





POLITICHE PIANI PROGRAMMI PROGETTI



# LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E IL PGT

autore: architetto Gianluca Della Mea

## Il piano regolatore generale

La legislazione urbanistica italiana si è formata attraverso una serie di fasi, talvolta radicalmente differenziate e comunque influenzate dai mutamenti sociali ed economici che hanno caratterizzato il nostro paese dalla formazione dello Stato unitario ad oggi.

**piani  
regolatori**

e

**piani di  
ampliamento**

**La prima normativa**, che almeno in parte è possibile definire urbanistica è rappresentata, com'è noto, dalla **legge 25 giugno 1865, n. 2859**, la prima ad introdurre l'istituto dei piani urbanistici, **piani regolatori** e **piani di ampliamento**, finalizzati i primi alla disciplina della riorganizzazione dell'abitato, i secondi a regolare l'espansione del centro abitato.

[L.U.N.1150/1942]

La **prima disciplina generale ed organica** è rappresentata dalla **legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150**.

La legge ha introdotto gli strumenti urbanistici che hanno permesso lo sviluppo dell'urbanistica italiana e ancora permettono il funzionamento del sistema di pianificazione territoriale.

[PRG]

La legge ha assegnato al **piano regolatore generale** il ruolo fondamentale di guida dello sviluppo del territorio ponendo decisamente sotto il controllo pubblico l'espansione dell'attività edilizia.

Il legislatore decise di **potenziare l'intervento pubblico nello sviluppo dell'attività edilizia**, centralizzando fortemente il controllo degli usi del suolo in un paese che attraversava una situazione di grave crisi, dal momento che la guerra aveva e avrebbe ulteriormente determinato distruzioni di infrastrutture indispensabili per la vita civile.

Nella lunga **vicenda dell'urbanistica italiana**, che si è svolta dal dopoguerra ad

oggi, si possono individuare **tre fasi** particolarmente importanti.

## **Prima fase: dalla ricostruzione alla legge 167**

### **L'edilizia economica e popolare**

Nella prima fase — **dal dopoguerra al 1962** — è il processo della **ricostruzione** a caratterizzare lo sviluppo della normativa urbanistica.

Con i '**piani di ricostruzione**' vengono approvate una serie di norme che riguardano l'edilizia e precisamente la ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra.

La prima fase della produzione legislativa in campo urbanistico si chiude nel **1962 con la legge n. 167** che ha regolato con la redazione di piani speciali, i piani di zona, l'acquisizione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare.

Con la legge 167 si chiude il primo significativo sviluppo legislativo ed il concetto di politica urbanistica è esteso anche al settore **dell'edilizia economica e popolare**.

## **Seconda fase: dalla legge ponte alla 865**

La seconda fase ha inizio con l'approvazione della legge 6 agosto 1967 n. 765, la **'legge ponte'**, che estende il controllo urbanistico all'intero territorio comunale.

### **Gli Standard urbanistici**

Nel contempo la legge ponte ed il successivo **DM 2 aprile 1968, n. 1444**, introducono l'obbligo di provvedere **standard minimi di aree per servizi pubblici** per le varie zone del territorio e l'obbligo di contribuzione, attraverso cessioni di aree o contribuzione in denaro, per i piani di lottizzazione.

**La legge 22 ottobre 1971, n. 865**, introduce l'indennizzo nella espropriazione dei suoli, tentando di contribuire alla soluzione del problema della casa e di agevolare la realizzazione delle opere pubbliche necessarie alla collettività. Manca però una riforma della legislazione urbanistica.



**Terza fase:**

**dalla legge 10/77 ai provvedimenti degli anni '80**

**Il Costo di costruzione**

l'emanazione della **legge 28 gennaio 1977, n. 10** introduce il principio generale dell'**onerosità** dell'atto autorizzativo edilizio per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione**.

**I Piani di Recupero**

Successivamente, la **legge 5 agosto 1978, n. 457**, definisce le politiche di recupero o risanamento del patrimonio edilizio esistente introducendo oltre all'istituto dei **piani di recupero** anche le definizioni dei **tipi di intervento** su tale patrimonio.

Da allora si è in attesa di una **riforma organica** della LUN 1150/42

**Le Regioni** hanno gradualmente legiferato in materia urbanistica per effetto dei poteri costituzionalmente attribuitigli con differenti sensibilità.

Sono state introdotte variegate tipologie di strumenti urbanistici generali

**[PGT – PUC – PS – PAU]**



[MODULO A] - APPARTI NORMATIVI - breve excursus



[MODULO A] - APPARTI NORMATIVI - breve excursus

Legge Urbanistica Nazionale - Leggi RL (12/2005 - 31/2014  
- 19/2019)

## [MODULO A] - APPARTI NORMATIVI - breve excursus

Come noto tutt'oggi la legge urbanistica fondamentale nazionale è **la LUN1150**, promulgata nel 1942, è **l'atto di riferimento "organico" in materia urbanistica**.

Non commento l'utilità o meno di una sua revisione, a questo ci pensano **i dibattimenti e le proposte che da oltre 40 anni sono stati attivati e i muliebri approcci susseguitisi e incrociatisi** in materia.

Nel frattempo **le varie leggi regionali e quelle nazionali di settore (di tipo finanziario) hanno perseguito (*melius* inseguito) e metabolizzato approcci evolutivi della prassi urbanistica:**

- I modelli di piano "INU1" e "INU2" su Piano strutturale e operativo
- la sindrome dell'indifferenza "**perequativa**" dei suoli,
- la "**Città per parti**" ispirata dal lavoro mianese di Mazza
- l'opzione meramente "**strategica**" aumentando l'entropia del sistema regolativo.

Ciò di cui **prendo atto** insieme con voi è che **tutto questo sforzo** disciplinare, propositivo, protolegislativo **non ha prodotto risultati** e oggi la LUN resta il quadro organico di riferimento.

■ Sembra banale, ma non lo è perché **la sua concezione ad esempio dei livelli di pianificazione "a cannocchiale" dalla scala territoriale vasta a quella locale e ultra locale**, sono principi che tuttora informano e condizionano gran parte delle regole che operano in materia urbanistica e pianificatoria.

[MODULO A] - APPARTI NORMATIVI - breve excursus

**La LUN 1150/42** infatti definisce una **gerarchia** tra livelli di Pianificazione:

**Art. 4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva**

1. La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

*Livello Territoriale:*

**Art. 5. Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento**

(oggi riconducibili ai PTR e PTCP - PTCM)

*Livello Comunale o Intercomunale:*

**Art. 7. Contenuto del piano regolatore generale (PRG - PRGI)**

Livello Comunale esecutivo:

**Art. 13. Contenuti dei piani particolareggiati**

(P.P.)

**Art. 28. Lottizzazione di aree**

(P.L.) di iniziativa privata

A ciò si aggiunsero i piani particolareggiati "speciali" di iniziativa pubblica: il **Piano di Edilizia Economico Popolare [PEEP]** e il **Piano per Insediamenti Produttivi [PIP]** (L167)

autore: architetto Gianluca Della Mea

[MODULO A] - APPARTI NORMATIVI - breve excursus

## La LR 12/2005

La legislazione regionale, l'ultimo quadro organico è costituito dalla LR12, ricalca in buona parte la struttura "a cannocchiale" della LUN:

### CAPO II - PIANIFICAZIONE COMUNALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 7 (Piano di governo del territorio)

Art. 12 (Piani attuativi comunali)

### CAPO III - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

### CAPO IV - PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Che si attua anche attraverso specifici **Piani Territoriali d'Area (PTRA)**

ma -nel tempo- ha aggiornato tale approccio recependo le istanze di rinnovamento della pratica urbanistica (soprattutto attuativa) **integrando tale struttura gerarchica con PIANI e PROGRAMMI** aventi in particolare la capacità di introdurre varianti e adeguamenti alla disciplina urbanistica generale:

## [MODULO A] - APPARTI NORMATIVI - breve excursus

### TITOLO VI - PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE

#### CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Art. 87 - **Programmi integrati di intervento [PII]**

Art. 94 - **Programmi di recupero urbano [PRU] e programmi integrati di recupero [PIR]**

Art. 94-bis. Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire

#### CAPO II - ALTRI PROCEDIMENTI SPECIALI

Art. 95 - Disposizioni generali di **raccordo con leggi regionali di finanziamento**

**Procedura semplificata pin caso di Variante al PGT:**

- deliberazione del Consiglio comunale di approvazione dell'intervento a fini urbanistici,
- pubblicazione per un periodo di trenta giorni
- deliberazione del Consiglio comunale di controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute

Art. 95-bis - **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

Art. 97 - **Sportello unico per le attività produttive - SUAP**

Art. 97-bis - Recupero delle aree non residenziali dismesse)

Art. 98 (Disposizioni straordinarie per la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico)





[MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA



[MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

PIANI ATTUATIVI [**PPAA**] - Piani Particolareggiati [**PP – PEEP – PIP**] - Piani di Recupero [**PR**] - Programmi complessi nazionali [**ADP – IIdP – AdPQ – PT – Cd'A – CdP – CDQI – CDQII**] - Programmi complessi regionali [**ADP – PII – AQST – AREST – ALS**]

## [MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### [A] - Programmi complessi

#### *Legislazione Nazionale*

L. 662/96 (art. 2, comma 203, della legge 23 dicembre 1996, n. 662,)

Disciplina della programmazione negoziata:

- **Intesa istituzionale di programma**
- **Accordo di programma quadro**
- **Patti Territoriali**
- **Contratti d'Area**
- **Contratto di programma**
- **Contratti di Quartiere**

#### *Legislazione Regionale*

dalla Legge Moneta 9/99

- **Programmi Integrati di Intervento PII** (confluiti nella LR12)  
alla LR 19/2019 - "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale"
- **Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale - AQST**
- **Accordo di Rilancio Economico, Sociale e Territoriale - AREST**
- **Accordo di Programma - AdP**
- **Accordo Locale Semplificato - ALS**

## [MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### [B] - Piani particolareggiati

PPRCA Città alta - Rapporto con il contesto territoriale + fronti architettonici + scheda uo

PIP industri bosco

Piani di zona BG Bando arte casa

### [C] - PIANO di LOTTIZZAZIONE [PL] – PIANI ATTUATIVI [PA]

### [D] - INTERVENTI STRAORDINARI - STRATEGICI

Conferenze servizi (ad es. "nuova Gamec") - Interventi "PNRR" -

Localizzazione Opere Pubbliche (art 38 Nuovo Codice Appalti]

## [MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nuove Modalità di ATTUAZIONE:  
**PIANO di LOTTIZZAZIONE [PL] vs Permesso di Costruire  
Convenzionato [PCC]**  
L'alternativa del permesso di costruire convenzionato

## [MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Innovazioni normative e strumentali:

*\_Livello legislativo*

### LR12/05

#### Art. 12

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

**L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali**, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'**utilizzo del permesso di costruire convenzionato** nei casi previsti dalla legge.

#### Art.14

1-bis. All'interno del **tessuto urbano consolidato**, la modalità di attuazione delle **previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.



MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

## MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

SOVRALocale PTR-PTC-Piani d'AREA VASTA



## MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

In un **sistema di riferimento ad "alta entropia"** è essenziale che il **PIANO ATTUATIVO** dimostri esplicitamente **il suo livello di coerenza anche con il contesto sovralocale.**

La coerenza con la strumentazione sovraordinata dovrebbe essere garantita dalla conformità al Piano Locale, ma **in realtà molte sono le componenti settoriali** (PAESAGGIO - VINCOLI SOVRACCOMUNALI - Programmazione STRATEGICA - CONSUMO DI SUOLO - etc) **che impongono una sempre attenta verifica di coerenza.**

A volte utile incanalare questa verifica in percorsi di verifica VAS o similari (vedi di seguito)



## MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

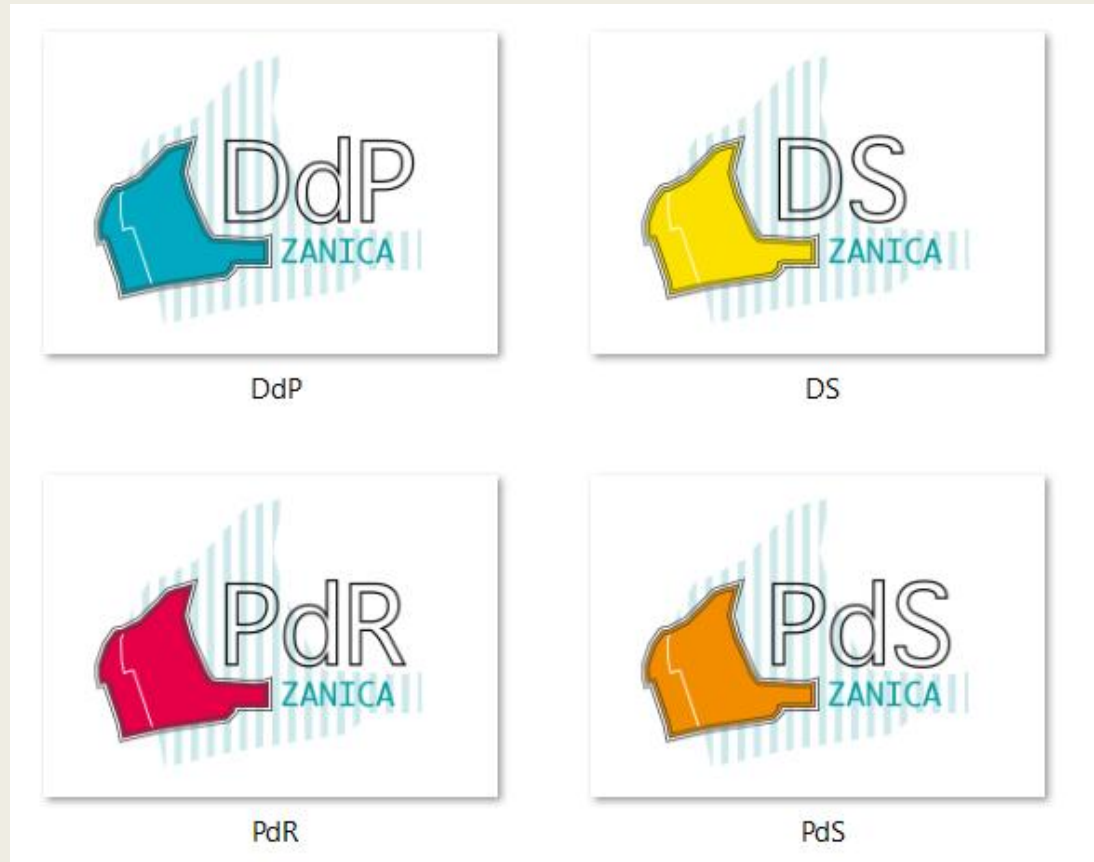
LOCALE – PIANIFICAZIONE GENERALE - PGT

## [MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

*\_Livello normativo locale:*

01 - Il coordinamento del PGT (es ZANICA)

02 - le leve per gli ARU nuovi campi di pianificazione attuativa



## MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

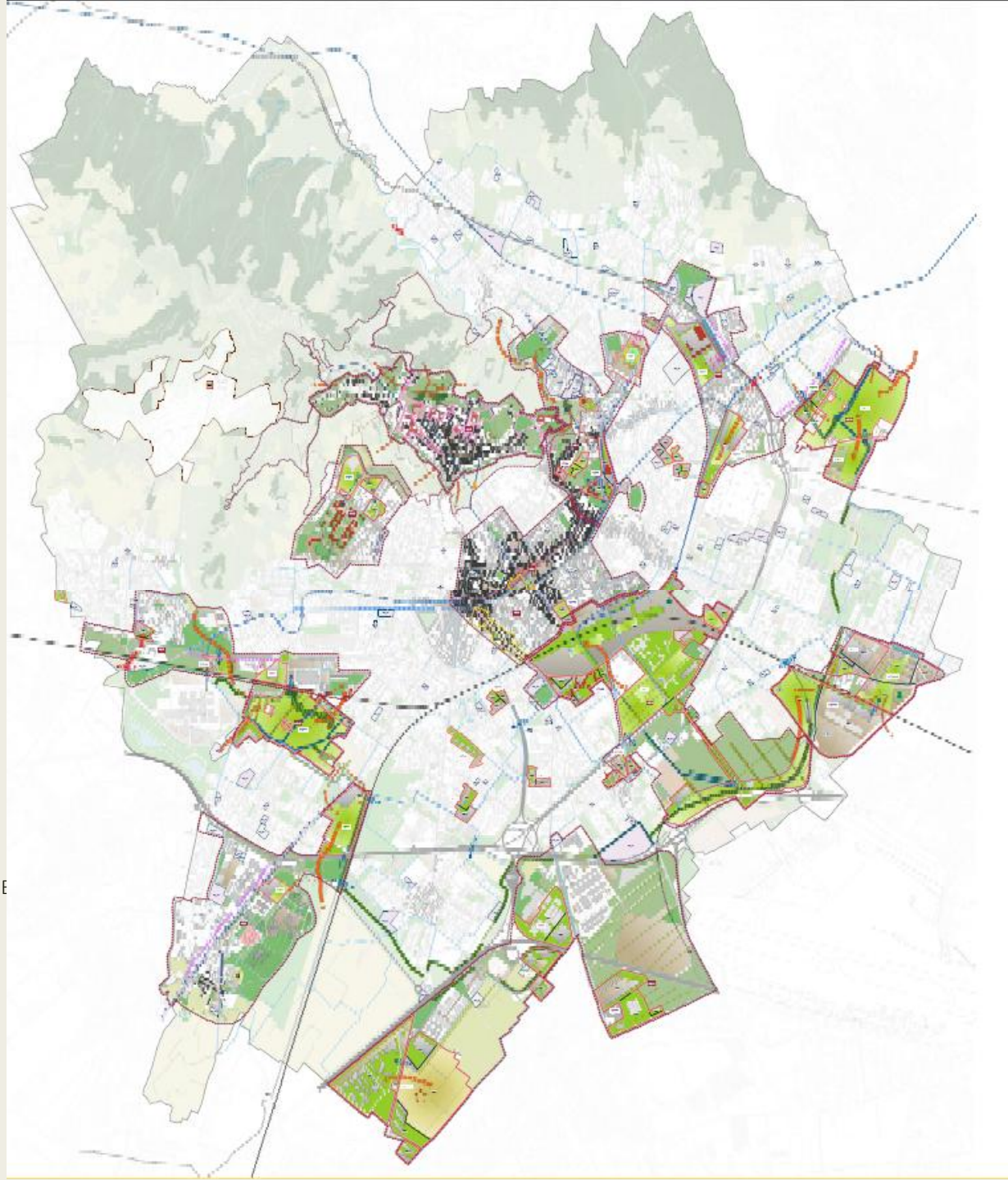
Pianificazione generale: **PGT** diversificazione dei territori e dei piani (**strategico-prefigurativo** – regolativo – operativo - **consensuale**) - cit. prof. Avv. E. Boscolo

DOCUMENTO STRATEGICO

SCHEMA STRATEGICO  
DELLA  
CITTA' DI BERGAMO

IL PIANO DEGLI AMBITI STRATEGICI

- AS1 – IL POLO ARTE, CULTURA E TEMPO LIBERO
- AS2 - IL NUOVO QUARTIERE DI LARGO BAROZZI
- AS3 - IL NUOVO CENTRO INTERMODALE PORTA SUD
- AS4 - IL POLO DELLA CULTURA E DEGLI EVENTI
- AS5 - L'ASSE LINEARE DI VIA CARDUCCI
- AS6 - IL NUOVO QUARTIERE DI GRUMELLO DEL PIANO
- AS7 - CITTA' ALTA E I SUOI LUOGHI NOTEVOLI
- AS8 - LA PORTA DELLE VALLI
- AS9 - IL NUOVO POLO FIERISTICO
- AS10 - LA CINTURA VERDE:
- AS11 - LA CITTA' DELL' INNOVAZIONE E DELLA PRODUZIONE



IL PIANO DEGLI  
AMBITI STRATEGICI

DETTAGLIO  
AS1 – POLO CULTURA  
AS2 – EX OSPEDALE

AMBITO STRATEGICO 1



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

AMBITO STRATEGICO 2



Il Nuovo Quartiere di Largo Barozzi

IL PIANO DEGLI  
AMBITI STRATEGICI

DETTAGLIO  
AS3 – IL NUOVO  
CENTRO INTERMODALE  
PORTA SUD – SCHEDA  
AT8

ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO PGT VIGENTE - SCHEDA PROGETTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE PORTA SUD

