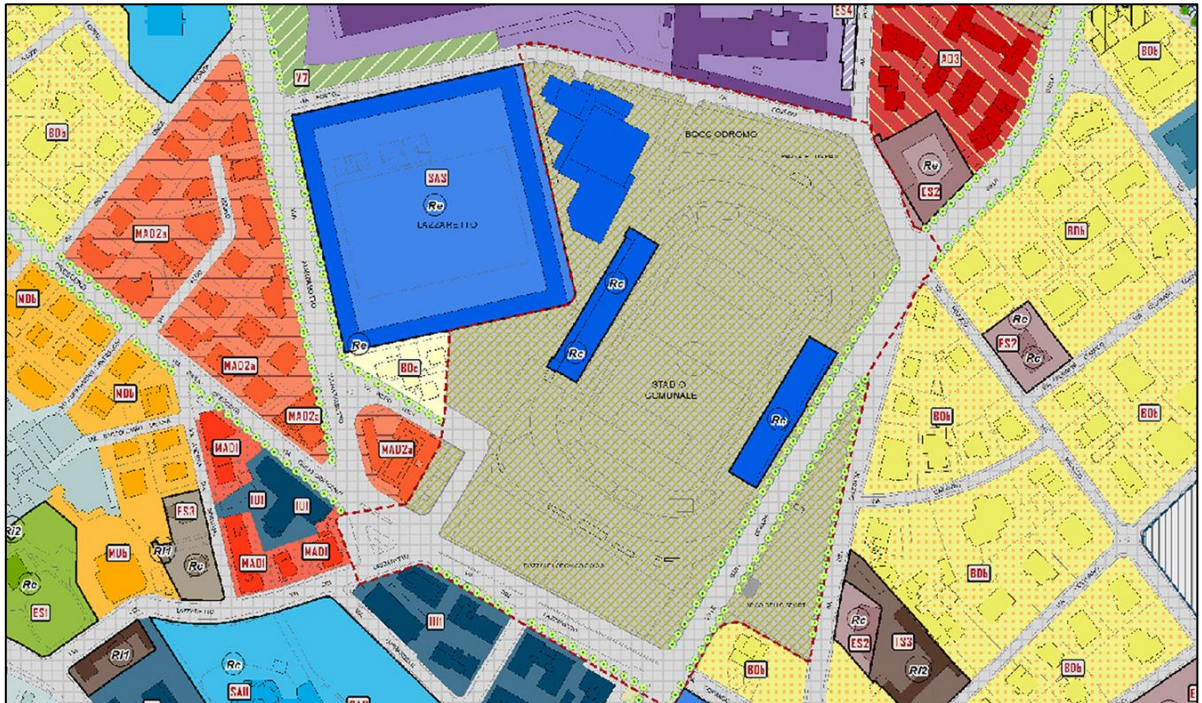
	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Riqualificazione urbana ed idraulica di viale Giulio Cesare e delle aree limitrofe, con ridisegno degli spazi per la viabilità e la sosta (MQ)	UNICA
	Ampliamento e riqualificazione urbana del piazzale Goisis, da attrezzare con idonei impianti per le attività mercatali, curandone l'accessibilità dai quartieri limitrofi anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti (MQ)	
	Compartecipazione alla realizzazione del tracciato ciclo-pedonale della val Brembana (T2) in coerenza con le previsioni del Biciplan (sezioni A2 e A5)	
PEREQUAZIONE*	Compenso Urbanistica/partecipazione pro-quota alla perequazione	UNICA