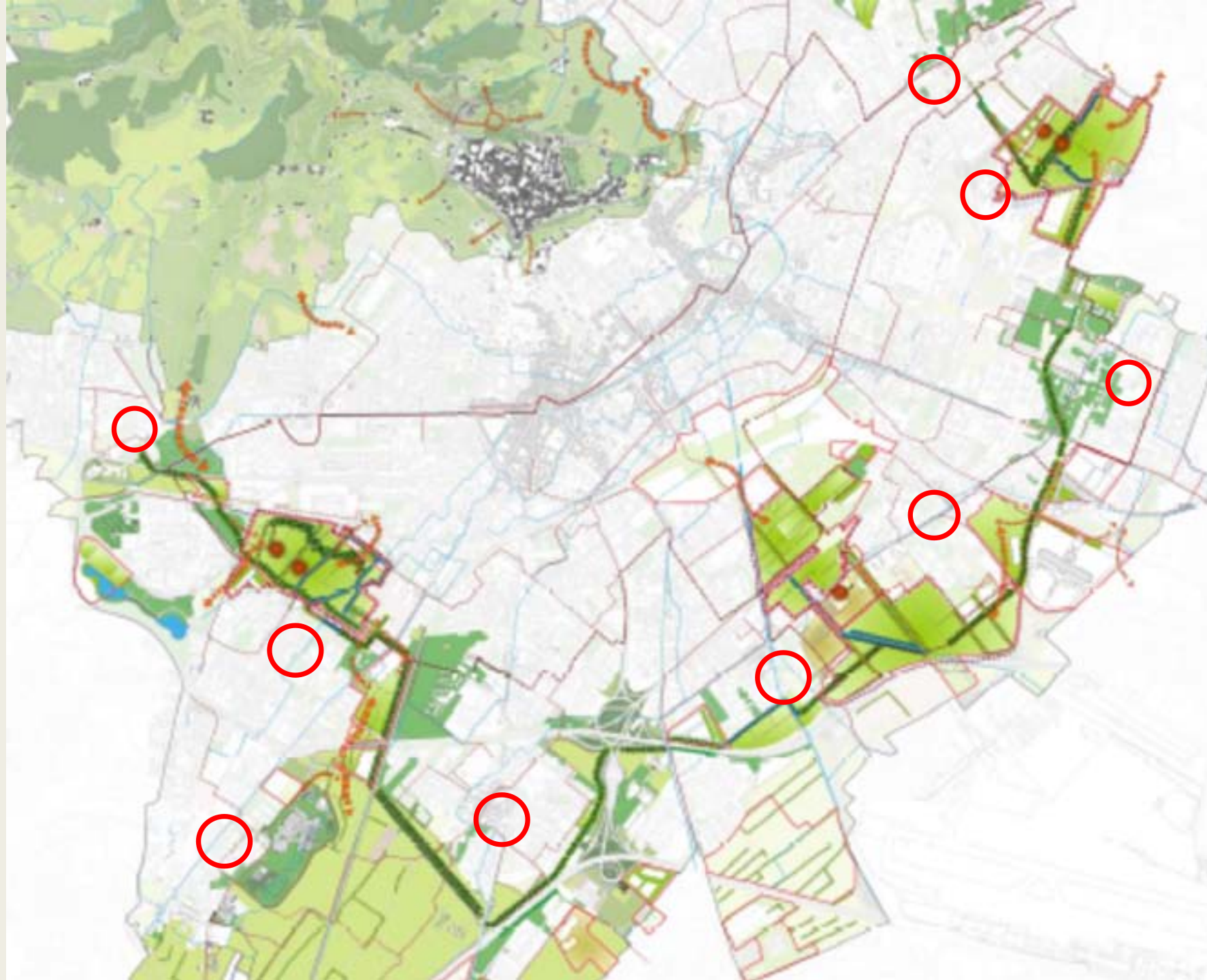




SCHEMA STRATEGICO  
DELLA  
CITTA' DI BERGAMO

IL PIANO DEGLI  
AMBITI STRATEGICI

DETTAGLIO  
AS10  
LA CINTURA VERDE  
LE PERIFERIE



## MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

Utilità da garantire: CITTA' PUBBLICA - ATTUAZIONE del PIANO  
dei SERVIZI [**PDS**] - servizi ecosistemici e servizi di urbanità

LINEE DI AZIONE STRATEGICHE [**LAS**]

INNESTARE MICROFORESTAZIONI LOCALI PER MIGLIORARE IL COMFORT AMBIENTALE NEI COMPLESSI SCOLASTICI

PROMUOVERE LA CASA SOCIALE COME SERVIZIO DIFFUSO ATTRAVERSO LA REVISIONE DEL MODELLO ABITATIVO TRADIZIONALE

APRIRE PERCORSI E SPAZI PUBBLICI ALL'INTERNO DEGLI ISOLATI SCOLASTICI

FAVORIRE L'UTILIZZO DEGLI SPAZI SCOLASTICI PER ATTIVITÀ DIFFERENTI NELL'ARCO DELL'INTERA GIORNATA E DELL'ANNO

PROGETTARE SPAZI PUBBLICI PEDONALI A RIDOSSO DELLE SCUOLE

SVILUPPARE PARTNERSHIP CON ASSOCIAZIONI E ATTIVITÀ PRIVATE

REALIZZARE SENTIERI URBANI E PROMUOVERE FORME DI MOBILITÀ DOLCE

INTEGRARE SPAZI DI LAVORO TEMPORANEO ALL'INTERNO DEI SERVIZI E DELLE SCUOLE ESISTENTI

PROMUOVERE SERVIZI SCOLASTICI APERTI AL QUARTIERE

INTERVENIRE SUGLI SPAZI PUBBLICI CIRCOSTANTI CON OPERAZIONI DI URBANISTICA TATTICA

CONCEDERE L'ATTIVAZIONE TEMPORANEA DELLE STREET SCHOOL





















# GLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
















TEMI	Obiettivi nuovo PGT		Obiettivi Agenda 2030	
IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO E IL PATRIMONIO ESISTENTE	01a	01a	Dare qualità al costruito	
	01b	01b	Definire regole morfologiche per incentivare interventi di qualità	
	01c	01c	Individuare e attivare leve concrete per la rigenerazione urbana e territoriale	
	01d	01d	Indirizzare il Piano di Recupero del centro storico verso regole chiare	
	01e	01e	Introdurre leve per usi multifunzionali	
	01f	01f	Semplicità e chiarezza delle Regole di Piano	
IL SISTEMA DEI SERVIZI E LA COESIONE SOCIALE	02a	02a	Quartieri e dotazioni	  

	02b	 02b	Cura e salute obiettivi primari	 
	02c	 02c	Adattamento delle infrastrutture di servizio pubblico esistenti a nuove forme di welfare inclusivo	 
	02d	 02d	Programmazione di nuove aree a servizio	  
	02e	 02e	Connettere tra loro quartieri e relativi servizi	
	02f	 02f	Valorizzare gli spazi aperti di relazione – gli assi della riqualificazione	
	02g	 02g	Connettere tra loro servizi di scala intercomunale	

L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO	03a	 03a	Declinare temi e principi strategici dell'Agenda ONU 2030	 OBIETTIVI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE
	03b	 03b	Costruire una rete ecologica intercomunale (PTCP)	 13 LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO  15 VITA SULLA TERRA
	03c	 03c	Parchi e rigenerazione territoriale: unificare e coordinare i programmi contenuti nel Piano dei Servizi	 13 LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO  15 VITA SULLA TERRA
	03d	 03d	Patto con gli agricoltori per la produzione e rigenerazione di servizi ecosistemici	 13 LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO
	03e	 03e	Agricoltura multifunzionale: favorire e promuovere forme innovative di agricoltura (DAB)	 12 CONSUMI PILLOTTICI E ECONOMICI  15 VITA SULLA TERRA
	03f	 03f	Progettare barriere e filtri verdi di interposizione tra insediamenti produttivi e zone residenziali	 15 VITA SULLA TERRA
	03g	 03g	Contratto di fiume Morla e Morletta	 14 VITA SOTTACQUEA  15 VITA SULLA TERRA

LA RETE DELLA MOBILITÀ	04a	 04a	Mobilità pubblica: promuovere e implementare l'ambizioso progetto del Servizio di Trasporto Innovativo collettivo in sede protetta (PTCP)	
	04b	 04b	Mobilità veicolare: valorizzazione di via Libertà e via Crema (declassamento della SP591)	
	04c	 04c	Mobilità attiva pedonale e ciclabile: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Quadro di riferimento: la Rete della mobilità attiva intercomunale (PTCP)</li> <li>&gt; Progettare e attivare gli 'hub' della mobilità sostenibile</li> <li>&gt; Valorizzare le dorsali degli itinerari ricreativi</li> <li>&gt; Riquilibrare la rete delle strade 'bianche' campestri</li> </ul>	 
IL SISTEMA DEL COMMERCIO	05a	 05a	Tensione tra due poli commerciali: grandi attrattori di scala regionale VS centro commerciale naturale. Quali prospettive per il tessuto commerciale interno diffuso? Come si deve caratterizzare per non essere fagocitato dai grandi attrattori?	 
	05b	 05b	Concepire l'attività commerciale come servizio di pubblica utilità e come elemento di presidio e qualità urbana	
	05c	 05c	Semplificare le norme al fine di favorire la liberalizzazione delle attività e degli spazi esistenti per consentire l'occupazione dei negozi vuoti (indifferenza funzionale)	
	05d	 05d	Promuovere il distretto del commercio 'Moris Alba' e le sue attività sul territorio	
	05e	 05e	Potenziare e diversificare l'offerta commerciale del distretto	

IL SISTEMA PRODUTTIVO	06a	 06a	Sostenere una nuova generazione di attività produttive	 
	06b	 06b	Perseguire una migliore compatibilità ambientale degli insediamenti produttivi	
	06c	 06c	Introdurre, anche a livello normativo, concetti di 'impronta' ecologica e sostenibilità dei cicli produttivi	
	06d	 06d	Qualificare l'offerta di spazi e funzioni integrative a servizio del sistema produttivo	
	06e	 06e	Compensazioni ambientali/ecologiche	
	06f	 06f	Attivazione di forme di comunità energetiche rinnovabili	
	06g	 06g	Governance condivisa della mobilità	



## MODULO C] - Rapporto con gli altri livelli di PIANIFICAZIONE

Rigenerazione Urbana - LEVE ATTUATIVE - **ARU**

# Rigenerazione, rinnovo, costruire sul costruito: è nella storia dell'uomo

- prendiamo ad esempio l'evoluzione di Roma dalla fondazione e i primi re, all'epoca imperiale e poi dall'impero al medioevo, sino alla Roma papale di Sisto V, di Urbano VIII e l'architettura e l'urbanistica del rinascimento, etc
- **tutto si impernia sulla reinterpretazione della città fisica per riadattarla alle nuove esigenze ed ai nuovi usi sociali e non**, quando ancora il confine tra città e campagne era netto, non scomposto, frammentato e diluito come poi diverrà dalla rivoluzione industriale ad oggi

## La Città

è un **organismo** in continua trasformazione: fisica, economica, sociale e culturale

Questa **trasformazione** avviene anche nei periodi di contrazione e di crisi sociale ed economica, anzi è in queste fasi che le strutture urbane acquisiscono nuovo ruolo e forma (non solo fisica).

Oggi molti **fenomeni immateriali** segnano le trasformazioni delle città: un **nuovo concetto di “abitare”** le connota come **civitas**, luogo dove l'espressione delle attività umane ha la possibilità di concretarsi e svilupparsi al meglio con il **contributo di tutti**.

Si vedano gli esempi di applicazione delle **nuove tecnologie**, le *smart cities* oggi fortemente “idealizzate”, ma anche e soprattutto i **nuovi assetti sociali** che hanno indistintamente contaminato le città occidentali con il melting-pot sociale e culturale, per cui si può dire che:

**la città è ancor oggi luogo di scambio e di innovazione per eccellenza** (anche nelle forme della città multipolare e del distretto, ad es. le conurbazioni metropolitane, i distretti tematici come Silicon Valley, Rhur, etc).

Ecco perché è imprescindibile, oggi

**pensare alla città ed agli attori dei suoi cambiamenti come soggetti stretti da modalità di collaborazione chiare, trasparenti, virtuose e concrete,**

in grado di rispondere ai bisogni ed alle aspettative che riguardano:

**la qualità della vita e degli spazi pubblici;**

**la rigenerazione urbana e sociale;**

**la valorizzazione attiva del paesaggio;**

**la promozione del territorio e il rispetto dell'ambiente.**

**nuovi bisogni - nuovi interessi – nuovi luoghi/usi**

## La **ricerca** della **qualità**

deve svilupparsi entro **guide di riferimento** aggiornate:

**i nuovi bisogni, i nuovi attori, i nuovi investitori**

**il nuovo concetto di abitare (*usare*) gli spazi (*anche in modo temporaneo*);**

**il nuovo concetto di QUALITÀ della VITA;**

**la nuova dimensione ecologica urbana (Ri-uso – Ri-generazione dei suoli – Ri-pristino, etc);**

# COMUNE di BERGAMO RIGENERAZIONE URBANA

impostazione di un metodo, analisi, conoscenza, leve, strategie e piano

\_\_\_ **01.0** Ambiti di Rigenerazione Urbana

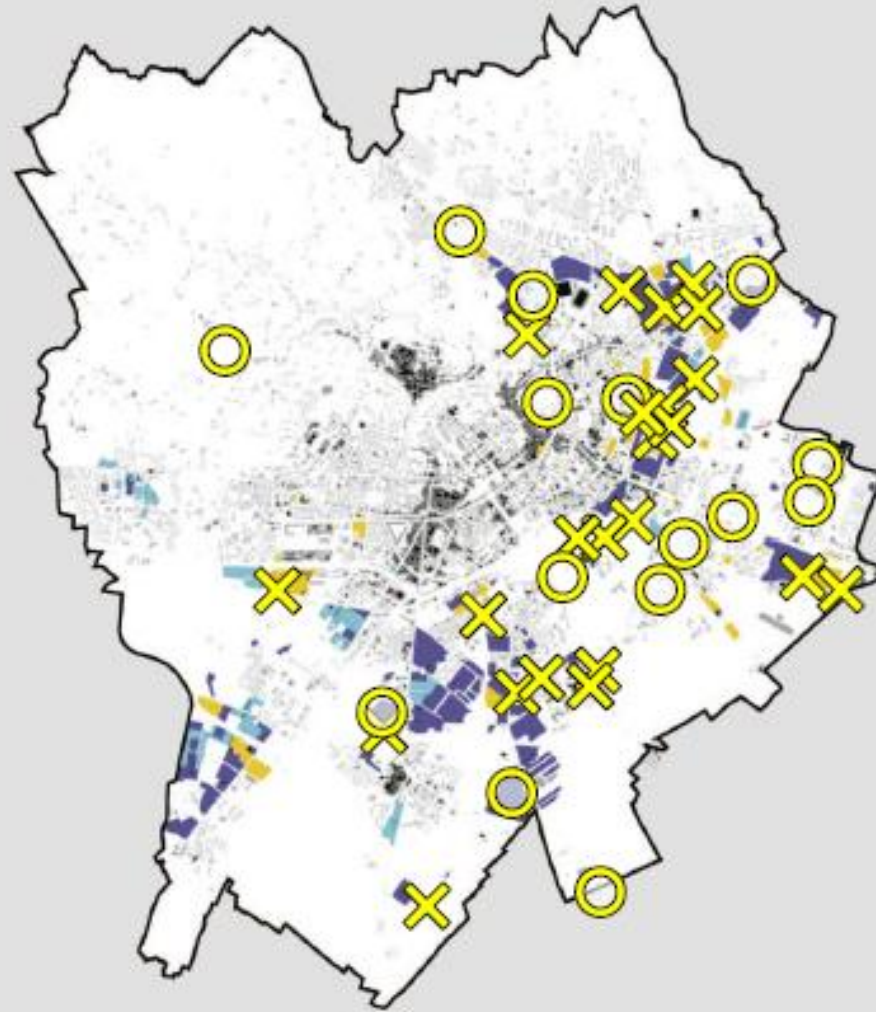
giugno 2020

LA GOVERNANCE

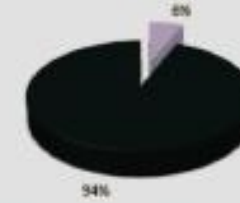
LA PIATTAFORMA  
DELLA RIGENERAZIONE  
URBANA



tavola ricognitiva da QC del PGT 2008

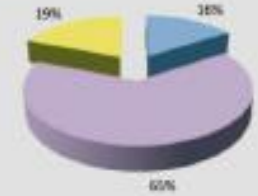


INCIDENZA DEL SISTEMA DELLA PRODUZIONE  
SUL TERRITORIO COMUNALE

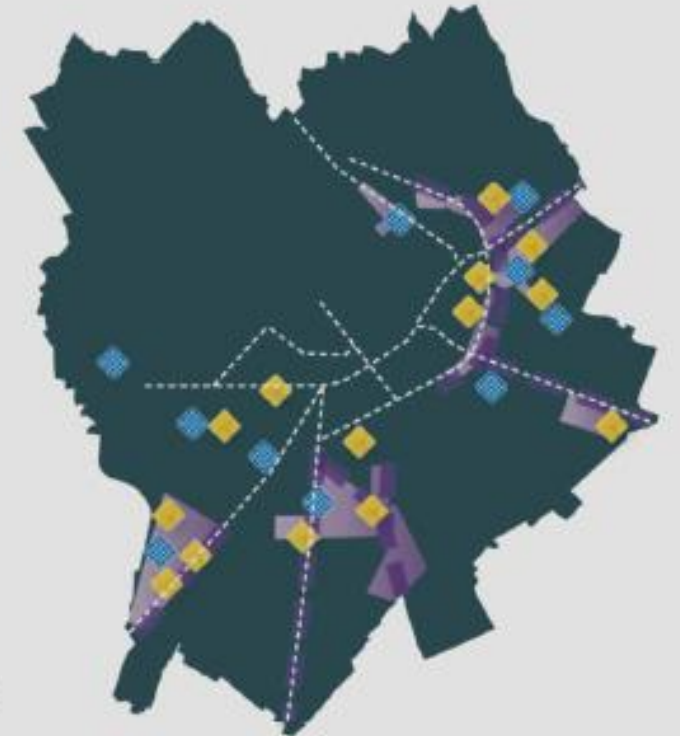


■ SISTEMA DALLA PRODUZIONE (261 ha)  
■ SUPERFICIE COMUNALE (4,083 ha)

CITTÀ CONSOLIDATA  
SISTEMA DELLA PRODUZIONE



■ TESSUTO MISTO APERTO A BASSA DENSITA'  
■ TESSUTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE  
■ TESSUTO PER ATTIVITA' COMMERCIALI



CITTÀ CONSOLIDATA - SISTEMA DELLA PRODUZIONE



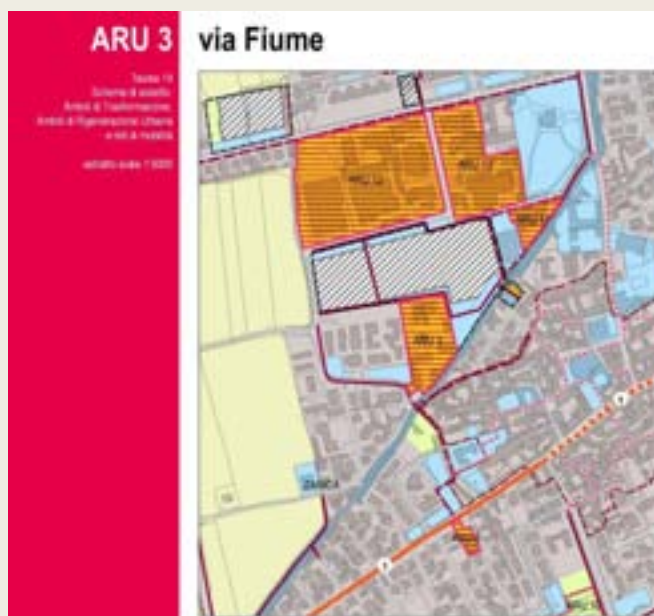
GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

FOCUS  
RICOGNIZIONE DELLE  
MACROAREE URBANE  
DA RIGENERARE



## [MODULO B] - Tipologie di PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### art. 61.5 Modalità di Attuazione e Requisiti degli interventi in ARU



Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) sono soggetti alla obbligatoria approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati o, in alternativa, di Piani Attuativi comprensivi dell'intera zona perimetrata nella tavola 18 "Disciplina del Territorio" del Piano delle Regole.

E' ammessa la possibilità di procedere attraverso Unità Minime di Intervento (U.M.I.):

- nel caso in cui non sia concretamente possibile attuare l'intero ambito di rigenerazione l'A.C. può valutare una proposta di attuazione per porzioni e lotti funzionali chiamate Unità Minime di Intervento (U.M.I.);

la proposta dovrà comunque dimostrare attraverso un progetto unitario (masterplan) esteso a tutto l'ARU che l'intervento sulle singole U.M.I. non pregiudichi l'obiettivo di rigenerazione

### Titolo II) ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PGT

#### art. 12. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

Ogni intervento edilizio è subordinato all'ottenimento e/o alla presentazione del titolo abilitativo secondo le disposizioni di PGT e della normativa sovraordinata (TITOLO II del DPR 380/2001 e s.m.i.).

#### art. 13. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

Oltre agli ambiti esplicitamente assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PCC) e agli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), su tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio che coinvolga una SL superiore a 1.000 mq, ad eccezione di quelli destinati ad attività agricola, dovrà necessariamente oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato.

Tale strumento è ritenuto utile al fine di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati.

Il convenzionamento è necessario anche nel caso in cui l'intervento sia realizzato in forza di più titoli edilizi ottenuti nel breve periodo, che abbiano ad oggetto una SL complessiva superiore a 1.000 mq. Le disposizioni di cui sopra sono valide anche nel caso di più e/o diversi richiedenti.