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

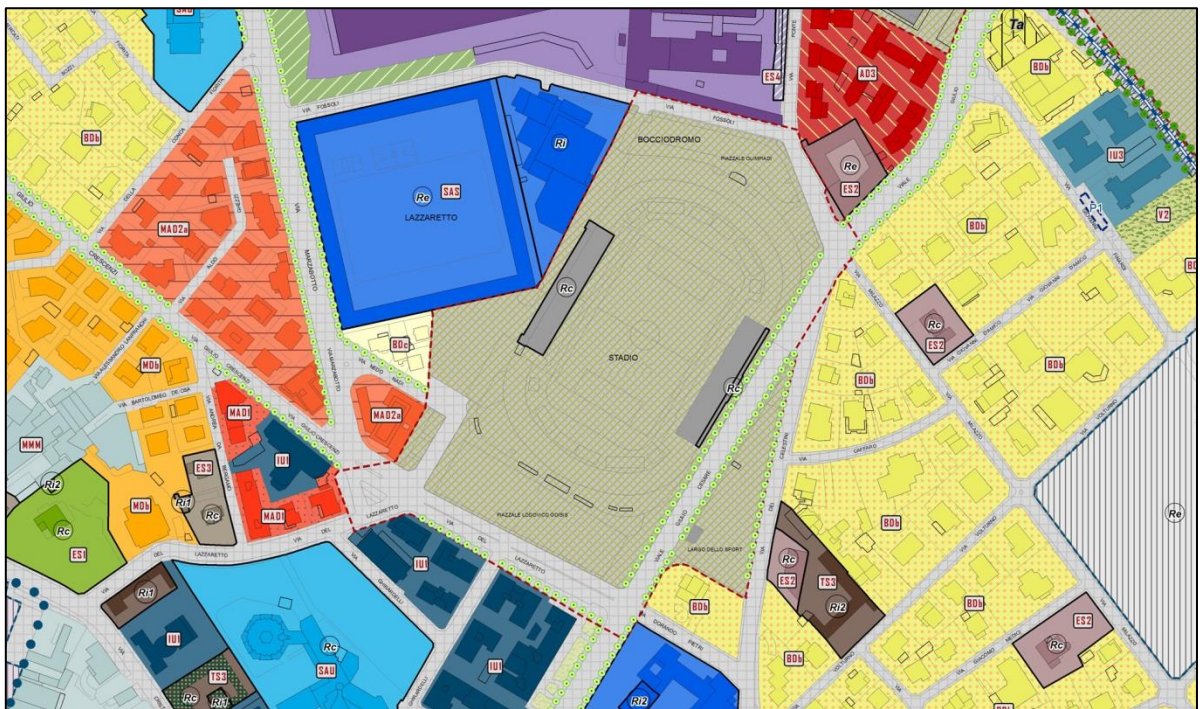
Ambito Strategico 1  
 Arte cultura e tempo libero  
 Ambito S T d A D Traformazione  
 At\_i2

A fronte delle modifiche al Documento di Piano si riportano di seguito le modifiche anche agli elaborati del Piano delle Regole.

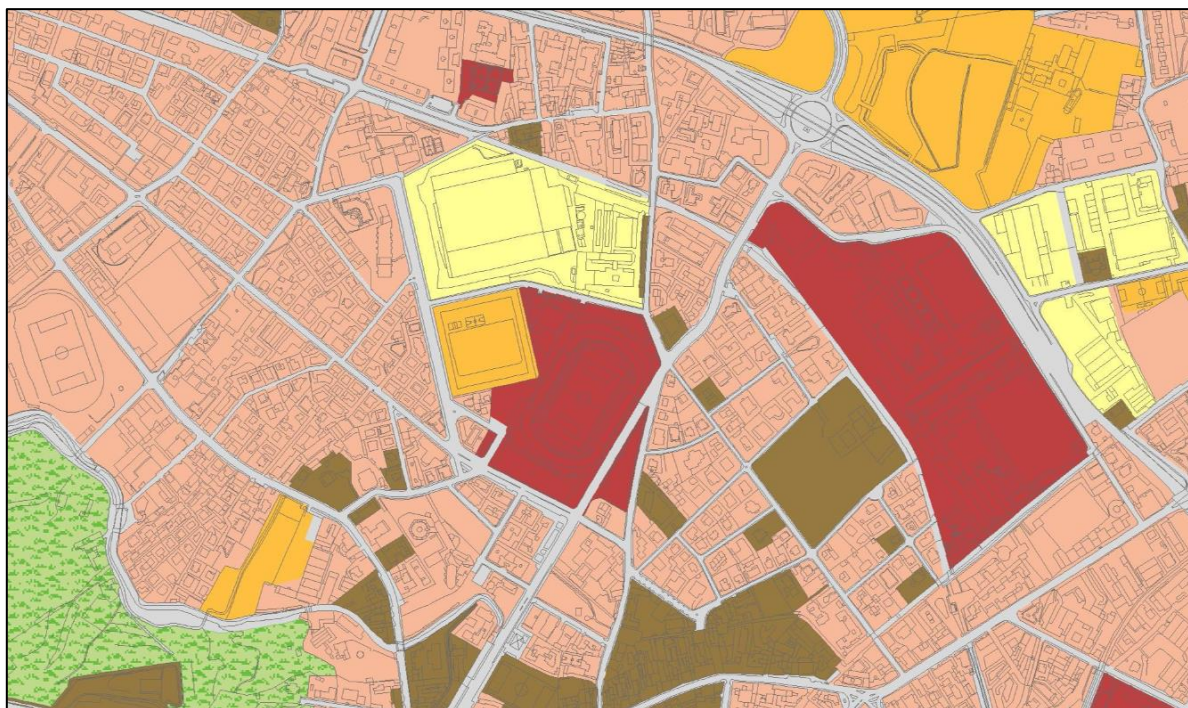
*Elaborato cartografico PR7 – assetto urbanistico generale alla scala 1:2.000 (documento vigente)*



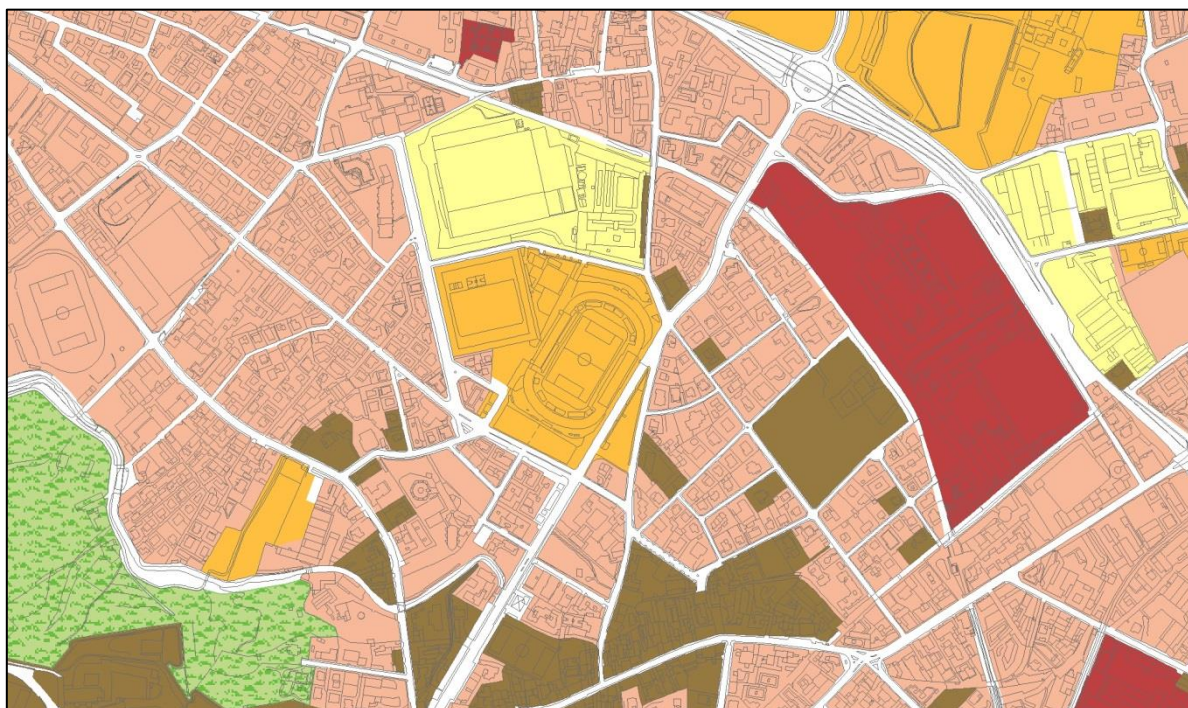
*Elaborato cartografico PR7 – assetto urbanistico generale alla scala 1:2.000 (documento modificato)*



Elaborato cartografico PR9 – zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 (documento vigente)



Elaborato cartografico PR9 – zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 (documento modificato)