Per "permesso di costruire convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento corredato da convenzione urbanistica sottoscritta dal soggetto attuatore con il Comune, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di opere di compensazione, mitigazione, produzione di servizi ecosistemici;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard oppure monetizzazione;
- attuazione dello standard qualitativo, ove indicato nelle norme del Piano delle Regole;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

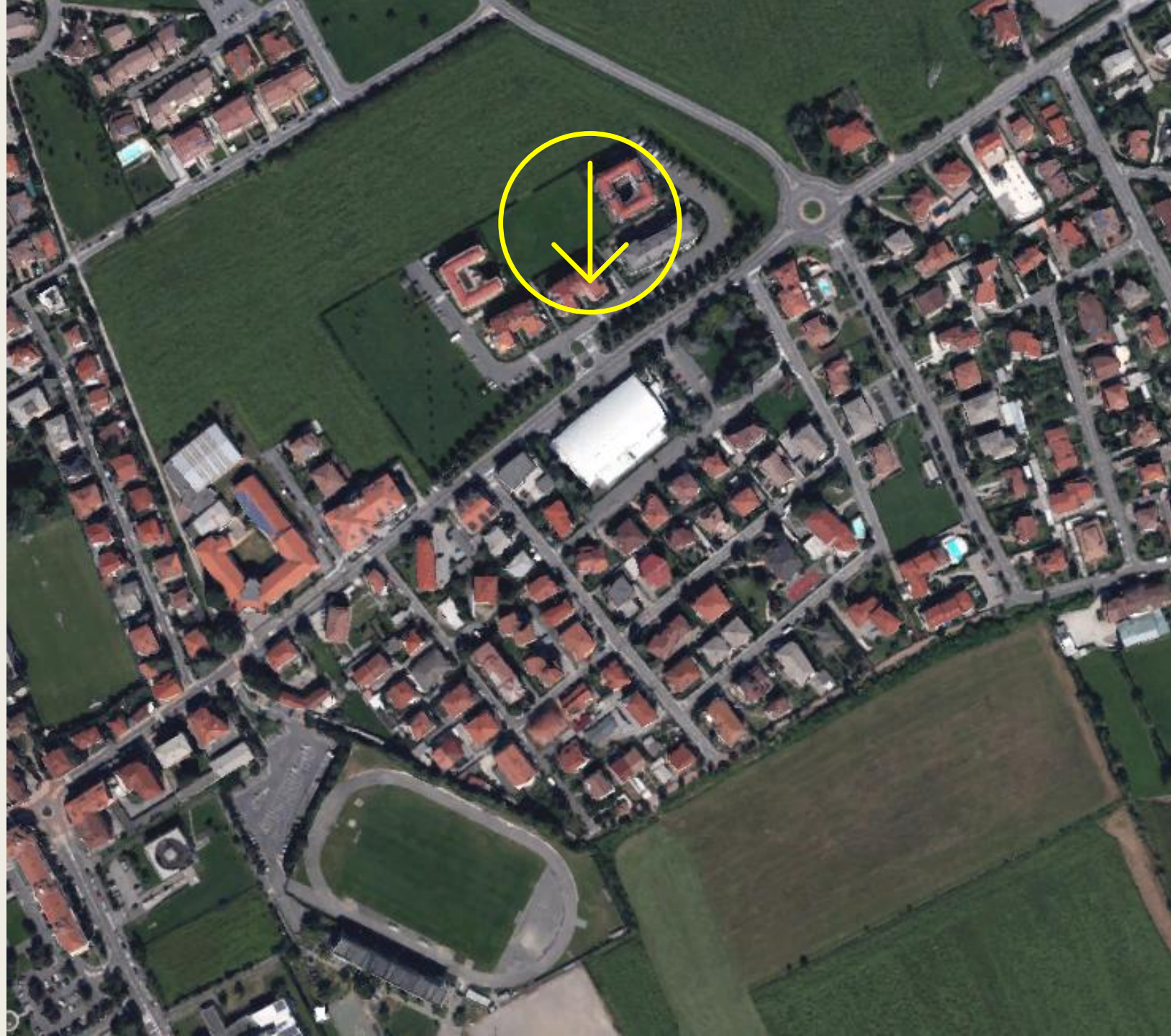
- preventivamente approvata dalla Giunta comunale;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata;
- trascritta, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti della convenzione dovranno essere conformi a quanto stabilito dall'art. 46 della LR 12/2005 e, in ogni caso, completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

#### art. 14. PIANO ATTUATIVO (PA)

Nel Tessuto consolidato, in alternativa al PCC, come previsto dall'art. 14, comma 1 bis, della LR 12/05 e s.m.i, il proponente può optare per la richiesta di approvazione di un Piano Attuativo.

L'AMBITO DI INTERVENTO





# ARU7 Palazanica

0. localizzazione

1. parametri urbanistici di riferimento

2. obiettivi, prescrizioni,  
leve di rigenerazione

3. parametri ecologico ambientali  
vegetazione  
permeabilità

4. vocazione funzionale

5. obiettivi di carattere ambientale

via Padergnone

Superficie territoriale (ST): 5.598 mq

Indice territoriale (IT) base: pari all'esistente

Indice territoriale (IT) ott: pari all'esistente

Superficie lorda (SL) base: pari all'esistente

Superficie lorda (SL) ott: pari all'esistente

Destinazione prevalente: Servizi

Residenti teorici attesi: -

Indice di permeabilità (IPT): pari all'esistente

Indice di copertura (IC): pari all'esistente

Altezza (H): pari all'esistente

Dotazioni territoriali (DT): DT min - v. Nta PdS

La rigenerazione ha l'obiettivo di restituire alla comunità, attraverso un ripensamento dell'assetto multifunzionale, la sperimentazione di usi temporanei, la riqualificazione dei manufatti e degli spazi aperti, un luogo vivo e capace di divenire fulcro della rete dei servizi, anche al fine di valorizzare la direttrice di via Padergnone su cui si attestano altri poli della rigenerazione (v. ARU5, ARU8 e ARU9), che potranno beneficiare delle convergenti azioni di rigenerazione a scala comunale in un'ottica di sussidiarietà orizzontale in forma di concertazione pubblico-privato.

Verde a permeabilità profonda: minimo 0,15 della Sf

Indice arboreo (numero piante ogni 100mq): minimo 4

Superficie permeabile/St: minimo 0,5 mq/mq

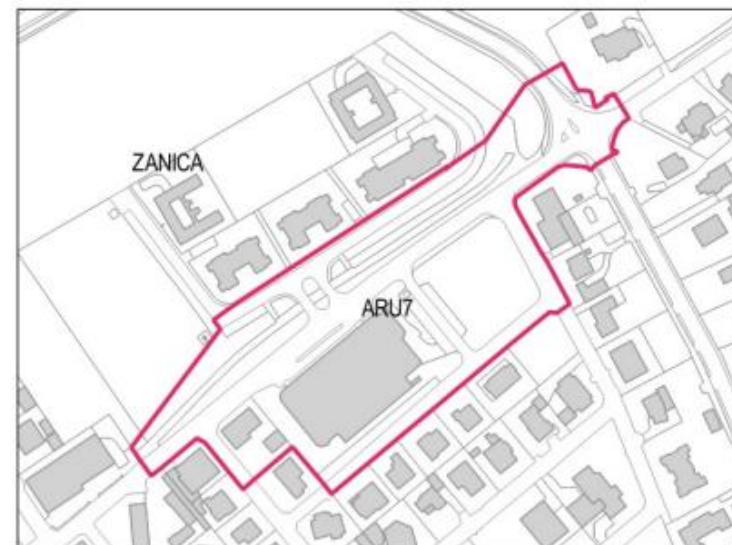
Tutte le "opere verdi" messe a dimora dovranno essere essenze autoctone e non allergeniche, come riportato nel DM 10/03/2020 "Criteri Ambientali Minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde".

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA A PREVALENTE DESTINAZIONE PER SERVIZI - v. art 41 NTA del Piano delle Regole**

La rigenerazione dell'area dovrà porsi come imprescindibile la verifica della qualità dei suoli. In caso di modificazione di destinazione d'uso dovrà essere accertato il rispetto delle CSC per la prevista destinazione urbanistica.

Altro obiettivo ambientale è quello di rigenerare suoli attualmente impermeabili rendendoli permeabili con verde profondo, ove la caratterizzazione dei suoli lo consenta.

Dovranno essere applicati i parametri ecologici con particolare attenzione alla forestazione urbana utilizzando specie arboree con elevata capacità filtrante dell'aria. In caso di manufatti contenenti amianto, obbligo di rispetto dei contenuti normativi di cui all'art. 257 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.



Database topografico regionale



Ortofoto

	OBIETTIVI NUOVO PGT	OBIETTIVI AGENDA 2030
02a	Quartieri e dotazioni	  
02b	Cura e salute obiettivi primari	 
02d	Programmazione di nuove aree a servizio	  
02e	Connettere tra loro quartieri e relativi servizi	
02f	Valorizzare gli spazi aperti di relazione – gli assi della riqualificazione	
02g	Connettere tra loro servizi di scala intercomunale	
04c	Mobilità attiva pedonale e ciclabile:	 
04c	Progettare e attivare gli 'hub' della mobilità sostenibile	 
04c	Valorizzare le dorsali degli itinerari ricreativi	 
04c	Riqualificare la rete delle strade 'bianche' campestri	 

"Approdo a sistema Ecocompatibile": raccordo con PAESC; applicare criteri di Economica Circolare; Resilienza urbana; Sostenibilità ambientale.

7.1 - Ripensare i servizi e le attrezzature esistenti in una prospettiva di assetto multifunzionale, anche attraverso la sperimentazione di usi temporanei, l'attivazione di funzioni miste pubblico/privato, la riqualificazione dei manufatti e degli spazi aperti.

7.2 - Incrementare la dotazione dei servizi di quartiere per il tempo libero, il verde e la sosta, generando una nuova polarità attrattiva di scala comunale. L'intervento si caratterizzerà come nuovo fulcro della rete dei servizi dislocati lungo l'asse di via Padergnone, su cui si attestano altri ambiti di rigenerazione (ARU5, ARU8 e ARU9).

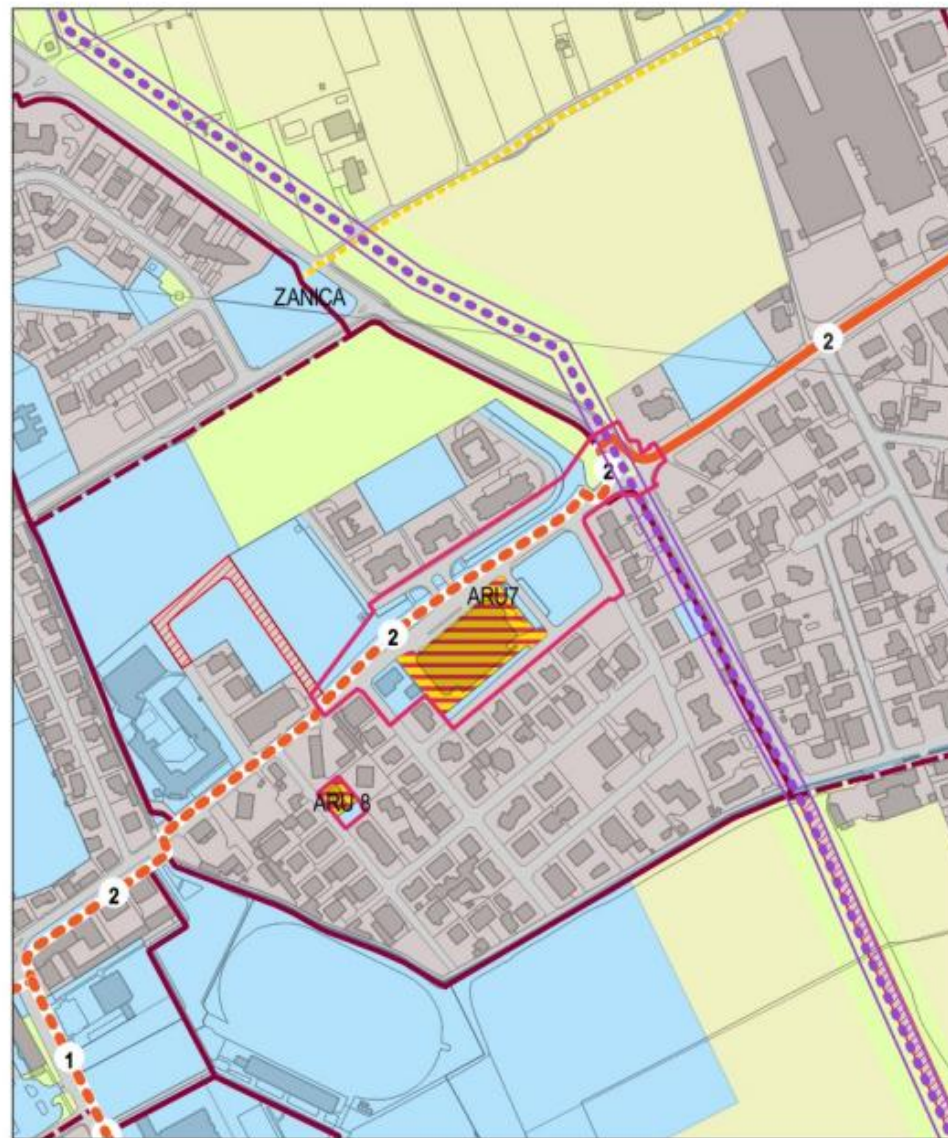
7.3 - Riqualificare le aree verdi esistenti (parco pubblico di via F.lli Calvi, area verde di via Pertini) attraverso interventi di valorizzazione del patrimonio arboreo e arbustivo e incremento della biodiversità, mettendole a sistema con percorsi continui e sicuri.

7.4 - Contribuire alla ridefinizione dell'asse urbano di via Padergnone, mediante un ridisegno complessivo dello spazio stradale, delle aree di circolazione ciclopedonale e del verde. L'intervento dovrà operare in una prospettiva di potenziamento della mobilità attiva sicura e di implementazione dei nuovi itinerari della mobilità ciclopedonale (completamento della dorsale ciclopedonale "Via Padergnone - Aeroporto").

# ARU7 Palazanica

Tavola 14  
 Schema di assetto:  
 Ambiti di Trasformazione,  
 Ambiti di Rigenerazione Urbana  
 e reti di mobilità

estratto scala 1:5000



## LEGENDA

-  Confine comunale
-  Perimetro dei nuclei di antica formazione
-  Ambiti del tessuto urbano consolidato
-  Ambiti del sistema agricolo
-  Ambiti del sistema ambientale, paesaggistico ed ecologico
-  Corsi d'acqua
-  Parco regionale del Serio
-  Riserva regionale Malpaga Basella
-  PLUS del Rio Morta e delle Rogge
-  Ambiti di trasformazione
-  Aree per attrezzature e servizi
-  Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della LR 18/2019
-  Area di attenzione zona a rischio di incidenti rilevanti (D.M. 09/05/2001)
- Elementi del Piano dei Servizi**
-  Viabilità esistente
-  
- Rete della mobilità attiva**
-  **2** Dorsale ciclopedonale "Via Padergnone - Aeroporto" - tratto esistente
-  **2** Dorsale ciclopedonale "Via Padergnone - Aeroporto" - tratto di previsione
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali di progetto
-  Percorsi ciclopedonali di progetto
-  Percorsi promiscui in centro storico
-  Ciclovie rurali ("strade bianche")
-  Rete portante della mobilità ciclabile



[MODULO D] - PROGETTAZIONE

Rapporti tra PIANIFICAZIONE GENERALE E ATTUATIVA



## [MODULO D] - PROGETTAZIONE

<p>Rapporti tra PIANIFICAZIONE GENERALE E ATTUATIVA</p>	<p>Dimostrazione della Coerenza con il Contesto: Quadro Conoscitivo del PGT</p> <p>Rapporto sullo Stato dell'Ambiente</p> <p>Rapporto Ambientale</p> <p>Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Traffico</p> <p>Piano di Azioni per Energia Sostenibile e il Clima</p> <p>PIANO o REGOLAMENTO del VERDE</p>	<p>[QC]</p> <p>[RSA]<sup>e</sup></p> <p>[RA VAS]</p> <p>[PUMS]<sup>o</sup></p> <p>[PUT]</p> <p>[PAESC]</p> <p>[PdV]</p>
---	---	---



## [MODULO D] - PROGETTAZIONE

Rapporti tra PIANIFICAZIONE  
GENERALE E ATTUATIVA

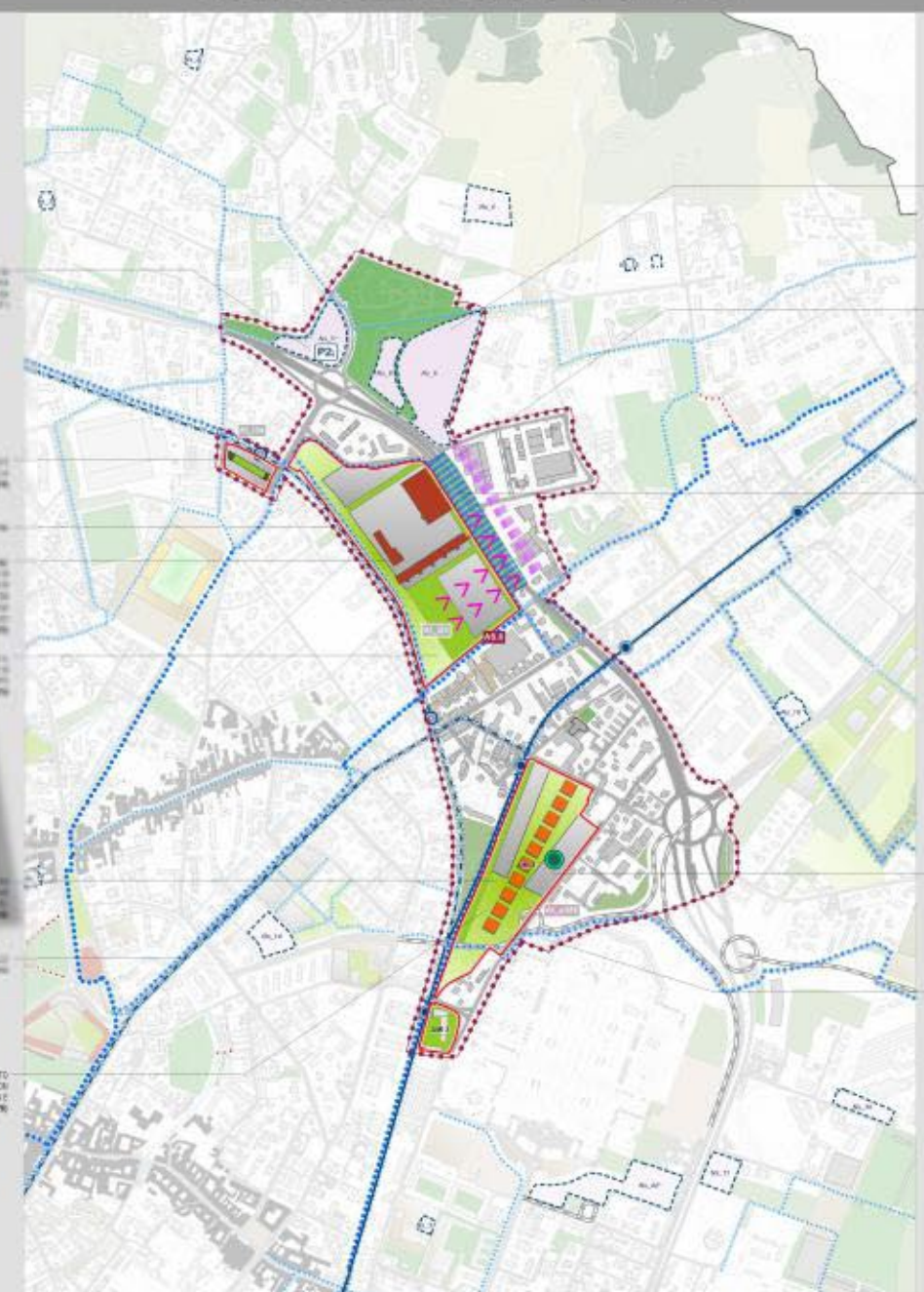
**Affondi di Settore** per il confronto tra piano attuativo e quadri di riferimento di contesto a disposizione:

- Impatto paesistico (*rectius*: progetto di paesaggio esteso al contesto: edifici e spazi aperti e verde urbano)
- Sistema della **Mobilità Traffico e Sosta**
- **Indagine Ambientale** [SUOLI - RUMORE - ENERGIA)
- INVARIANZA IDRAULICA e CAMBIAMENTI CLIMATICI
- **Reti** infrastrutturali e **digitali**

Rapporti con i sistemi **PEREQUATIVI/COMPENSATIVI**

## [MODULO D] - PROGETTAZIONE

<p><b>ISTANZA:</b></p> <p><b>Tipologie:</b></p> <p>01_PIANI <b>CONFORMI</b> AL PGT 02_PIANI <b>in Variante</b> al PGT 03_<b>Modifiche ex articolo 14</b>, comma 12 della legge regionale 12/2005</p>	<p>Istruttoria <b>entro gg.90</b></p> <p>L'Interruzione dei termini con richiesta di integrazioni fa ripartire da capo il termine dei gg. 90</p> <p>01 - approvazione di competenza della <b>Giunta Comunale</b> 02 - approvazione di competenza del <b>Consiglio Comunale</b> 03 - <b>non Variante</b> - sufficiente <b>determinazione dirigenziale</b> di riconoscimento della fattispecie, ma in generale utile sottoporla al preventivo <b>parere/informazione alla Giunta Comunale</b> (soprattutto nel caso si ritenga opportuno aggiornare la convenzione urbanistica)</p>
--	---