**Art. 15.4 FUNZIONI TERZIARIE (documento vigente)**

**Ta - Terziario per attività**, distinto in:

**Ta1 - Terziario per attività di tipo diffuso**, che comprende:

**Ta1a - Uffici, studi professionali e studi medici, cliniche veterinarie** e attività similari (Cu/B)

**Ta1b - Centri di servizi connessi a specifiche esigenze** (complessi edilizi, categorie di produttori, categorie di utenti, ...) e attività similari (Cu/M)

**Ta1c - Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali** e similari (Cu/M)

**Ta1d - Attività e centri destinati all'istruzione e alla formazione privata** (scuole di lingua, centri studi, centri culturali, associazioni e attività similari (Cu/M)

**Ta1e - Centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute** (palestre, centri benessere, centri massaggi, solarium) e attività similari (Cu/M)

**Ta1f - Sportelli bancari, agenzie bancarie e di consulenza finanziaria** e attività similari (Cu/B)

**Ta1g - Agenzie di viaggi e tempo libero** e attività similari (Cu/B)

**Ta2 - Artigianato di servizio**, che comprende attività compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza, tra cui:

**Ta2a - Attività legate alla produzione di alimenti** (panifici, pizze al taglio e simili, laboratori artigianali e attività similari) (Cu/B)

**Ta2b - Attività legate all'artigianato di piccola dimensione** (officine meccaniche, attività di riparazione e vendita di ciclo-motori e di veicoli di trasporto di piccole dimensioni, ...) e attività similari (Cu/B)

**Ta2c - Attività legate all'arte e al restauro dei mobili e degli oggetti d'arte** (antiquari e restauratori, orefici, laboratori per oggetti di piccole dimensioni, ...) e attività similari (Cu/B)

**Ta2d - Attività legate all'estetica e alla cura del corpo** (istituti di bellezza, odontotecnici, tatuatori, estetisti, barbieri, parrucchieri, ...) e attività similari (Cu/B)

**Ta2e - Attività legate al lavaggio dei capi di abbigliamento** (lavanderie, tintorie, lavaggi a secco, ...) e attività similari (Cu/B)

**Ta2f - Attività legate alla programmazione, alla grafica e alla comunicazione, alla pubblicità** e attività similari (Cu/B)

**Art. 15.4 FUNZIONI TERZIARIE (documento modificato)**

**Ta - Terziario per attività**, distinto in:

**Ta1 - Terziario per attività di tipo diffuso**, che comprende:

**Ta1a - Uffici, studi professionali e studi medici, cliniche veterinarie** e attività similari (Cu/B)

**Ta1b - Centri di servizi connessi a specifiche esigenze** (complessi edilizi, categorie di produttori, categorie di utenti, ...) e attività similari (Cu/M)

**Ta1c - Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali** e similari (Cu/M)

**Ta1d - Attività e centri destinati all'istruzione e alla formazione privata** (scuole di lingua, centri studi, centri culturali, associazioni e attività similari (Cu/M)

**Ta1e - Centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute** (palestre, centri benessere, centri massaggi, solarium) e attività similari (Cu/M)

**Ta1f - Sportelli bancari, agenzie bancarie e di consulenza finanziaria** e attività similari (Cu/B)

**Ta1g** - Agenzie di viaggi e tempo libero e attività similari **(Cu/B)**

**Ta2** - **Artigianato di servizio**, che comprende attività compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza, tra cui:

**Ta2a** - **Attività legate alla produzione di alimenti** (panifici, pizze al taglio e simili, laboratori artigianali e attività similari) **(Cu/B)**

**Ta2b** - **Attività legate all'artigianato di piccola dimensione** (officine meccaniche, attività di riparazione e vendita di ciclo-motori e di veicoli di trasporto di piccole dimensioni, ...) e attività similari **(Cu/B)**

**Ta2c** - **Attività legate all'arte e al restauro dei mobili e degli oggetti d'arte** (antiquari e restauratori, orefici, laboratori per oggetti di piccole dimensioni, ...) e attività similari **(Cu/B)**

**Ta2d** - **Attività legate all'estetica e alla cura del corpo** (istituti di bellezza, odontotecnici, tatuatori, estetisti, barbieri, parrucchieri, ...) e attività similari **(Cu/B)**

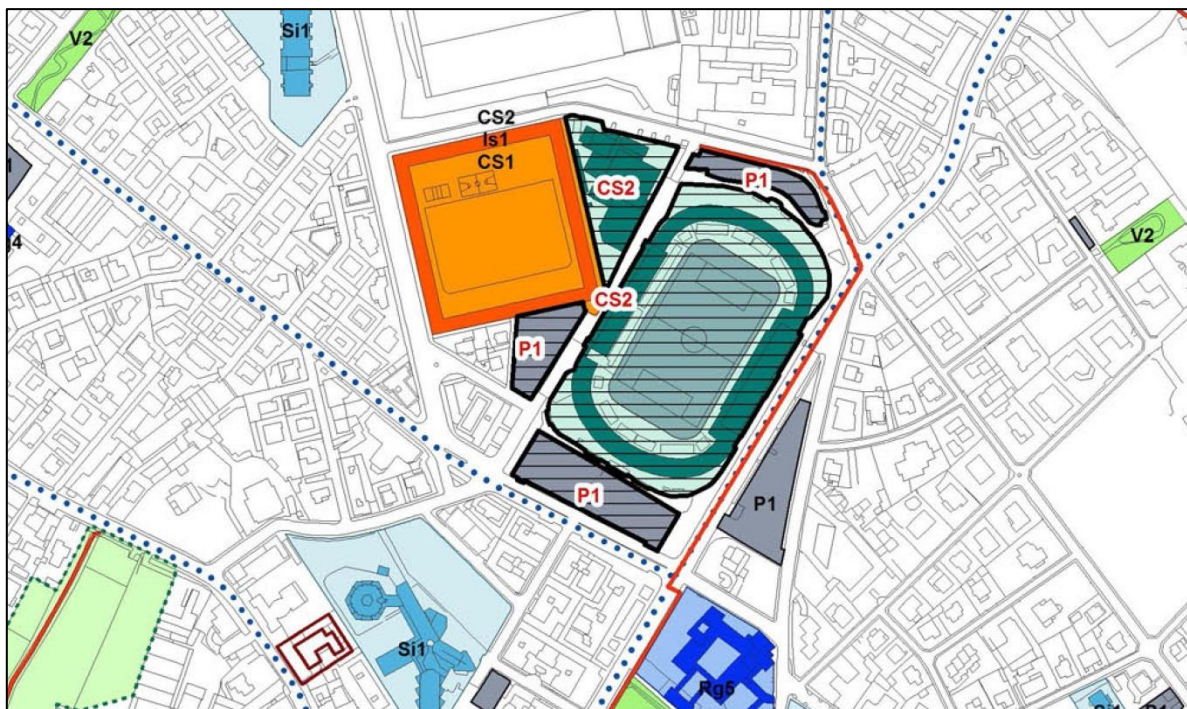
**Ta2e** - **Attività legate al lavaggio dei capi di abbigliamento** (lavanderie, tintorie, lavaggi a secco, ...) e attività similari **(Cu/B)**

**Ta2f** - **Attività legate alla programmazione, alla grafica e alla comunicazione, alla pubblicità e attività similari** **(Cu/B)**