- AMPLIAMENTO DEL PARCO VERDE MEDIANTE L'ACQUISIZIONE DELLA AREA VERDE COMARCALE
- REGOLAZIONE DEL QUARTIERE PRODUTTIVO DELLA ZONA E ADOZIONE DI STRATEGIE FUNZIONALI CON I TESSUTI URBANI E PERIFERICI
- DEFINIZIONE DI ADEGUATI SPAZI PUBBLICI PARAFORTI E A VOCE DI RELAZIONE CON LA PENINSA DELLA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA
- REGOLAZIONE DEL FRONTO URBANO E CARATTERI PRODUTTIVI DI VIA BERTHOLD MEYER E MIGLIORAMENTO AMBIENTALE DEI MANIFATTI E ELEMENTI DI SCENA URBANI E DEL VERDE
- DEFINIZIONE DI UN PRODOTTO SPERIMENTALE E RICOSTRUZIONE DEL QUARTIERE RESIDENZIALE E RESIDUI TESSILE, RESTITUENDO UNA NUOVA IDENTITÀ URBANA ALLA ZONA ATTRAVERSO UNO SCHEMA DI NUOVA FUNZIONE E RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA DELL'ESPLORE ESISTENTE
- REGOLAZIONE DEL FRONTO PRODUTTIVO E PROSPETTIVE TRA IL MANIFATTO E LA TRAVARIA URBANA E I SISTEMI EDIFICI ESISTENTI, REGOLANDO MEDIANTE IL PIANO LA CIRCOSCRIZIONE
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE CON IL NUOVO CONTESTO URBANO, ATTRAVERSO LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO FORMINTE CONSTATO DA UN SPAZIO URBANO PUBBLICO DA TRACCIATO DI SCALA FORMALE
- INGLOBAMENTO DEL SISTEMA DELLA VIA VERDE URBANA ESISTENTE LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRACCIATO CIRCUMDALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA VERDE E LA CIRCOSCRIZIONE
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO
- PREVEDERE DI UNA RETTIFICA DI CONNESSIONE TRA L'INTEGRAZIONE DELLA PENINSA DI C.T. E LA VIA URBANA
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO URBANO ATTREZZATO LUNGO LA LINEA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA CON UN FUNZIONE DI CONNESSIONE AMBIENTALE E FUNZIONE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PARAFORTI AL #206

**A.T. 124** EX. SMES

REGOLAZIONE DEL QUARTIERE PRODUTTIVO DELLA ZONA E ADOZIONE DI STRATEGIE FUNZIONALI CON I TESSUTI URBANI E PERIFERICI

E SUO COLLEGAMENTO COLLETTIVO CON VIA GIULIO GIARDINO E VIA PERLA

DEFINIZIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE DELLA STRADA DELLA TRAVARIA ALL'INTERNO DEL QUARTIERE DI TRASFORMAZIONE

**A.T. 125** REGGIAMO

DEFINIZIONE DI UN PRODOTTO SPERIMENTALE E RICOSTRUZIONE DEL QUARTIERE RESIDENZIALE E RESIDUI TESSILE, RESTITUENDO UNA NUOVA IDENTITÀ URBANA ALLA ZONA ATTRAVERSO UNO SCHEMA DI NUOVA FUNZIONE E RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA DELL'ESPLORE ESISTENTE

REGOLAZIONE DEL FRONTO PRODUTTIVO E PROSPETTIVE TRA IL MANIFATTO E LA TRAVARIA URBANA E I SISTEMI EDIFICI ESISTENTI, REGOLANDO MEDIANTE IL PIANO LA CIRCOSCRIZIONE

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE CON IL NUOVO CONTESTO URBANO, ATTRAVERSO LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO FORMINTE CONSTATO DA UN SPAZIO URBANO PUBBLICO DA TRACCIATO DI SCALA FORMALE

INGLOBAMENTO DEL SISTEMA DELLA VIA VERDE URBANA ESISTENTE LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRACCIATO CIRCUMDALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA VERDE E LA CIRCOSCRIZIONE

**A.T. 126** EX. OTE

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO URBANO ATTREZZATO LUNGO LA LINEA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA CON UN FUNZIONE DI CONNESSIONE AMBIENTALE E FUNZIONE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PARAFORTI AL #206

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO

PREVEDERE DI UNA RETTIFICA DI CONNESSIONE TRA L'INTEGRAZIONE DELLA PENINSA DI C.T. E LA VIA URBANA

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO URBANO ATTREZZATO LUNGO LA LINEA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA CON UN FUNZIONE DI CONNESSIONE AMBIENTALE E FUNZIONE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PARAFORTI AL #206

## OBIETTIVI DELL'A.S.

### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- SISTEMA INFRASTRUTTURALE: ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRACCIATO DI COLLEGAMENTO ALLA ZONA TRAVARIA URBANA ESISTENTE, ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRACCIATO CIRCUMDALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA VERDE E LA CIRCOSCRIZIONE
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO
- PREVEDERE DI UNA RETTIFICA DI CONNESSIONE TRA L'INTEGRAZIONE DELLA PENINSA DI C.T. E LA VIA URBANA
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO URBANO ATTREZZATO LUNGO LA LINEA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA CON UN FUNZIONE DI CONNESSIONE AMBIENTALE E FUNZIONE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PARAFORTI AL #206

### SISTEMA AMBIENTALE

- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO
- PREVEDERE DI UNA RETTIFICA DI CONNESSIONE TRA L'INTEGRAZIONE DELLA PENINSA DI C.T. E LA VIA URBANA
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO URBANO ATTREZZATO LUNGO LA LINEA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA CON UN FUNZIONE DI CONNESSIONE AMBIENTALE E FUNZIONE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PARAFORTI AL #206

### SISTEMA INSEDIATIVO

- REGOLAZIONE DEL QUARTIERE PRODUTTIVO DELLA ZONA E ADOZIONE DI STRATEGIE FUNZIONALI CON I TESSUTI URBANI E PERIFERICI
- DEFINIZIONE DI ADEGUATI SPAZI PUBBLICI PARAFORTI E A VOCE DI RELAZIONE CON LA PENINSA DELLA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA
- REGOLAZIONE DEL FRONTO URBANO E CARATTERI PRODUTTIVI DI VIA BERTHOLD MEYER E MIGLIORAMENTO AMBIENTALE DEI MANIFATTI E ELEMENTI DI SCENA URBANI E DEL VERDE
- DEFINIZIONE DI UN PRODOTTO SPERIMENTALE E RICOSTRUZIONE DEL QUARTIERE RESIDENZIALE E RESIDUI TESSILE, RESTITUENDO UNA NUOVA IDENTITÀ URBANA ALLA ZONA ATTRAVERSO UNO SCHEMA DI NUOVA FUNZIONE E RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA DELL'ESPLORE ESISTENTE
- REGOLAZIONE DEL FRONTO PRODUTTIVO E PROSPETTIVE TRA IL MANIFATTO E LA TRAVARIA URBANA E I SISTEMI EDIFICI ESISTENTI, REGOLANDO MEDIANTE IL PIANO LA CIRCOSCRIZIONE
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE CON IL NUOVO CONTESTO URBANO, ATTRAVERSO LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO PARCO VERDE URBANO FORMINTE CONSTATO DA UN SPAZIO URBANO PUBBLICO DA TRACCIATO DI SCALA FORMALE
- INGLOBAMENTO DEL SISTEMA DELLA VIA VERDE URBANA ESISTENTE LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRACCIATO CIRCUMDALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA VERDE E LA CIRCOSCRIZIONE
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO URBANO ATTREZZATO LUNGO LA LINEA TRAVARIA DELLA VALLE BRESANA CON UN FUNZIONE DI CONNESSIONE AMBIENTALE E FUNZIONE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PARAFORTI AL #206

PORTA



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	L'ATI_26 si attiene tra la linea tranviaria della valle Seriana, via Biancamano, via Serenati nel quartiere est della città
Stato di fatto	Circa risulta attualmente un'area dismessata occupata da buona parte dagli immobili dismessi della Ex Dda

Risqualificazione di un'area non più servita con il nuovo contesto urbanistico, attraverso la definizione di un nuovo paesaggio urbano fortemente connotato da spazi aperti e pubblici e da funzioni di scala territoriale

Ottimizzazione degli spazi attraverso una traguardo concettuale volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore quartieri (nuovo Palazzo della Spina e nuova palestra comunale), terziario - commerciale e residenziale

Miglioramento del sistema della viabilità viaria mediante la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Codussi, via Serenati e la circoscrizione

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

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

**NB** La linea di concentrazione volumetrica indicata nei TUTR 1 e 2 viene sottintesa all'appartamento del vincolo connesso ai titoli di legge



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO	
L'ATI_26 si attiene di due unità primitive di intervento:	
SA (m <sup>2</sup> )	71.812
SA (m <sup>2</sup> )	48.800*
UMI 1-Ex Dda (ATI_1)	
SA (m <sup>2</sup> )	85.378
SA (m <sup>2</sup> )	43.800*
UMI 2-Via Ferro Serenati (ATI_2)	
SA (m <sup>2</sup> )	6.534
SA (m <sup>2</sup> )	3.800

\* Di cui mq 10.000 destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico

STRUMENTO ATTUATIVO	STRUMENTO ATTUATIVO
Accordo di Programma	Piano Attuativo/ Programma Integrato d'Intervento

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA  
**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modelli caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

Caratterizzazione degli edifici vera definita in sede di progetto di Accordo di Programma/Piano Attuativo secondo costo del contesto edificato esistente e degli elementi di fattibilità visiva esplicitati nello Studio Preveduto di dettaglio allegato al PGT  
 All'UMI 1 non si applicano i parametri urbanistici di base indicati all'art. 12 del DPR - Indirizzi e criteri

La qualità del progetto che dovrà apparire evidente è rappresentata dall'identificazione spaziale, funzionale e morfologica dei due nuovi ambiti che si saranno a creare a nord e a sud della livello di collegamento tra via Codussi e la pedana da sud, utilizzando a via San Ferro un ruolo marginale caratteristico da traffico locale e di servizio.

Definizione di un progetto unitario di riqualificazione del comparto "ex Dda".  
 Realizzazione di un grande parco disposto lungo tutta l'installazione in direzione Nord/Sud che si relazioni con il tracciato tranviario previsto e che si allarghi all'interno dei nuovi insediamenti per diventare il cuore e lo spazio centrale visuale e paesaggistico.

Organizzazione delle nuove architetture secondo i principi:  
 - del minor consumo di suolo;  
 - della maggior concentrazione verso i bordi della via Serenati;  
 - l'integrazione nel progetto urbano la linea tranviaria "Biancamano" ed il paesaggio in struttura prevista;  
 - collocazione degli edifici in modo da rendere permeabile alla percezione visiva gli spazi aperti di relazione interni al nuovo insediamento (piazze, giardini e percorsi) ed anche verso l'esterno con determinando effetti barriera;  
 - costruzione di un nuovo paesaggio urbano identificabile anche alla scala provinciale che possa riferirsi concretamente gli altri nuovi contesti di Regione, in come di attuazione e sviluppo (Ristorante, EXI di via Buretti, la via Fels e l'ex Fuggiani), quale loro paratia di un sistema multiplo di qualità urbana.

caratterizzare come previsto urbano le attuali forme della linea tranviaria, anche attraverso proposte architettoniche tali da presentare un'interpretazione del concetto di "porta".  
 Il progetto dovrà prestare attenzione e dimostrare sensibilità rispetto alla presenza nelle adiacenze del grande complesso architettonico del cinema monumentale.

	DESCRIZIONE	UMI
SERVIZI	Per via più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'Allegato PDSI Apparecchio normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto	
	Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali a temperature (10%)	1
	Ricostruzione della fermata TSS Serenati	1
	Restituzione parcheggio di uso pubblico in struttura	1
	Nuovi spazi verdi e parchimetri pubblici o di uso pubblico	1
	Realizzazione nuovi percorsi ciclopedonali con sovrapposizione della Circoscrizione per il completamento della rete ciclopedonale prevista	1
	Realizzazione dell'area mensuata strumento collegata in via Codussi	1
	Nuova struttura pubblica "Palazzo della Spina" connessa ad uso pubblico di scala territoriale e relativi parcheggi di pertinenza	1
	Nuova palestra comunale	1
	INFRASTRUTTURE	Costruzione della galleria e realizzazione del nuovo tracciato stradale tra via Codussi, Via Serenati, Circoscrizione e nuovo viadotto direzione Val Seriana
PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1+2

\*Tracce: il CAPO 8 del DPR - INDIRIZZI E CRITERI

FUNZIONI	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )	SA (m <sup>2</sup> )
Residenze	Residenze	Residenze	Residenze	Residenze	Residenze	Residenze	Residenze	Residenze	Residenze
Agricole	Agricole	Agricole	Agricole	Agricole	Agricole	Agricole	Agricole	Agricole	Agricole
Produttive	Attività	Attività	Attività	Attività	Attività	Attività	Attività	Attività	Attività
Terciarie	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e
	Commercio	Commercio	Commercio	Commercio	Commercio	Commercio	Commercio	Commercio	Commercio
	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e	Attività e
Servizi	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici	Servizi pubblici
	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali	Servizi generali

■ Funzioni Attese  
 NB Le prestazioni indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

OBIETTIVI DELL'A.S.  
 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- SVILUPPO DELL'INTERMODALITÀ ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI NUOVA TRAI IL QUARTIERE DI REDDA, MONTEROSSO CON IL PARCO SOGGIO E IL QUARTIERE FINARDI ATTRAVERSO AREA REGGARE
- MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELL'ACCESSIBILITÀ ALLA CITTÀ DALLA VIABILITÀ DI LIVELLO PROVINCIALE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DEL VIADOTTO DELLA CIRCOSCRIZIONE IN DIREZIONE VAL SERIANA
- REALIZZAZIONE DEL TRACCIATO DELLA CIRCOSCRIZIONE E DEL SISTEMA EDIFICATO DI NUOVO INSEDIAMENTO PREVEDENDO IL PARZIALE INSERIMENTO O RISPONDERE IN VIADOTTO DI UN TRACCIATO DELLA CIRCOSCRIZIONE E REALIZZAZIONE DI PASSAGGI PREVALENTEMENTE CICLOPEDONALI DI SCALINAMENTO E
- MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ VEICOLARE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRACCIATO STRADALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA SERENATI E LA CIRCOSCRIZIONE

SISTEMA AMBIENTALE

- REALIZZAZIONE DI UNA RETE ECOLOGICA ALLA SCALA URBANA DA LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO ALLUNGATO CHE DA CONTINUA AL PROGETTO DEL GRANDE PARCO LINEARE ADIACENTE AL TRACCIATO
- ATTUARE ANCHE SOPRATTUTTO ATTRAVERSO LA GARANZIA DI UN TRACCIATO ESISTENTE PREVEDI
- POTENZIAMENTO DELLA RETE DEI PARCO URBANI DEI GIARDINI SOGGIO
- REALIZZAZIONE DI CONNESSIONI ED AMPLIAMENTO DEL PARCO PUBBLICO
- INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE DELL'AREA ATTRAVERSO

SISTEMA INSEDIATIVO

- RIGIULIFICAZIONE DEGLI AMBITI EX PRODUTTIVE IN LARGA PARTE CHE PRIVILEGGIO L'OTTIMIZZAZIONE DEGLI SPAZI ATTRAVERSO UNA MAGGIORE DENSITÀ E NON PU' COERENTI CON IL NUOVO CONTESTO URBANISTICO
- RESTITUENDO UN NUOVO RUOLO ED UNA NUOVA IDENTITÀ URBANA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
- ALAREA ATTRAVERSO INSEDIAMENTO DI UN MIX DI FUNZIONI TRAMANDO PREVEDI
- "ATTIVE" DI PRIMO E LA RICONFIGURAZIONE MORFOLOGICA
- DELL'EDIFICATO ESISTENTE
- IN GENERAZIONE DEI TESSUTI URBANI ED INNALZAMENTO DELLA DENSITÀ DI INSEDIAMENTO O FUNZIONI LEGATE AL SETTORE TERZIARIO AD ALTA

**Punto 8 – Strumenti di Attuazione** così recita:

*“...il Documento di Piano assume il carattere di strumento di indirizzo, di esplicitazione delle scelte e delle strategie, non esaustivo delle tradizionali destinazioni e quantità edificatorie nei confronti dei privati, demandate invece alla fase di negoziazione pubblico-privata che interviene nel momento della valutazione e approvazione del Piano Attuativo....”*

v. Indirizzi e Criteri del DdP, pag. 5

**punto 13 - Contenuti e caratteristiche delle Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione** ulteriormente chiarisce che:

*“I contenuti e le caratteristiche di ogni singolo Ambito di Trasformazione sono riportati in un’apposita scheda, denominata “Scheda Progetto”.*

*Tali schede sono raccolte nell’elaborato “Allegato 2 - Schede Progetto degli Ambiti di Trasformazione”.*

***Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi attraverso i Piani Attuativi: esse declinano gli obiettivi proposti per ogni Ambito di Trasformazione attraverso una serie di elementi costituenti.”***

nei “Criteri ed Indirizzi\_DP0b”, l’attuazione delle previsioni del Documento di Piano passano, *in primis*, da un **processo di verifica di coerenza** e, poi, di **successiva conformazione attraverso l’approvazione di strumenti pianificatori attuativi**.

Le Modalità di verifica sono espressamente declinate all’art. 4.2 “**Modalità di verifica e dimensione economica della prestazione pubblica nei Piani Attuativi**” che si riporta in estratto:

*“I Piani Attuativi dovranno inoltre perseguire obiettivi di qualità architettonica, urbanistica ed economica, che saranno valutati dall’Amministrazione comunale attraverso **sei soglie di sostenibilità**. La finalità di questa griglia di valutazione è quella di perseguire il più elevato valore possibile dell’intervento in relazione alla qualità urbana in generale, alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità, sostenuto, sempre, dall’equilibrio dei rapporti economici tra investimento e obiettivo”.*

Prima soglia: **coerenza** con il quadro strategico del Documento di Piano

Seconda soglia: **coerenza/compatibilità** con l’Ambito Strategico di riferimento o il contesto urbano

Terza soglia: assunzione di principi di sostenibilità ambientale e **coerenza** con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione,

Quarta soglia: **Allineamento agli Indicatori VAS** ed al sistema di **monitoraggio trasformazioni**

Quinta soglia: requisiti di **compensazione economico-finanziaria** del Piano Attuativo

Sesta soglia: **elementi premiali**

05

- vivibilità complessiva della città;
- miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- varietà tipologica delle unità edilizie;
- insieme di funzioni, in coerenza con la tipologia di destinazioni attribuita dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione specifico;
- impronta ecologica e tutela dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecologico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di consumo di suolo, controllo della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità)

#### Incremento della dotazione di Servizi

- incrementi quantitativi e qualitativi dei servizi minimi fissati nella Quinta soglia;
- cessione gratuita di alloggi al Comune od innalzamento della quota di Residenza Sociale (Rs) rispetto a quanto previsto nella Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione ed in coerenza con quanto previsto dal Piano dei Servizi;

#### Elementi di qualità edilizia, architettonica, urbana e degli spazi pubblici

- adozione di tipologie abitative innovative;
- adozione di principi di bioarchitettura con soluzioni di edilizia bioclimatica e risparmio energetico (edifici classe A) e prevalente utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- attivazione di concorsi di progettazione e modalità di progettazione partecipate;
- promozione di interventi di arte urbana.

#### Elementi economico - sociali

- garanzia di assunzione di personale residente in Città;
- assunzione di personale della cosiddetta "fascia debole" (giovani al primo impiego o personale in mobilità da altre aziende);
- realizzazione di sistemi innovativi per il contenimento del pendolarismo (ad esempio, organizzazione di bus navetta aziendali da e per i parcheggi d'interscambio e polo modale).