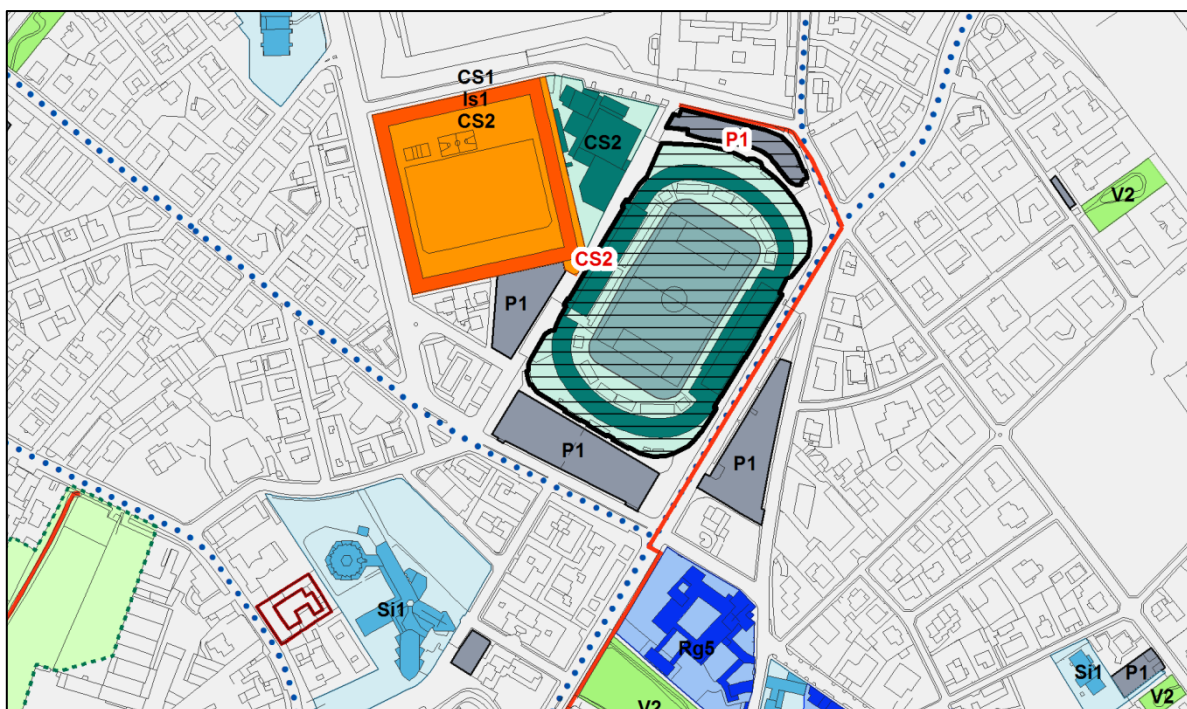
**Ts** - **Attrezzatura a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo** (spazi legati all'attività di intrattenimento sportivo compresi quelli di servizio complementari e connessi in via esclusiva all'attrezzatura - spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, aree di primo soccorso, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari ...). **(Cu/A)**.

A fronte delle modifiche al Documento di Piano si riportano di seguito le modifiche anche agli elaborati del Piano dei Servizi.

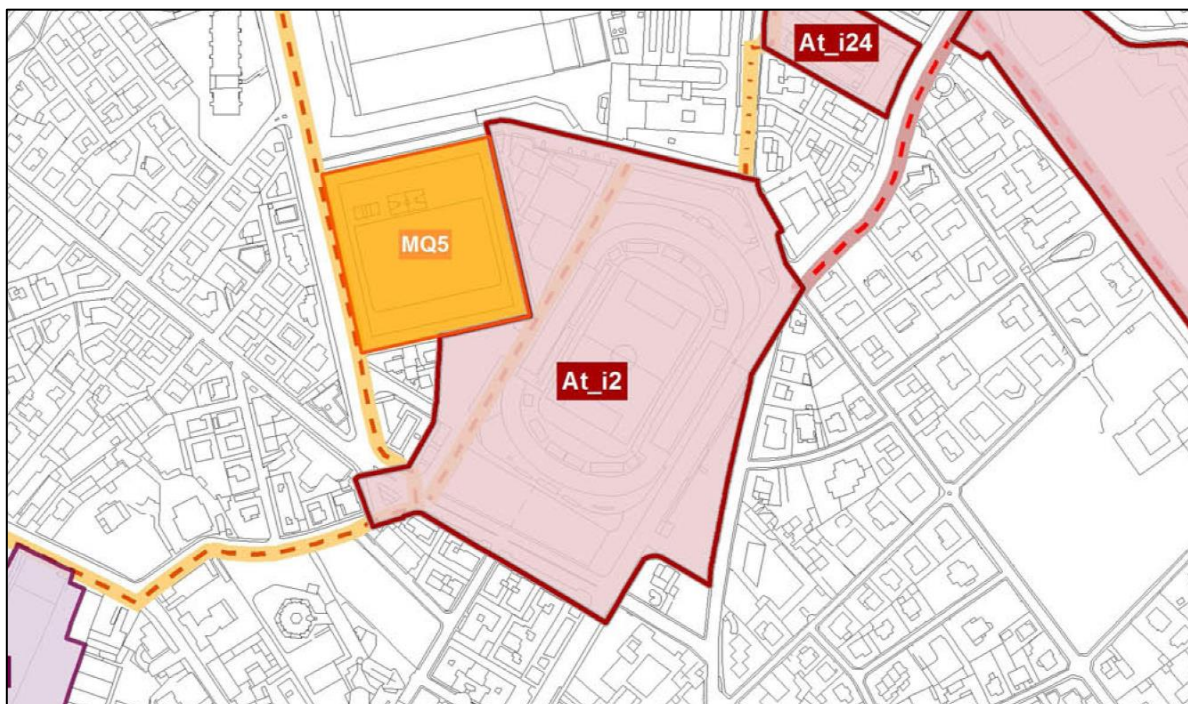
Elaborato cartografico PS1 – la città dei servizi: l'offerta (documento vigente)