## Le soglie di verifica

Prima soglia: **coerenza** con il quadro strategico del Documento di Piano

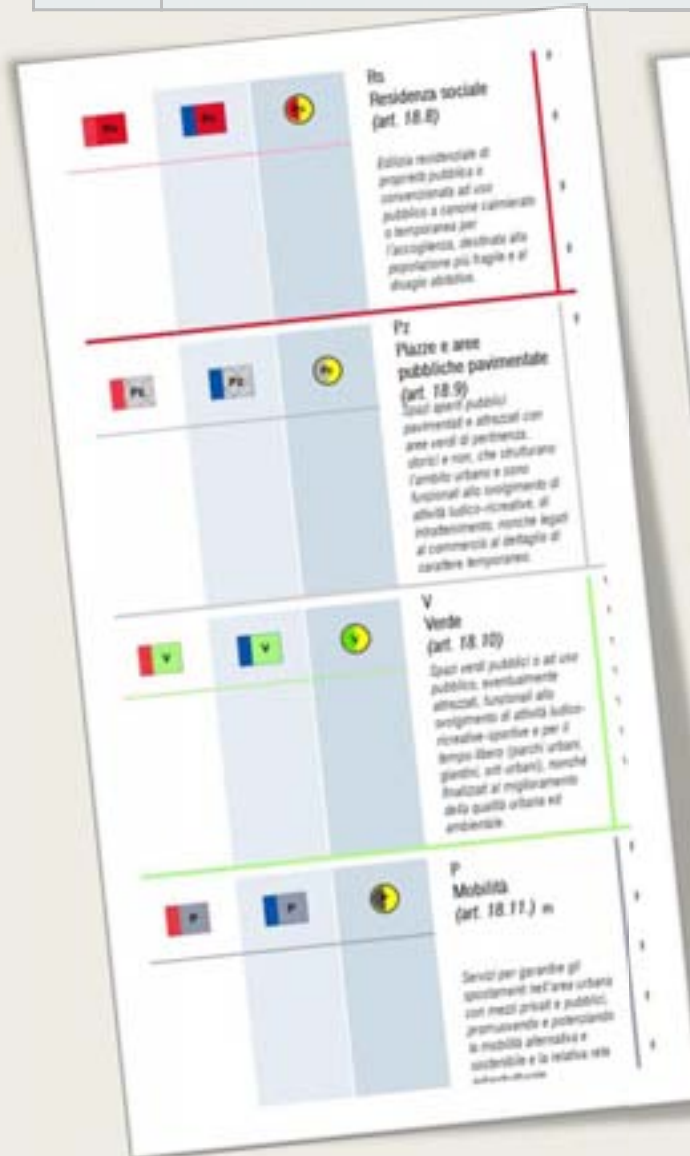
Seconda soglia: **coerenza/compatibilità** con l'Ambito Strategico di riferimento o il contesto urbano

Terza soglia: assunzione di principi di sostenibilità ambientale e **coerenza** con le indicazioni della scheda di Ambito di Trasformazione,

Quarta soglia: **Allineamento** agli Indicatori VAS ed al sistema di **monitoraggio trasformazioni**

Quinta soglia: requisiti di **compensazione economico-finanziaria** del Piano Attuativo

Sesta soglia: **elementi premiali**



### GARANTIRE ACCESSIBILITA' SPAZIALE E TEMPORALE

Con il progetto di Piano dei Servizi, si intende ripensare al concetto di accessibilità mettendo al centro l'utente del servizio con particolare attenzione all'età, alle condizioni di mobilità, ai "vincoli" temporali dettati dalla "sua agenda" e alla possibilità di garantire i suoi spostamenti mediante una mobilità sostenibile.

L'accessibilità spazio-temporale deve essere garantita al servizio e al suo spazio fisico d'accesso considerato alle diverse scale di riferimento (quartiere /ambito - urbana-territoriale).

Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni: garantendo un accesso multimodale ai servizi con privilegio della mobilità dolce che completi e implementi la rete esistente e nello specifico:

- costruendo itinerari ciclo-pedonali verdi e sicuri casa- scuola/lavoro- servizio/evento prestando particolare attenzione ai bambini;
- costruendo "piattaforme" di interscambio tra i diversi sistemi di mobilità adeguatamente piantumate ed attrezzate (bar, edicole, infomobilità, car-pooling, taxi, bike-sharing, etc.) connesse in modo strategico con il resto della città (stazione, aeroporto);
- incentivando forme integrative del trasporto pubblico.
- strutturando lo spazio pubblico in modo flessibile, polivalente e attrezzato in coerenza con i diversi calendari di uso (giorno/sera/festa/evento) e con le diverse età della vita;
- prevedendo servizi di info-accessibilità (informazioni per l'accesso ai servizi) mirati alle diverse tipologie di utenti;
- ripensando gli orari e ai calendari di apertura e chiusura dei servizi in coerenza con i nuovi stili di vita.



## [MODULO D] - PROGETTAZIONE

<p>La componente Ambientale</p>	<p>Rapporto con la <b>Valutazione Ambientale Strategica [VAS]</b> incidenza <b>sostanziale</b> e integrazione <b>effettiva</b> nella procedura di pianificazione.</p> <p>Si possono presentare i seguenti casi:</p> <p>01 - piena conformità al PGT senza sue indicazioni legate alla ripetizione di un percorso VAS di dettaglio: non necessita nessuna verifica VAS</p> <p>02 - piena conformità al PGT ma sottoposto per norma di piano alla ripetizione di un percorso VAS di dettaglio: necessita procedere con verifica VAS o VAS completa</p> <p>03 - il campo di applicazione della "Modifica non sostanziale" non dovrebbe integrare aspetti ambientali (in caso contrario il dubbio riguarderebbe la effettiva rispondenza alle caratteristiche di un art 14,c.12</p> <p>Rapporto con la <b>Valutazione di Impatto Ambientale [VIA]</b>:</p> <p>Va sempre appurato come il PA si pone rispetto alla disciplina specifica, i casi più frequenti riguardano le seguenti tipologie sottoposte a screening VIA -" <b>verifica di assoggettabilità</b>":</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Piattaforme logistiche (non intermodali) superficie operativa (capannoni, uffici, piazzali, viabilità interna, area ferroviaria e/o portuale, etc.) superiore a 20 ettari, o che hanno una capacità di movimentazione di merci superiore a 400.000 tonnellate/anno;</li><li>•Progetti di sviluppo di zone industriali o produttive con una superficie interessata superiore ai 40 ettari.</li><li>•Progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari all'esterno del tessuto urbano consolidato.</li><li>•Progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari all'interno del tessuto urbano consolidato.</li><li>•Parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto.</li></ul> <p>autore: architetto <a href="#">Gianluca Della Mea</a></p>
---------------------------------	---

## [MODULO D] - PROGETTAZIONE

03 - Ambiti sottoposti a vincoli paesistici - monumentali: rapporti con la Soprintendenza

### **L. 1150/42**

#### **Art. 16. Approvazione dei piani particolareggiati (art. 5)**

...

3. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici.

#### **Art. 28. Lottizzazione di aree (art. 8)**

...

2. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza (*nulla osta soppresso - n.d.r.*).

..

# esempi

[A] - Programmi complessi

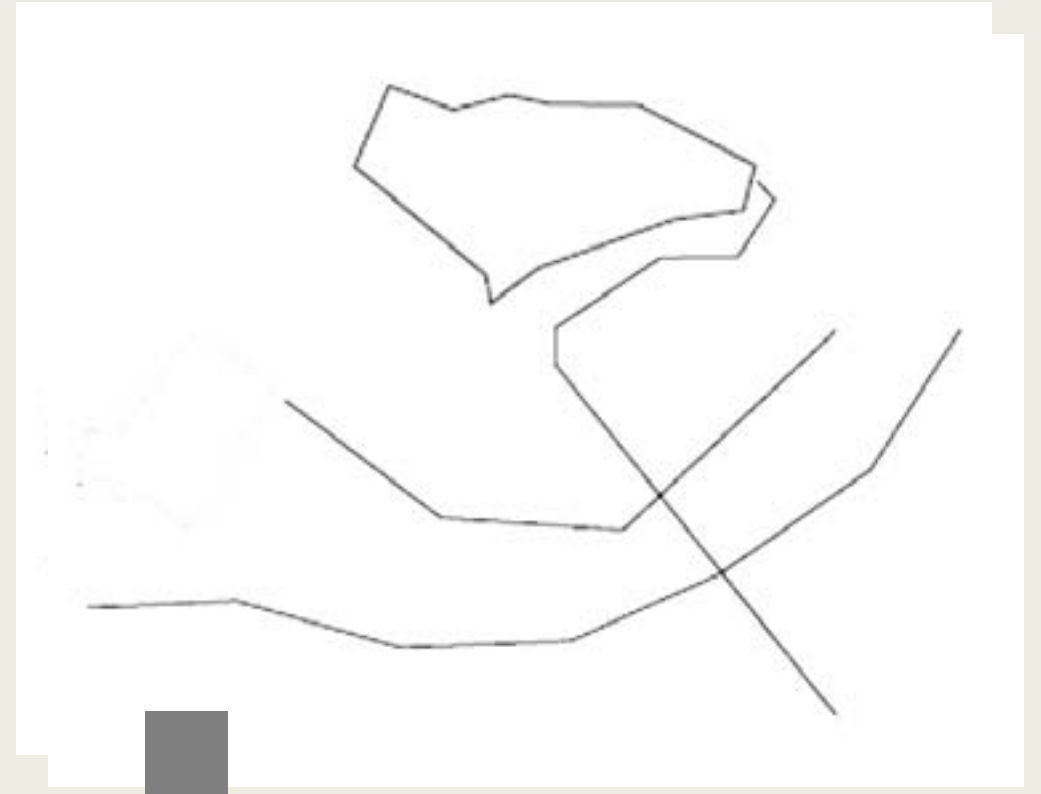
[A] - Programmi complessi

CONTRATTO DI  
QUARTIERE  
GRUMELLO AL PIANO

AMBITO STRATEGICO

**AS6**

PROGRAMMA DI  
SVILUPPO LOCALE



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

CONTRATTO DI  
QUARTIERE  
GRUMELLO AL PIANO

PROGRAMMA DI  
SVILUPPO LOCALE



**IDEA GUIDA**

Attraverso il Contratto di Quartiere, Grumello al Piano diventa il luogo della sperimentazione di un nuovo approccio alle politiche di servizio locale partendo dall'intervento sui luoghi dell'abitare. "Abitare il territorio" significa costruire le condizioni materiali e immateriali affinché le persone e la comunità locale possano "ri-trovare" a partire dallo sviluppo di un sistema di servizi (la casa, lo spazio) spazi di rendere accogliente, ospitale, riconoscibile lo spazio nel quale vivono.



**Offerta di servizi  
pubblici e attrezzature**

1. SPA Centro Mirafiori per attività di 27 nuovi alloggi
2. Scuola D'OP Centro Mirafiori a gestione temporanea
3. Strada di servizio via Monte con marciapiede della pubblica Amministrazione

**Offerta di servizi  
privati**

4. PAVILLO COMMERCIO
5. Edificio famiglia
6. Appartamento 3 piani
7. Edificio privato
8. Edificio della scuola
9. AUTO ARCA
10. Edificio immobiliare integrato
11. Palazzo Scuola
12. Palazzo scuola - Nuova infrastruttura servizi locali

**Spazio**

13. Intervento di riqualificazione del parco del centro
14. Intervento per gestione verde e servizi infrastrutturali per la promozione e la mobilità dell'intero centro
15. Area di parcheggio e servizio gestionale del centro

Partners pubblici: COMUNE di BERGAMO, REGIONE LOMBARDIA, ALER di BERGAMO

Partners Privati: FONDAZIONE MIA - FONDAZIONE CASAMICA - COOPERATIVE SOCIALI - COLTIVATORI DIRETTI e COMITATI LOCALI;

## Welfare Place: Il Contratto di Quartiere per Grumello al Piano

Benvenuto nella Home Page del Contratto di Quartiere "Grumello Welfare Place".

da qui è possibile avere accesso a tutte le informazioni relative al quartiere di Grumello del Piano ed al Contratto di Quartiere.



### 1.4 La strategia complessiva del Contratto di Quartiere

Il Contratto di Quartiere propone la costruzione di un nuovo sistema di servizi per la comunità di Grumello attraverso cui Grumello del Piano diventa il luogo della sperimentazione di un nuovo approccio alle politiche di servizio locale partendo dall'intervento sui luoghi dell'abitare. Secondo quanto determinato dal Bando Regionale il Contratto di Quartiere si articola in cinque assi tematici: cliccando sui relativi bottoni è possibile accedere ad una descrizione completa di ciascun Asse.



### 1.5 Gli organi del Contratto di Quartiere

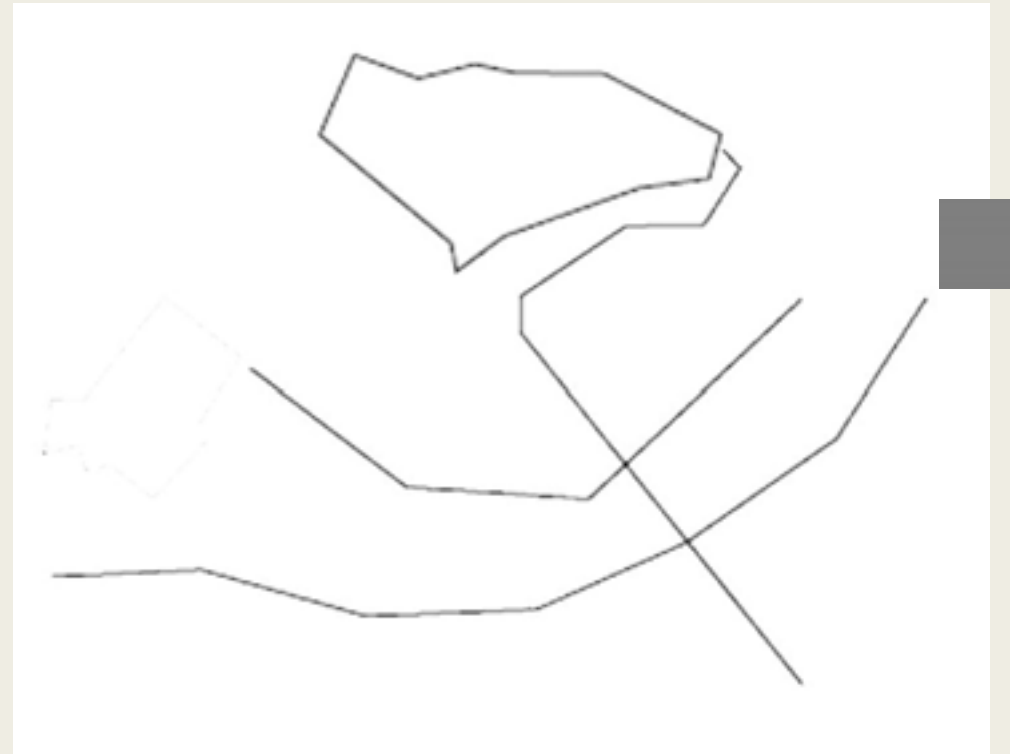
Il Contratto di Quartiere prevede l'interazione tra le istituzioni pubbliche e la popolazione locale così come tra i diversi soggetti che partecipano alla sua realizzazione. Si tratta dunque di un programma complesso che richiede un'ottima capacità organizzativa e di coordinamento, e per questo si dota di strumenti volti a facilitarne il governo e la gestione. Cliccando sui relativi bottoni è possibile accedere ad una descrizione completa di ciascun organo del Contratto di Quartiere.



[A] - Programmi complessi

ADP CHORUS LIFE  
IL NUOVO  
PALAZZETTO DELLO  
SPORT

AMBITO STRATEGICO  
**AS8**



ADP CHORUS LIFE  
IL NUOVO  
PALAZZETTO DELLO  
SPORT

PLANO VOLUMETRICO



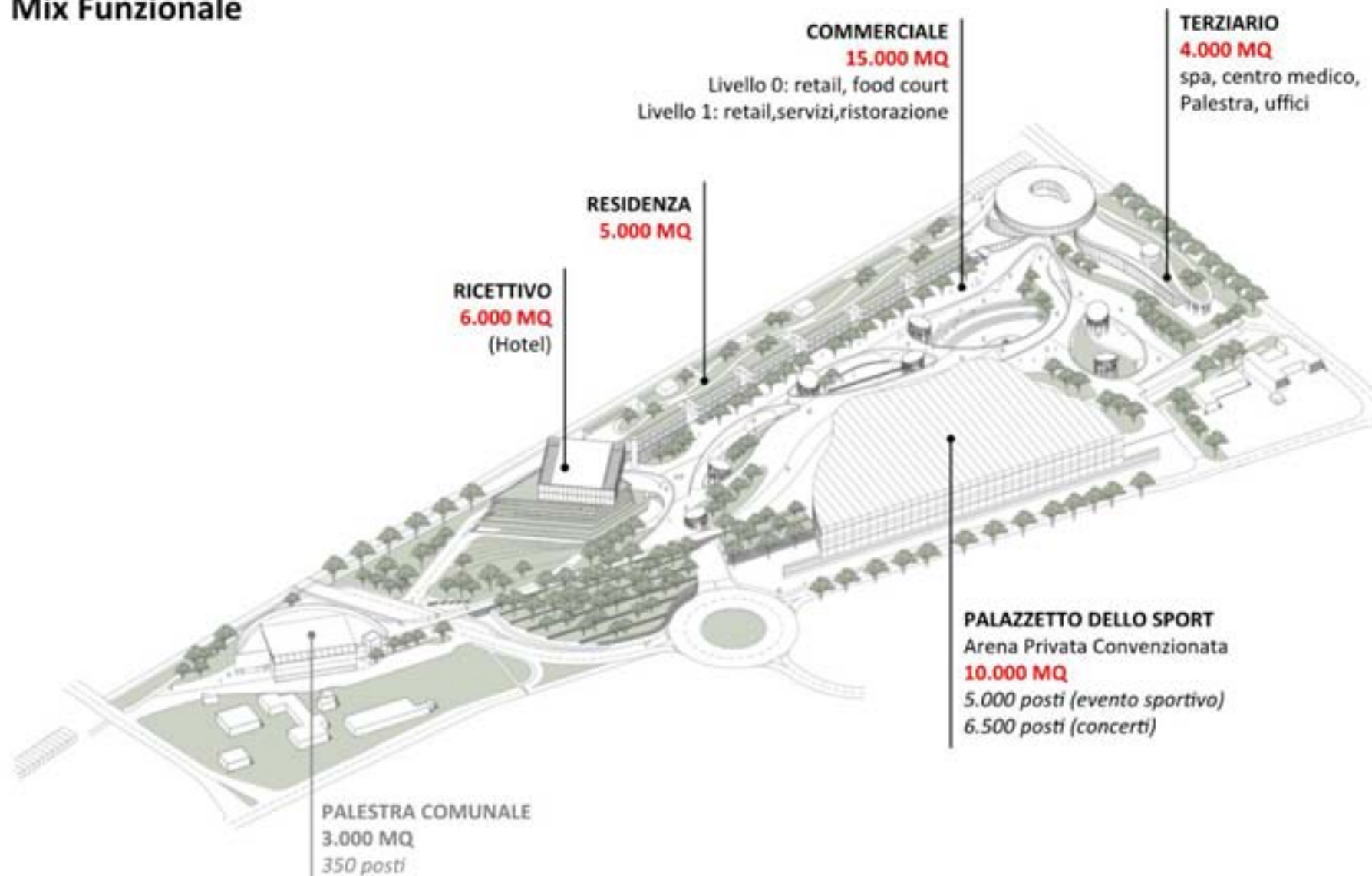


ADP CHORUS LIFE  
IL NUOVO  
PALAZZETTO DELLO  
SPORT



PLANO VOLUMETRICO

## Mix Funzionale



ADP CHORUS LIFE  
IL NUOVO  
PALAZZETTO DELLO  
SPORT



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

ADP CHORUS LIFE  
IL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

ADP CHORUS LIFE  
IL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT

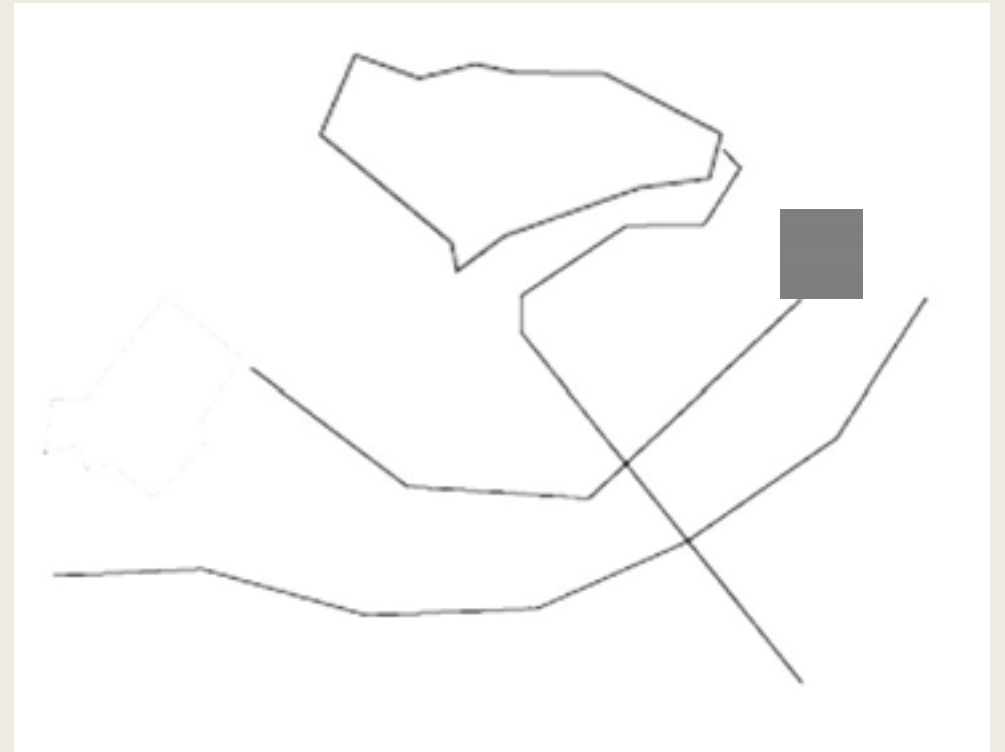
PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUNGO E  
COLLEONI

AMBITO STRATEGICO

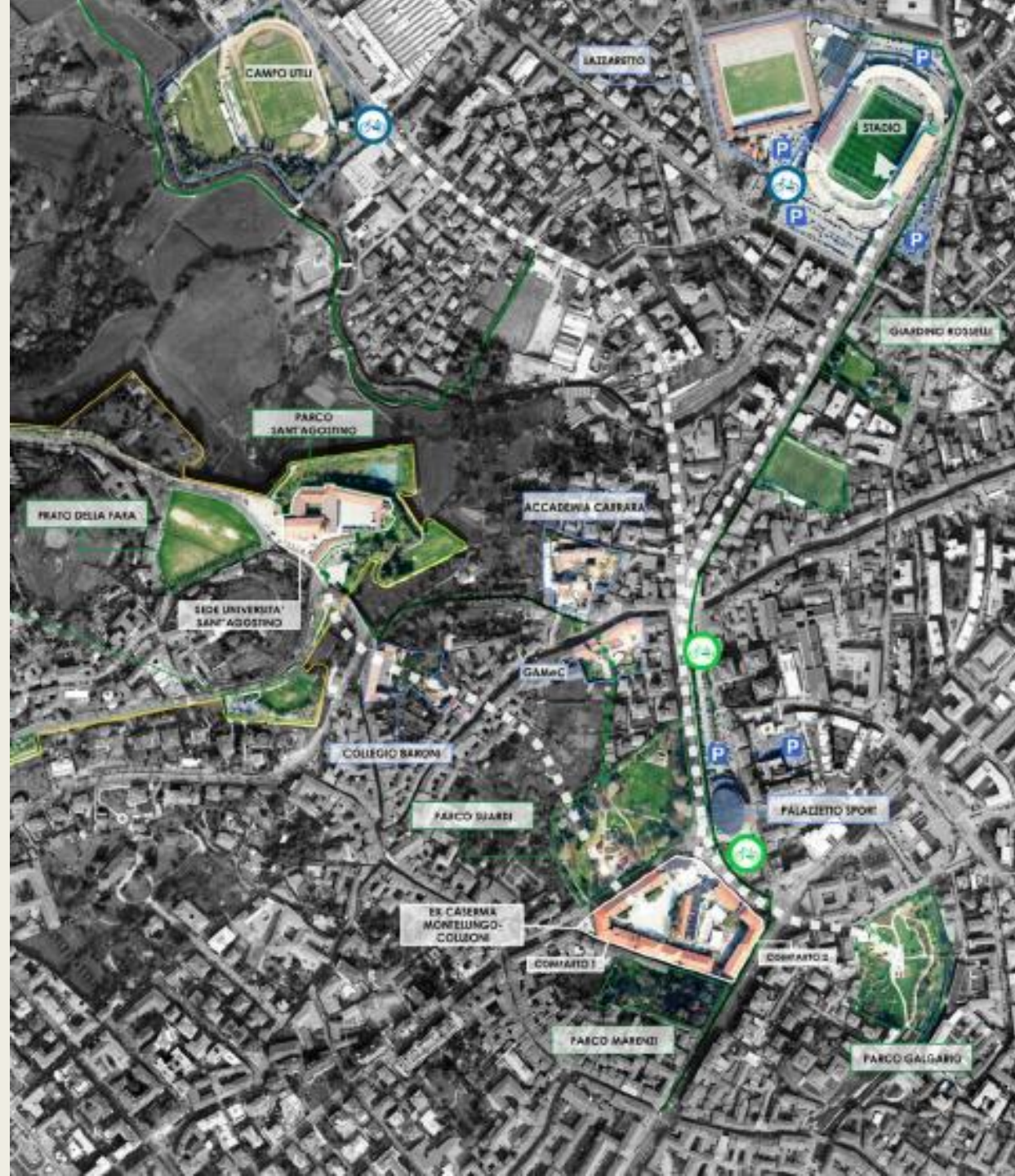
**AS1**

L'ACCORDO DI  
PROGRAMMA



IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI

L'ACCORDO DI  
PROGRAMMA

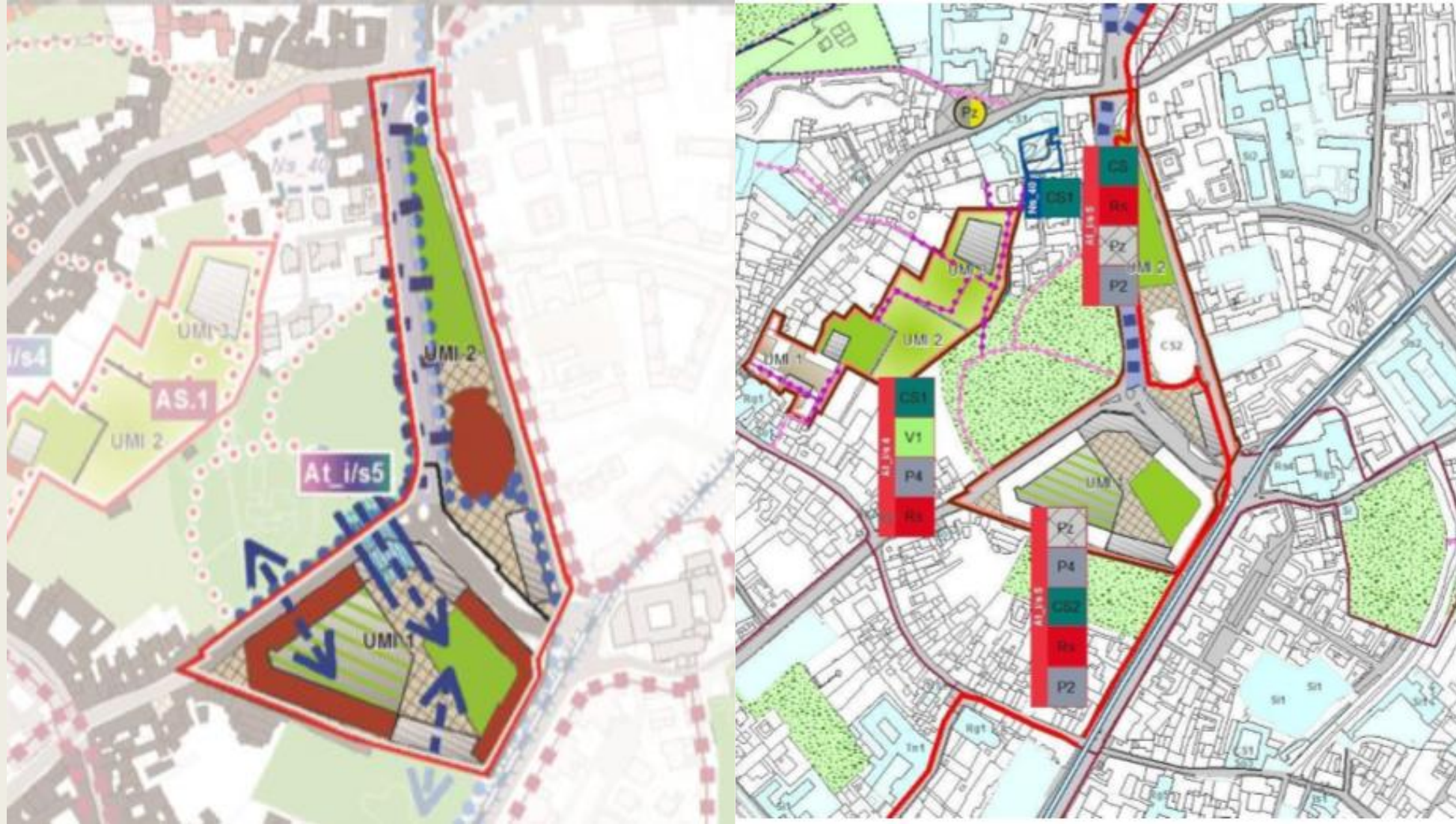


IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI

L'ACCORDO DI  
PROGRAMMA



IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI





PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

pm  
progetto  
MONTELUNGO

CONCORSO  
INTERNAZIONALE  
DI PROGETTAZIONE PER  
IL RECUPERO E LA  
VALORIZZAZIONE DELLE  
EX CASERME  
MONTELUNGO/COLLEONI



IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUNGO E  
COLLEONI



L'ACCORDO DI PROGRAMMA  
- IL CONCORSO  
INTERNAZIONALE

*ALLEGATO\_01*  
*Documento Preliminare alla Progettazione (DPP)*

PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI

IL PROGETTO VINCITORE



IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI



IL PROGETTO VINCITORE  
VISTA ESTERNA DA PARCO SUARDI

PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI



IL PROGETTO VINCITORE  
VISTA INTERNA DALLA CORTE

PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

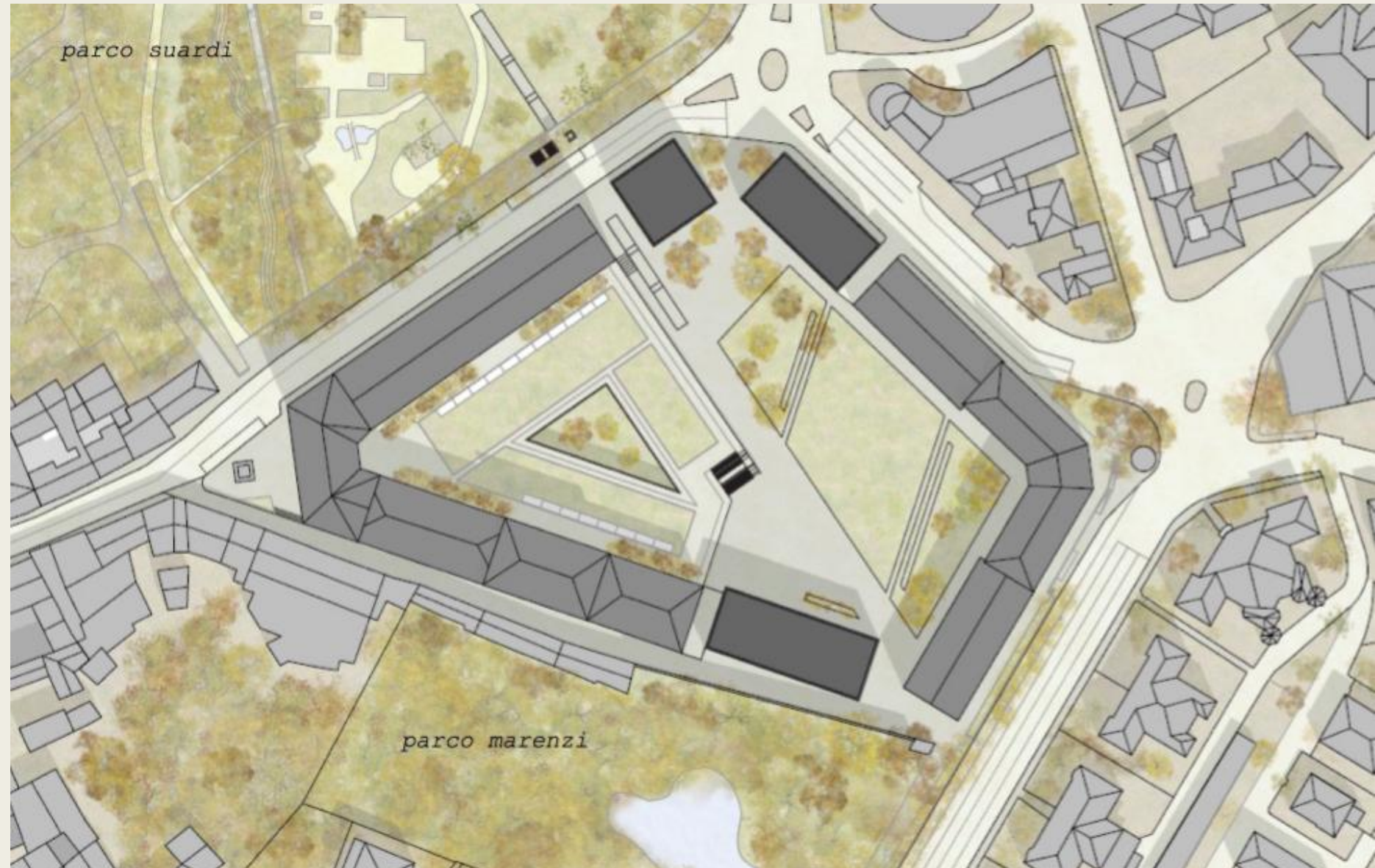
IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI

IL PROGETTO DEFINITIVO



IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI

IL PROGETTO DEFINITIVO



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA



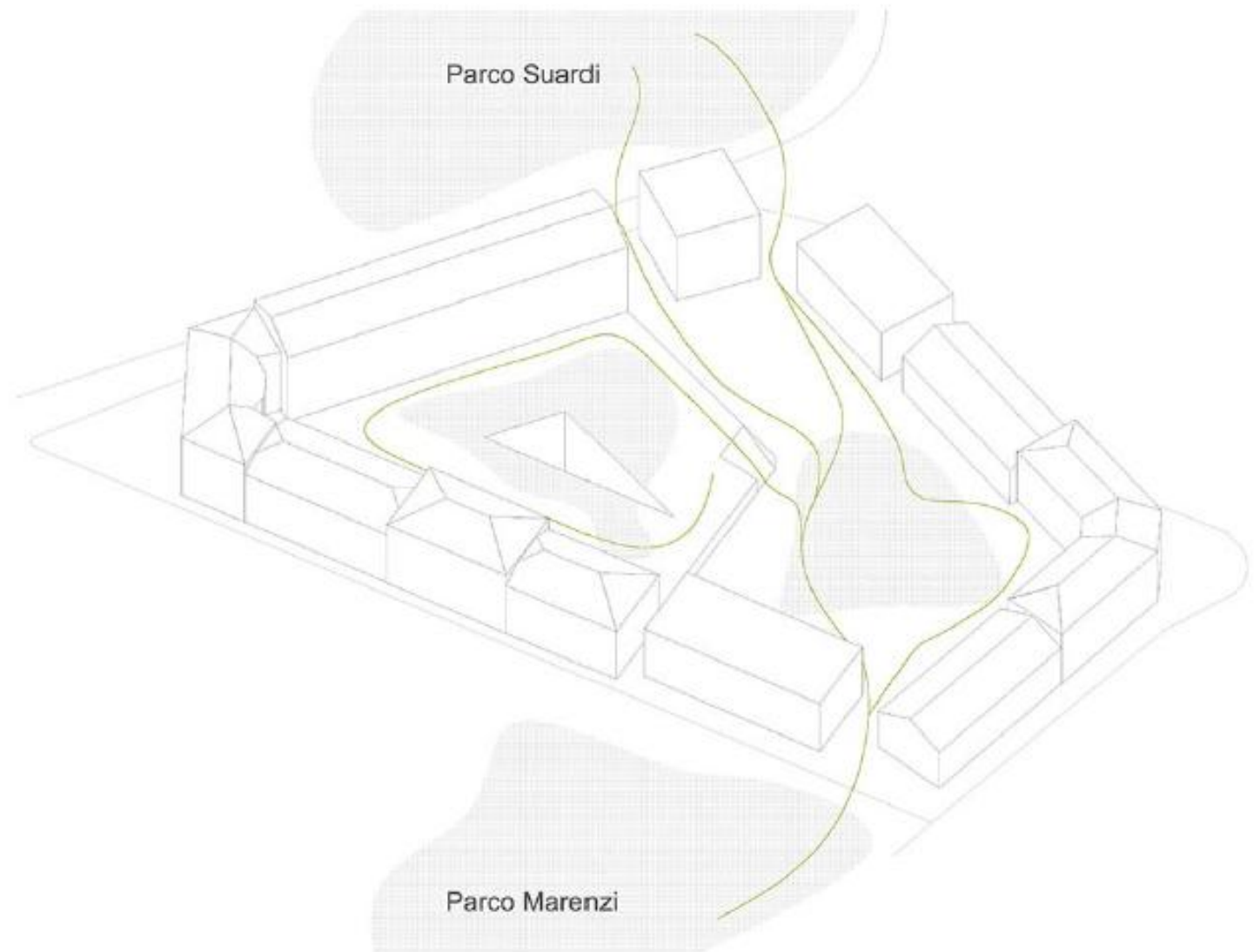
IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI



IL PROGETTO DEFINITIVO

IL RIUSO DELLE VECCHIE  
CASERME  
MONTELUONGO E  
COLLEONI

IL PROGETTO DEFINITIVO



**Relazioni**



# esempi

[B] - Piani particolareggiati

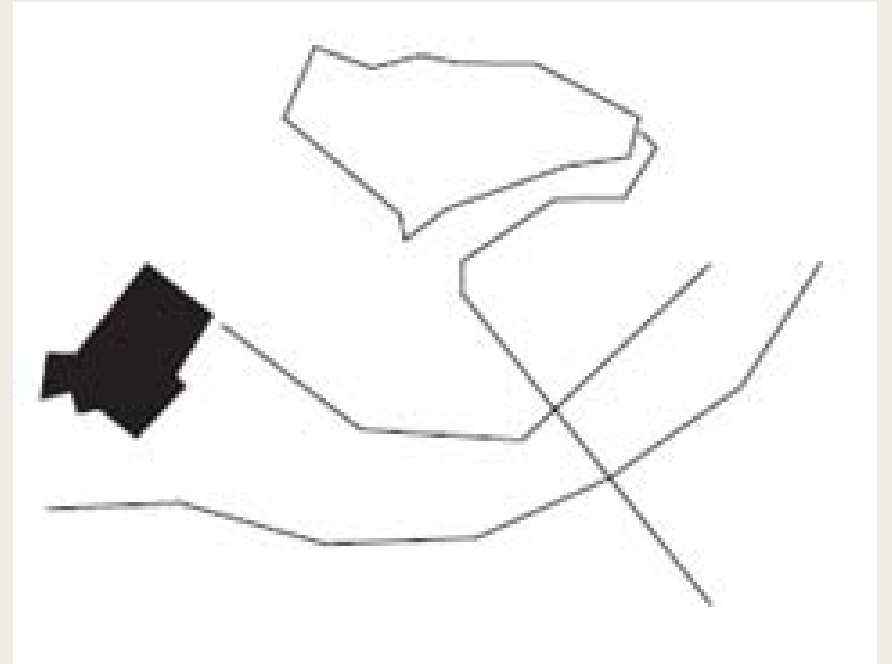
[B] - Piani particolareggiati

IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE

AMBITO STRATEGICO

**AS2**

IL PROTOCOLLO DI INTESA  
CON CASSA DEPOSITI E PRESTITI  
STUDIO DI FATTIBILITA' URBANISTICA  
2015



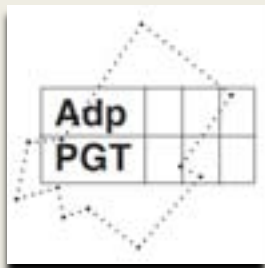
IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE

IL PROTOCOLLO DI INTESA  
CON CASSA DEPOSITI E PRESTITI  
STUDIO DI FATTIBILITA' URBANISTICA  
2015



autore: architetto Gianluca Della Mea

IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE

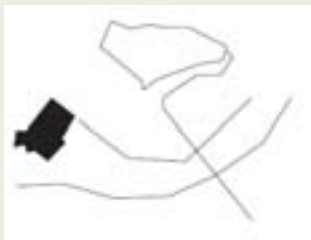


L'ACCORDO DI  
PROGRAMMA – V ATTO  
INTEGRATIVO

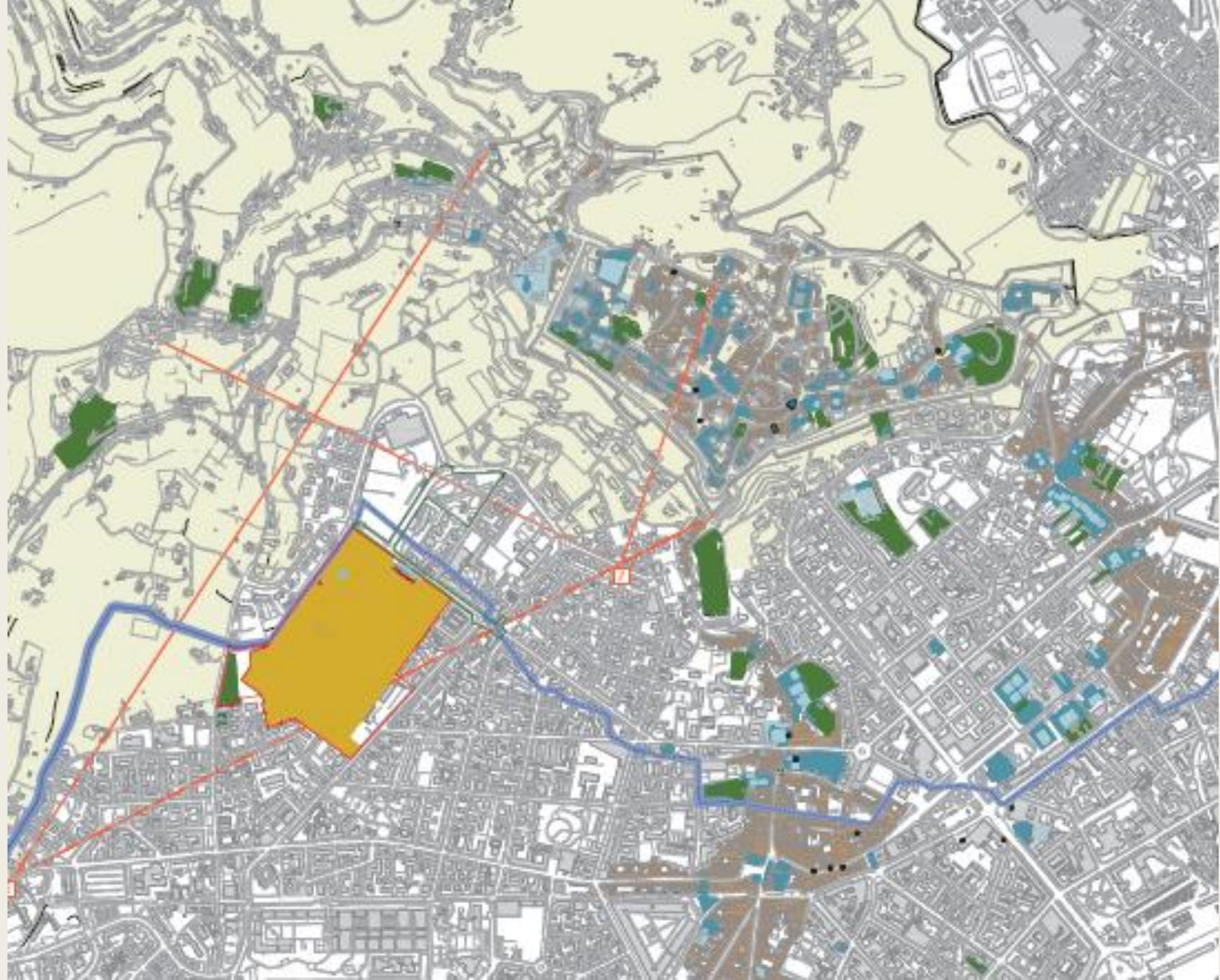


PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE



IL MASTERPLAN DI PROGETTO  
– ANALISI CONTESTO  
TUTELE DEL PAESAGGIO



# PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA

## IL RIUSO DEL VECCHIO OSPEDALE



## IL MASTERPLAN DI PROGETTO EPOCHE DEL COSTRUITO



PLANIMETRIA COORDINATA, scala 1:1000



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100



1911 - Foto dell'edificio di Via Salaria 100

IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE



IL MASTERPLAN DI  
PROGETTO  
QUADRO ESIGENZIALE E  
STRATEGIE PROGETTUALI



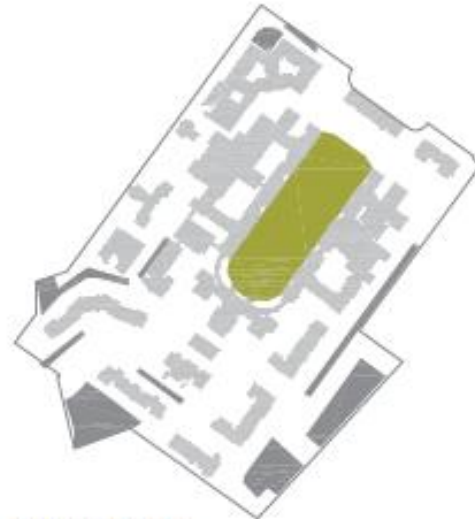
**STATO DI FATTO**

- blocco asse ovest
- blocco mut perimetrali
- ostruzione cortili



**PROGETTO**

- area pubblica
- potenziamento asse ovest
- apertura cortili
- ostruzione cortili
- apertura cortili