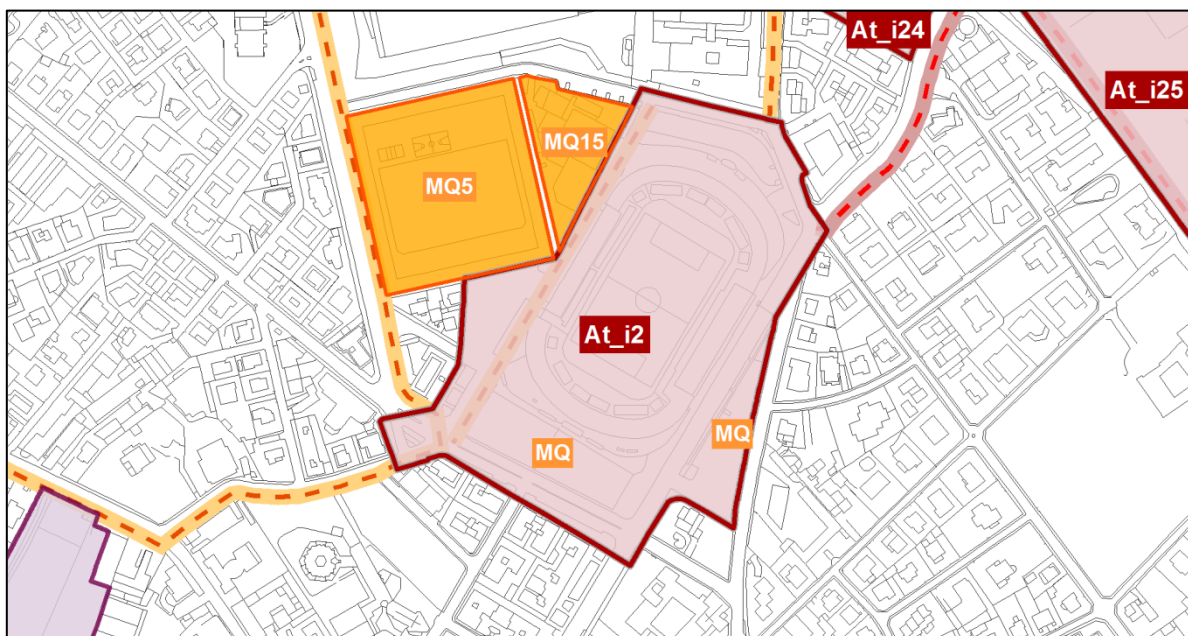
Elaborato cartografico PS1 – la città dei servizi: l'offerta (documento modificato)



Elaborato cartografico PS2bis – la città dei servizi: stato di attuazione (documento vigente)



Elaborato cartografico PS2bis – la città dei servizi: stato di attuazione (documento modificato)



### 8.1 Dotazione minima per le trasformazioni urbanistiche *(documento vigente)*

Le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa, fatte salve le indicazioni specifiche contenute all'art. 2 del Capo A del Titolo II del Documento di Piano, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che dovrà valutarsi in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle seguenti dimensioni minime:

- per le funzioni residenziali, la dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di 18 mq per abitante indicata all'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05 è elevata a 26,5 mq per abitante teorico insediabile (considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante), di cui almeno 3 mq per parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- per le funzioni terziarie, direzionale la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
- per le funzioni produttive la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- per le funzioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
  - per le grandi strutture di vendita è pari ad almeno il 200% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
  - per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
  - per le strutture di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa, di cui almeno un quarto a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
  - per il commercio all'ingrosso la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

L'individuazione dei suddetti parametri è stata determinata in ragione degli studi specifici condotti per la determinazione del quadro dei bisogni complessivi per il loro soddisfacimento.

Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità; potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge.

Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato

nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.

La monetizzazione integrale o parziale degli spazi minimi destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere consentita, previa valutazione favorevole dell'Amministrazione comunale, anche nei casi in cui la loro realizzazione si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato come preferibile dai Piani o dalle disposizioni comunali attinenti la mobilità urbana (Piano urbano del traffico - zone a traffico limitato, ecc.).

È inoltre ammessa la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, in base alle modalità previste dalle vigenti disposizioni, con particolare riferimento agli artt. 9 e 46 della L.R. 12/2005 e smi. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche (PTOP).

### **8.1 Dotazione minima per le trasformazioni urbanistiche** *(documento modificato)*

Le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa, fatte salve le indicazioni specifiche contenute all'art. 2 del Capo A del Titolo II del Documento di Piano, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che dovrà valutarsi in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle seguenti dimensioni minime:

- per le funzioni residenziali, la dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di 18 mq per abitante indicata all'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05 è elevata a 26,5 mq per abitante teorico insediabile (considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante), di cui almeno 3 mq per parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- per le funzioni terziarie, direzionale la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
- per le attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo (Ts) la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp ammessa di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- per le funzioni produttive la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- per le funzioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
  - per le grandi strutture di vendita è pari ad almeno il 200% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
  - per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa, di cui almeno la

- metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
- per le strutture di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa, di cui almeno un quarto a parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da realizzare preferibilmente in struttura;
  - per il commercio all'ingrosso la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

L'individuazione dei suddetti parametri è stata determinata in ragione degli studi specifici condotti per la determinazione del quadro dei bisogni complessivi per il loro soddisfacimento.

Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano o programma, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità; potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge.

Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.

La monetizzazione integrale o parziale degli spazi minimi destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere consentita, previa valutazione favorevole dell'Amministrazione comunale, anche nei casi in cui la loro realizzazione si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato come preferibile dai Piani o dalle disposizioni comunali attinenti la mobilità urbana (Piano urbano del traffico - zone a traffico limitato, ecc.).

È inoltre ammessa la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, in base alle modalità previste dalle vigenti disposizioni, con particolare riferimento agli artt. 9 e 46 della L.R. 12/2005 e smi. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche (PTOP).

## Elaborato normativo PSob – apparato normativo (documento vigente)

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
	AMBITO DI INTERVENTO	UMI		ST (mq)	SLP (mq)		
Nuovi percorsi ciclopedonali di collegamento con la rete esistente e di progetto	At_i2 Stadio Comunale	UNICA	P4a	-	-	L	2
Nuovo parco pubblico attrezzato con impianti sportivi scoperti (campi da calcio, pallavolo, basket...)		UNICA	V4b	12.000	-	L	2
Nuovo bocciodromo		UNICA	CS2	-	2.500	L	2
Nuova piazza di attestazione delle nuove funzioni insediate, dimensionata ed attrezzata anche per rilocalizzare l'attuale area mercatale, dotata di postazione per servizio di bike sharing		UNICA	Pz	4.200	-	L	2
Residenze sociali e/o temporanee		UNICA	Rs	-	10% Slp min. destinata a residenz a	L	2

## Elaborato normativo PSob – apparato normativo (documento modificato)

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
	AMBITO DI INTERVENTO	UMI		ST (mq)	SLP (mq)		
Riqualificazione urbana di viale Giulio Cesare e delle aree limitrofe, con ridisegno degli spazi per la viabilità e la sosta (MQ)	At_i2 Stadio	UNICA	MQ			L	1
Ampliamento e riqualificazione urbana del piazzale Goisis, da attrezzare con idonei impianti per le attività mercatali, curandone l'accessibilità dai quartieri limitrofi anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali protetti (MQ)			MQ			L	1
Compartecipazione alla realizzazione del tracciato ciclo-pedonale della val Brembana (T2)			P4			L	1

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
	AMBITO DI INTERVENTO	UMI		ST (mq)	SLP (mq)		
Riqualificazione Bocciodromo comunale	MQ15	UNICA	MQ		esistente	L	2