**STATO DI FATTO**

- in grigio chiaro gli edifici
- in grigio scuro, i parcheggi
- in verde, la piazza



**PROGETTO**

- in grigio chiaro gli edifici
- in grigio scuro, i parcheggi
- in verde, la piazza
- in azzurro, gli spazi aperti ad uso pubblico per servizi

**ESTRATTO DAL  
QUADRO ESIGENZIALE  
DELL'ACCADEMIA DELLA  
GUARDIA DI FINANZA (AGF)**

**FORZA ORGANICA**

1 Comandante-27 Ufficiali-228 Pe.I.S.A.F.  
Tot 256 unità

**AULE DIDATTICHE**

n.5 per Corsi RN (70/80 posti)  
n.5 per Corsi RAN (10/15 posti)  
n.1 per Corsi RAN e RS (30/40 posti)  
n.1 per Corsi T.L.A (15/20 posti)  
n.8 per Corsi T.L.A specialità (5/10 posti)  
n.3 per lingue straniere (70/80 posti)  
n.1 per informatica (70/80 posti)  
n.1 laboratorio linguistico (70/80 posti)  
tot n.25

**POSTI LETTO FREQUENTATORI DI CORSO**

n.400 posti

**POSTI LETTO PERSONALE**

n.30 posti circa

**FORESTERIE**

n.100 posti

**ATTREZZATURE SUPPORTO DIDATTICO**

campi sportivi, pista atletica, palestre, piscina,  
poligono di tiro, armeria, biblioteca, Aula Magna,  
sale docenti, Piazza d'Armi, centro stampa, lab.  
fotografico

**ATTREZZATURE SUPPORTO LOGISTICO**

Mensa frequentatori, mensa personale, bar,  
sartoria, lavanderia, barberia, magazzini vestiario  
e caserme, archivi, luogo di culto, infermeria

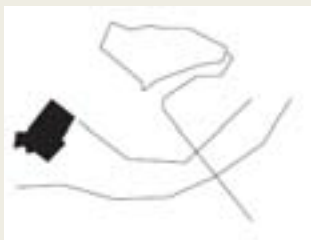
**AUTORIMESSA**

11 a autobus, 1 autotreno, 4 a utofurgoni, 3 promiscui,  
2 fuoristrada, 2 ambulanze, 1 autosoccorso, 24  
auto

**PARCHEGGI**

500 posti auto

IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE



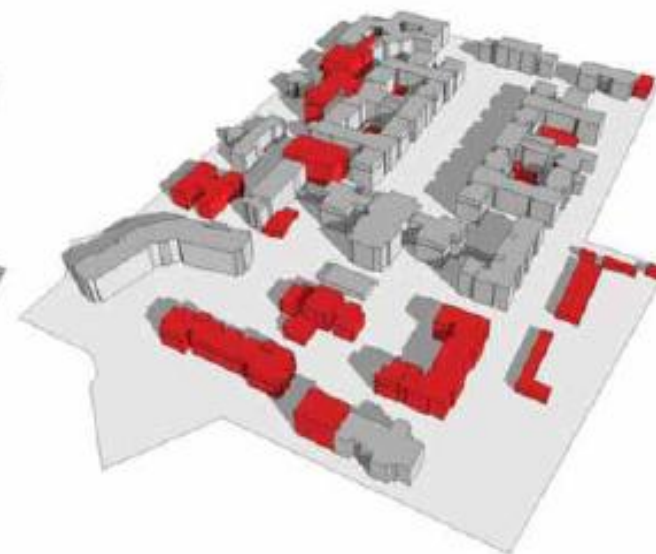
IL MASTERPLAN DI  
PROGETTO  
STRATEGIE PROGETTUALI



Il complesso nel 1927



Il complesso attuale



I volumi oggetto di demolizione



Il nuovo stato di fatto



Le aree interessate dalle nuove aggiunte: i servizi ad uso pubblico (azzurro); le residenze e il commerciale (giallo)



Il complesso secondo il nuovo progetto di riqualificazione



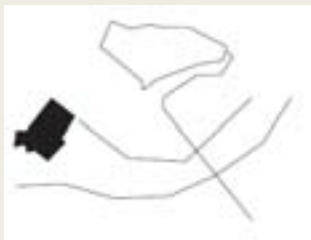
PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA



PLANIMETRIA GENERALE \_ scala 1:1000



IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE



Scorcio del vecchio ospedale



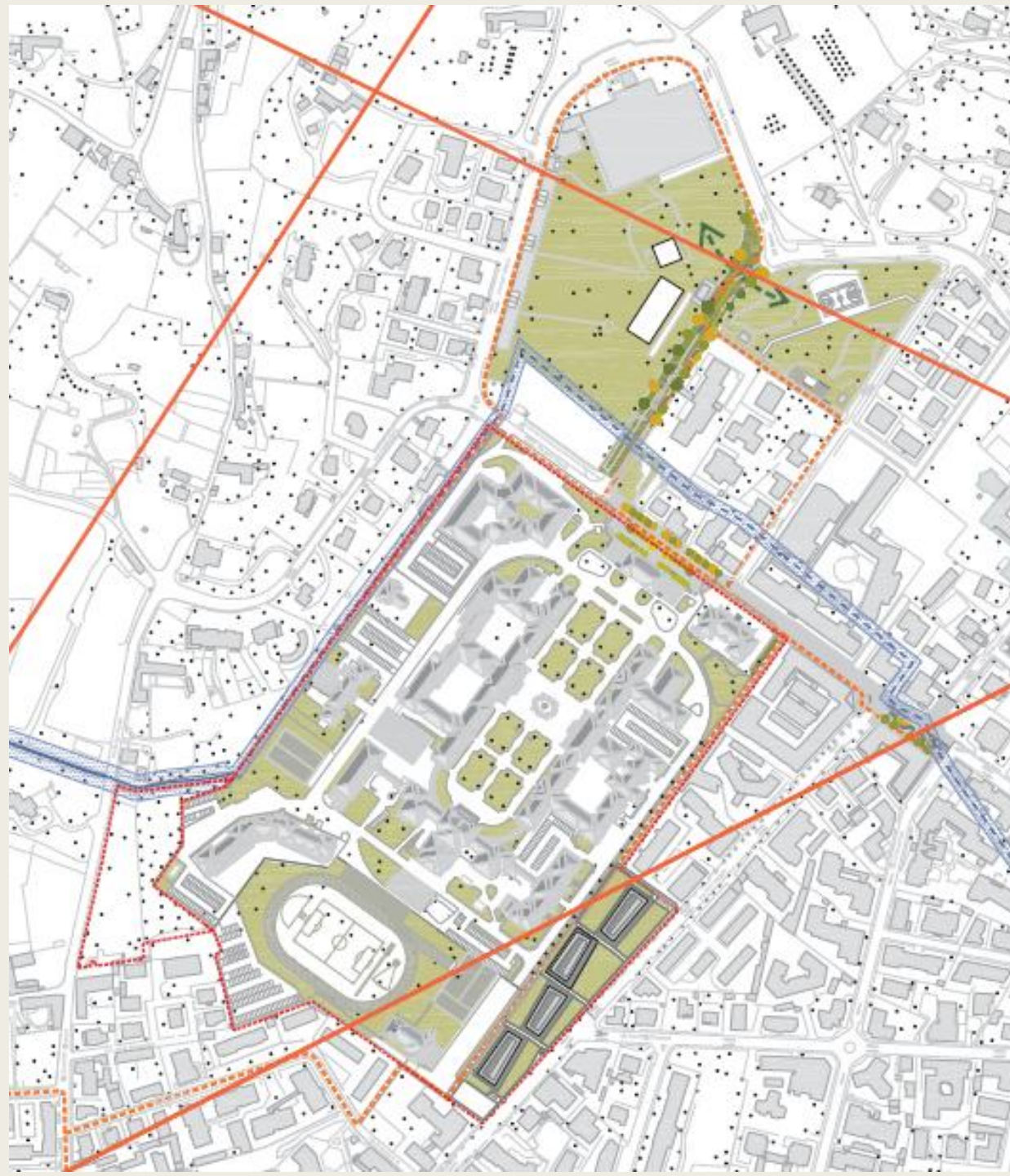
IL MASTERPLAN DI  
PROGETTO

PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

IL RIUSO DEL VECCHIO  
OSPEDALE



IL MASTERPLAN DI  
PROGETTO



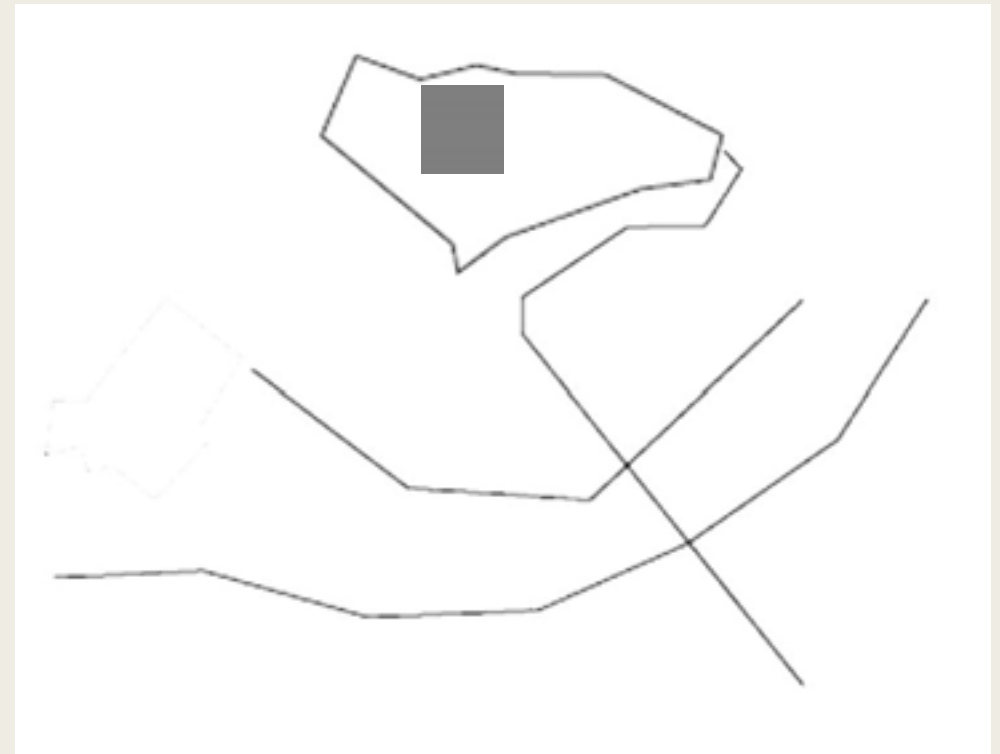
PROGRAMMA DI  
RIGENERAZIONE URBANA

PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI  
CITTA' ALTA E BORGO  
CANALE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA



PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI  
CITTA' ALTA E BORGO  
CANALE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA



GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA



#### EX CARCERE SANT'AGATA

**SCENARIO 1** Servizi Istruzione (Conservatorio musicale)

**SCENARIO 2** Attività Socio-Culturali (Eventi di carattere temporaneo)

**SCENARIO 3** Ricettivo Alberghiero (Ostello)



#### EX CHIESA SANT'AGATA

**COOPERATIVA CITTA' ALTA**

Restauro e miglioramento funzionale finalizzato alla realizzazione di spazi per la ristorazione, attività creative, culturali e sociali



## Restauro e recupero convento del Carmine

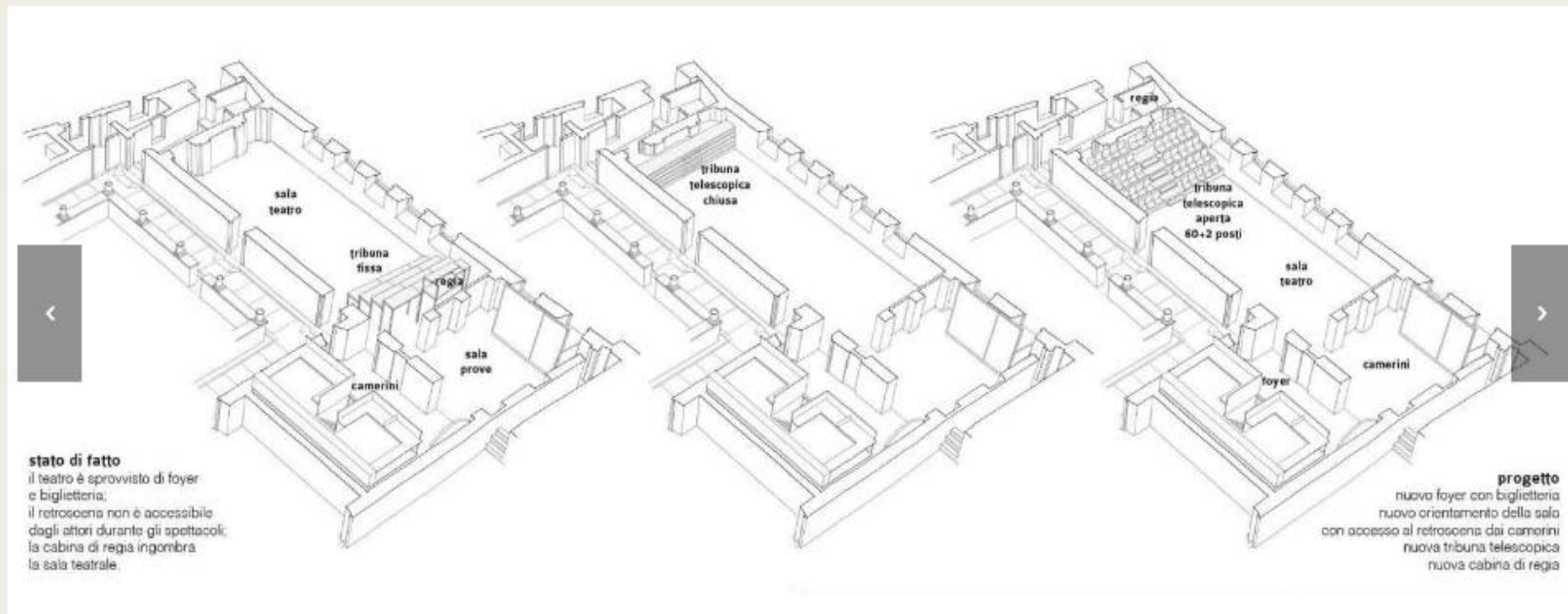


GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA



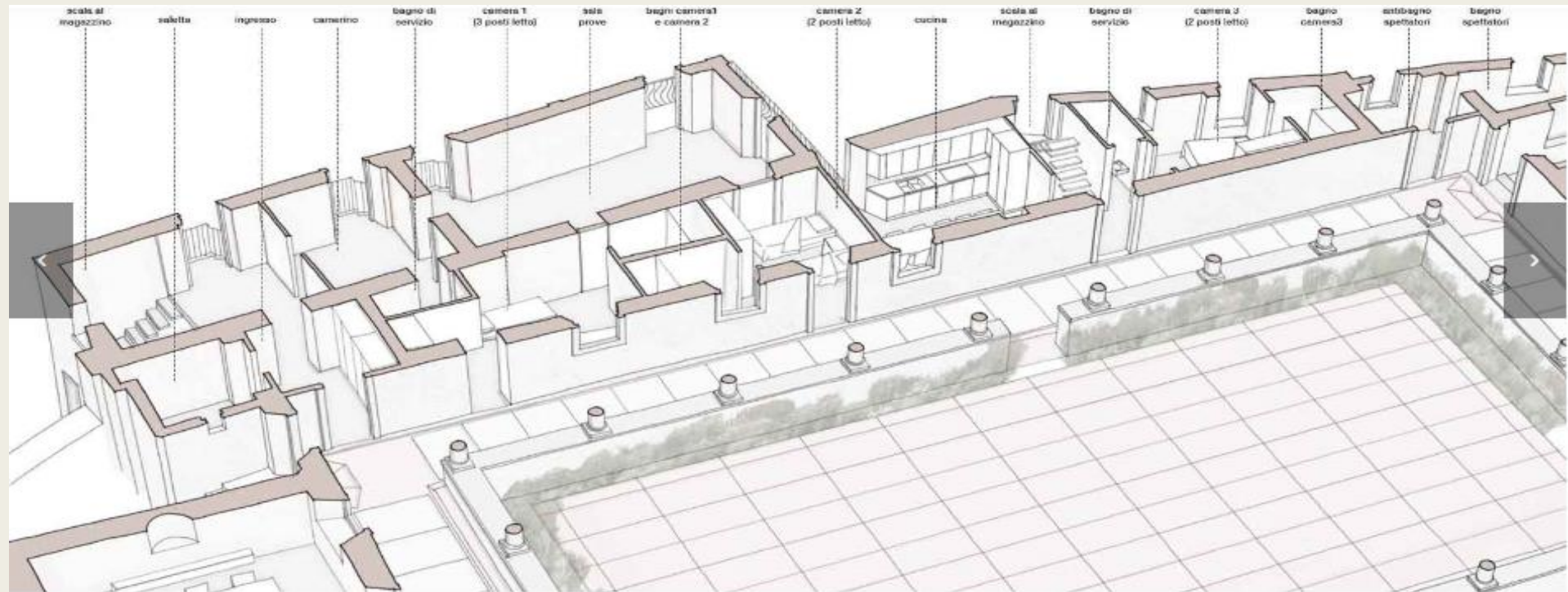
## Restauro e recupero convento del Carmine

GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA



GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA







GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

AMBITO STRATEGICO

**AS7** - CITTA' ALTA E I  
SUOI LUOGHI  
NOTEVOLI

ACCORDO DI  
VALORIZZAZIONE LUOGO  
NOTEVOLE  
CARMINE SANT'AGATA



# esempi

[C] - PIANO di LOTTIZZAZIONE [PL] – PIANI ATTUATIVI [PA]

[C] - PIANO di LOTTIZZAZIONE [PL] – PIANI ATTUATIVI [PA]

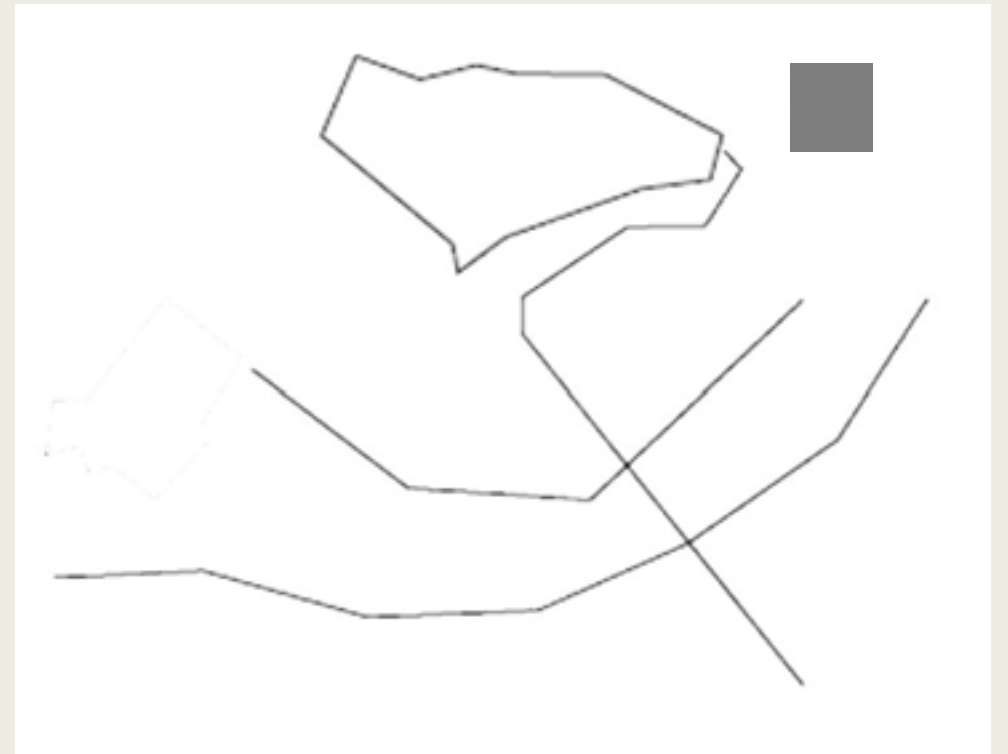


IL NUOVO STADIO

AMBITO STRATEGICO

**AS1**

PLANO VOLUMETRICO



IL NUOVO STADIO

PLANOVOLUMETRICO

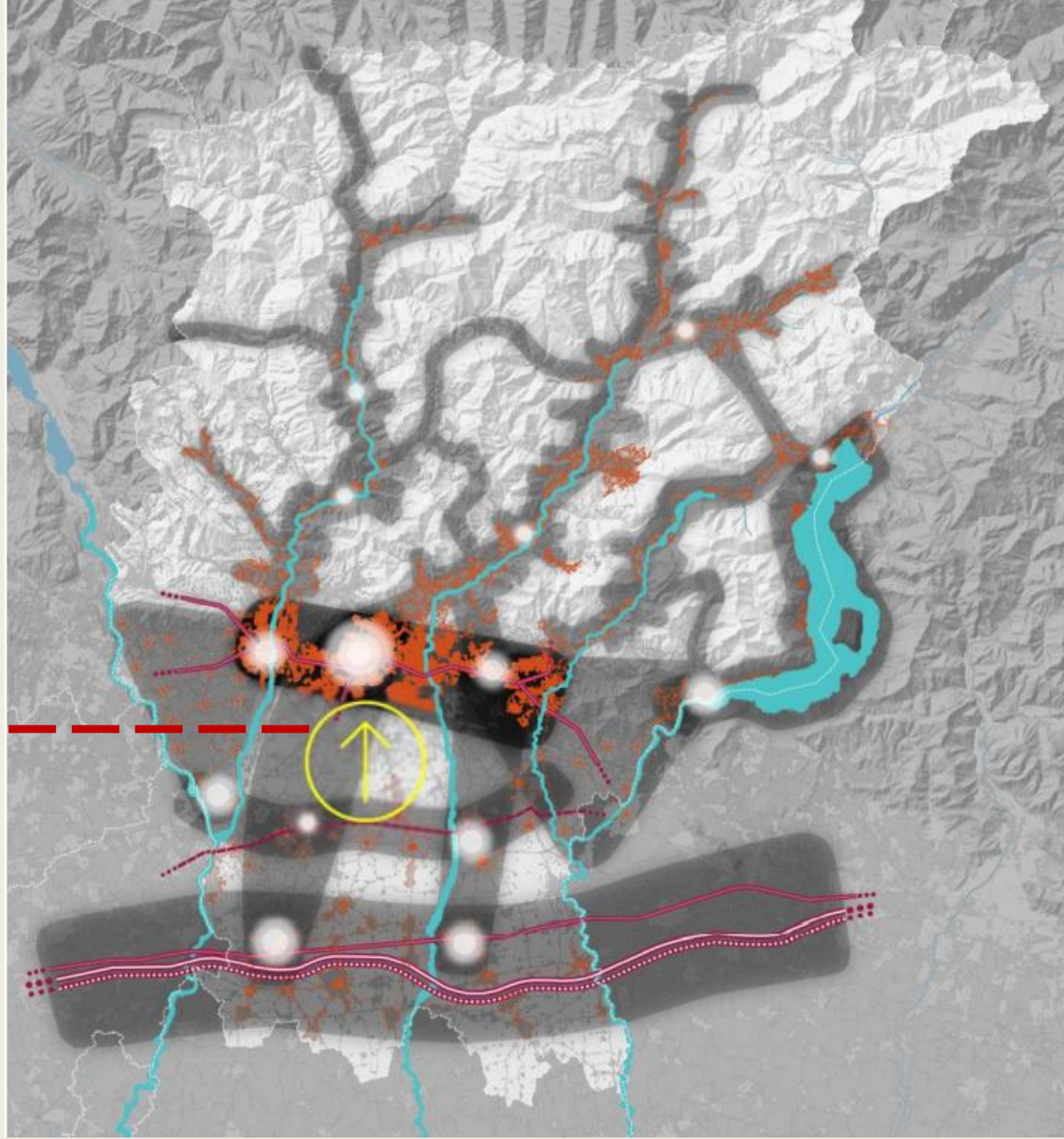




PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

IL NUOVO STADIO

POSIZIONAMENTO RISPETTO AGLI  
ASSI STRATEGICI PROVINCIALI





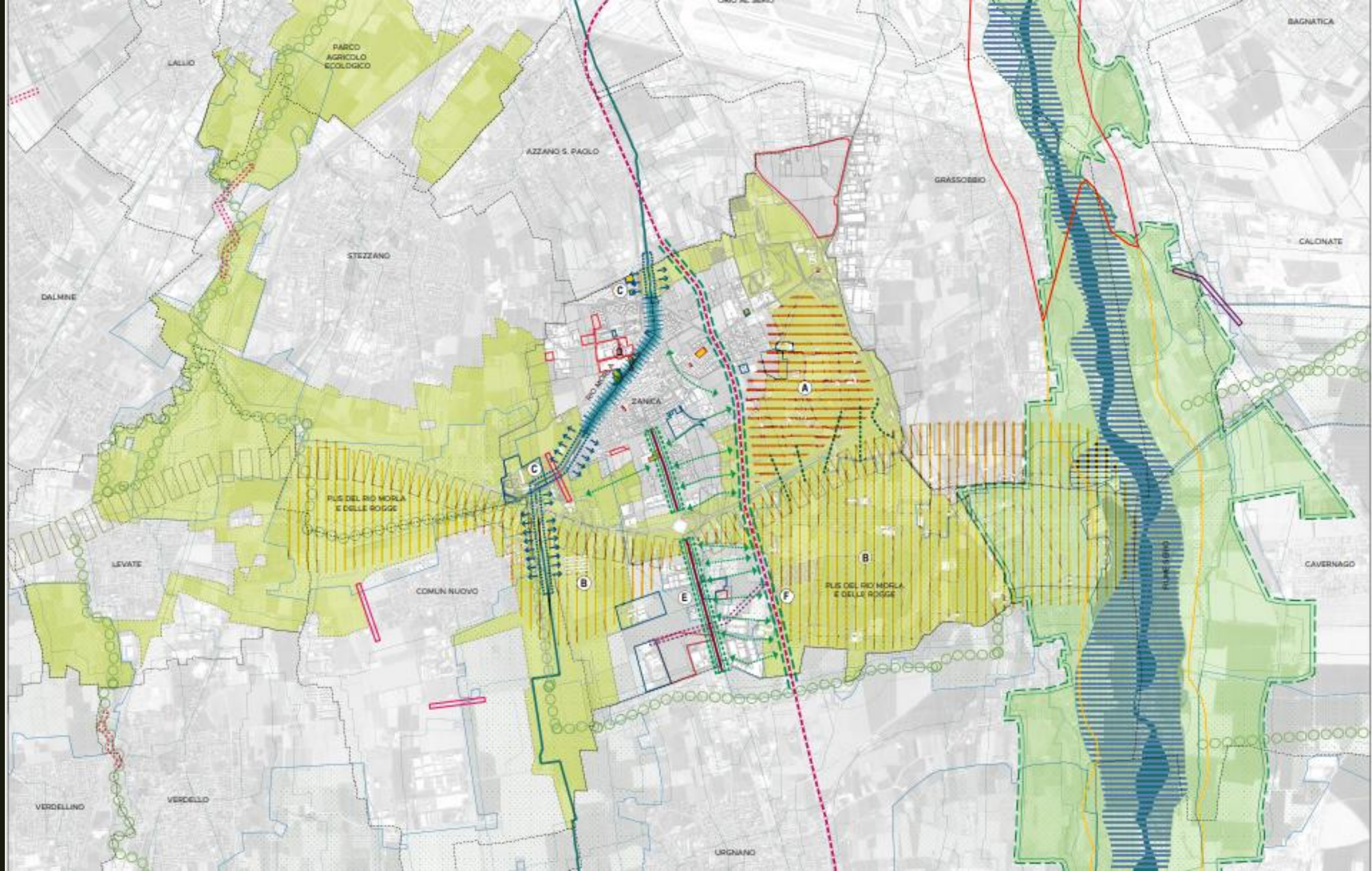
AEROPORTO internazionale CARVAGGIO



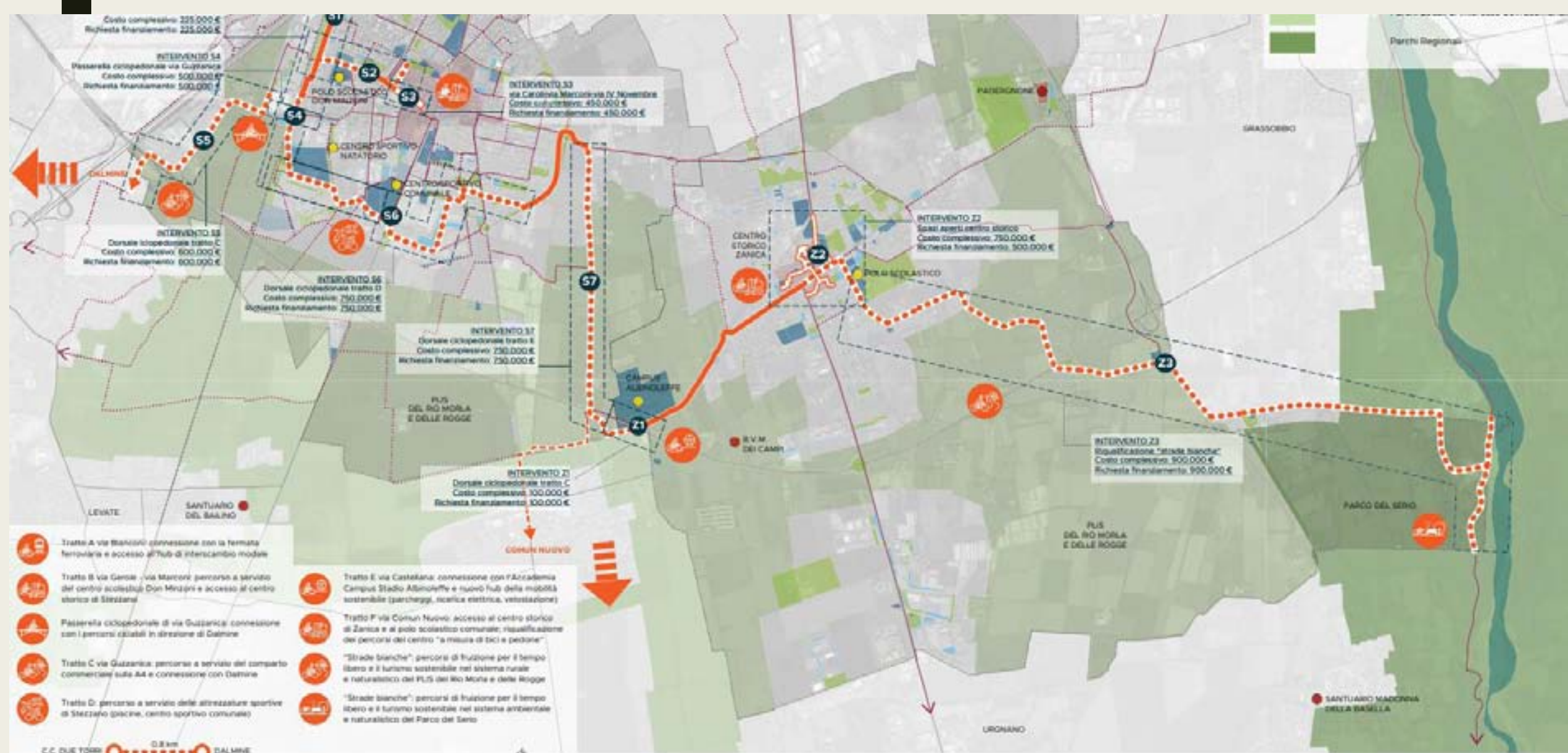
ZANICA



IL CONTESTO







**BANDO RIGENERAZIONE URBANA**  
**01\_PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**

## LE DIMENSIONI DELL'INTERVENTO

### L'ambito di intervento:

**superficie territoriale** mq **116.000**

**verde pubblico** mq **4.335**

**verde privato vincolato** mq **5.708**

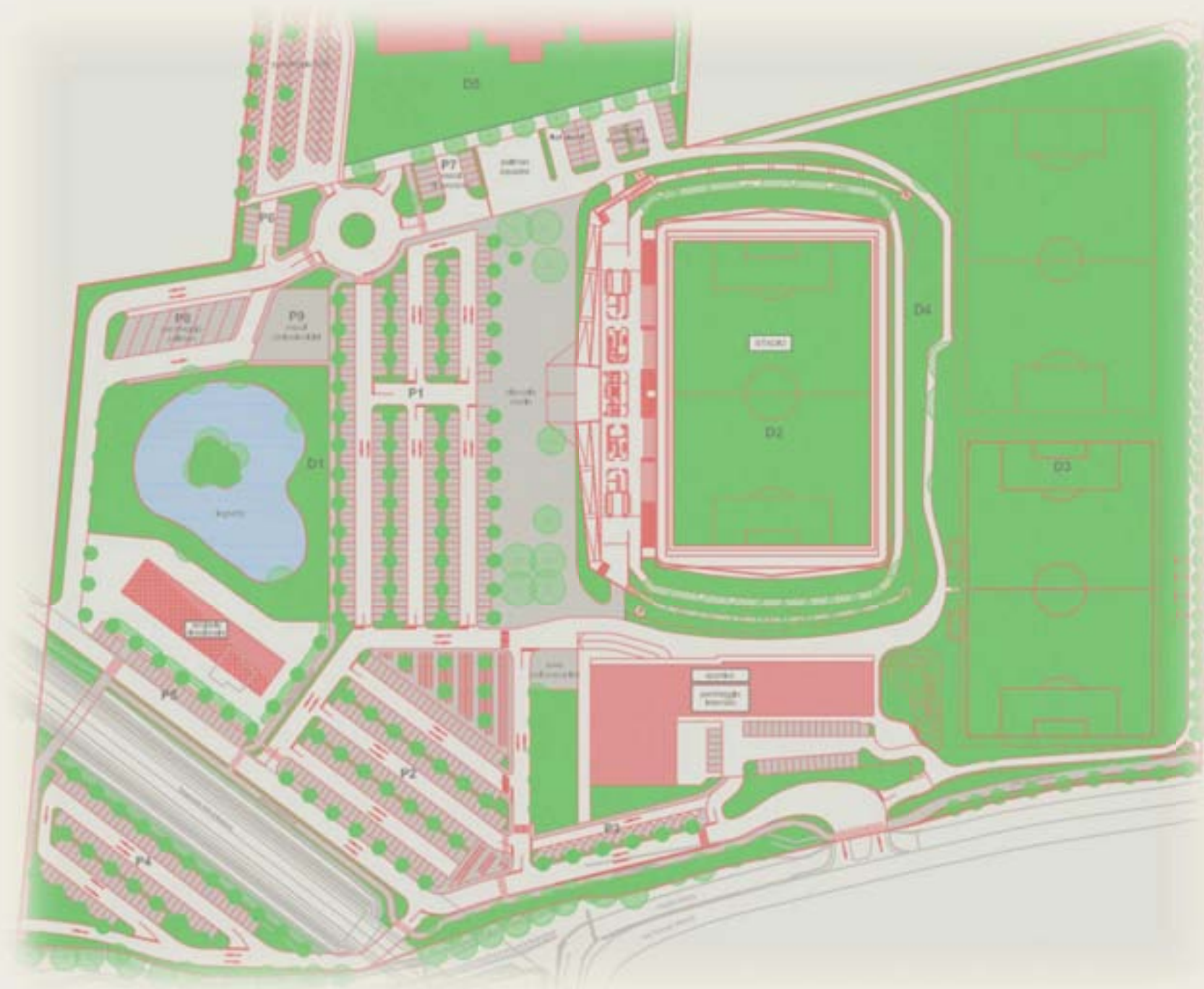
**verde sportivo e di complemento** mq **58.064**

**laghetto** mq **2.670**

**stadio fase 1 posti a sedere** **1800** [serie C]

**stadio fase 2 posti a sedere** **5500** [serie B]

# SCHEMA DI ASSETTO





ALTRI VIDEO





ALTRI VIDEO



ALTRI VIDEO



ALTRI VIDEO

Impostazioni

▶ 🔊 1:16 / 1:48

📺 🔔 YouTube 🗑️

# esempi

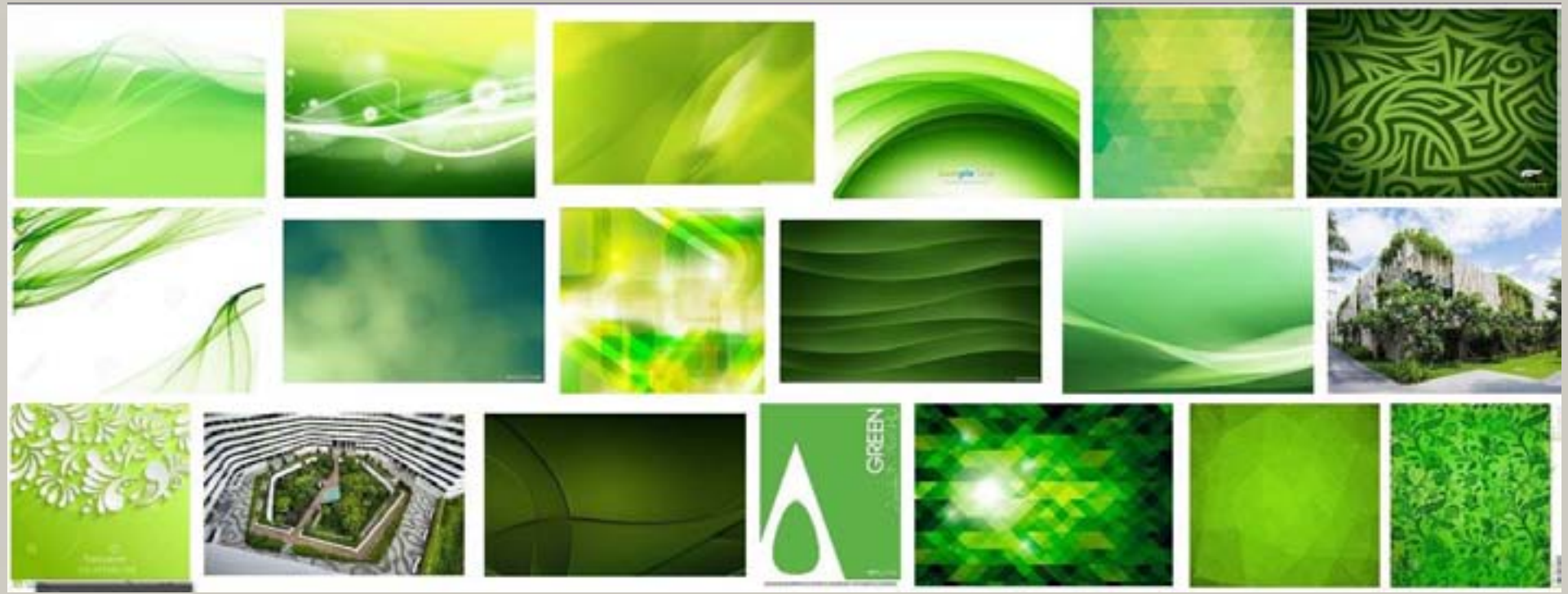
D] - INTERVENTI STRAORDINARI - STRATEGICI



# SEMINARIO ANCILAB – rigenerazione ambientale, agricoltura, paesaggio e beni culturali

PROGETTI e GESTIONE  
BERGAMO: Riutilizzo dell'ex Monastero e VALLE D'ASTINO,  
protocollo etico agricoltura sostenibile, parco e orto  
botanico

Gianluca Della Mea    redattore del Masterplan dell'Accordo di Programma  
Giuseppe Epinati    direttore Fondazione Misericordia Maggiore



**BERGAMO:  
IL PROGRAMMA DI RIUSO E VALORIZZAZIONE DI ASTINO, VALLE  
DELLA BIODIVERSITA'**

L' AGRICOLTURA  
PERIURBANA :

ESEMPI



# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI



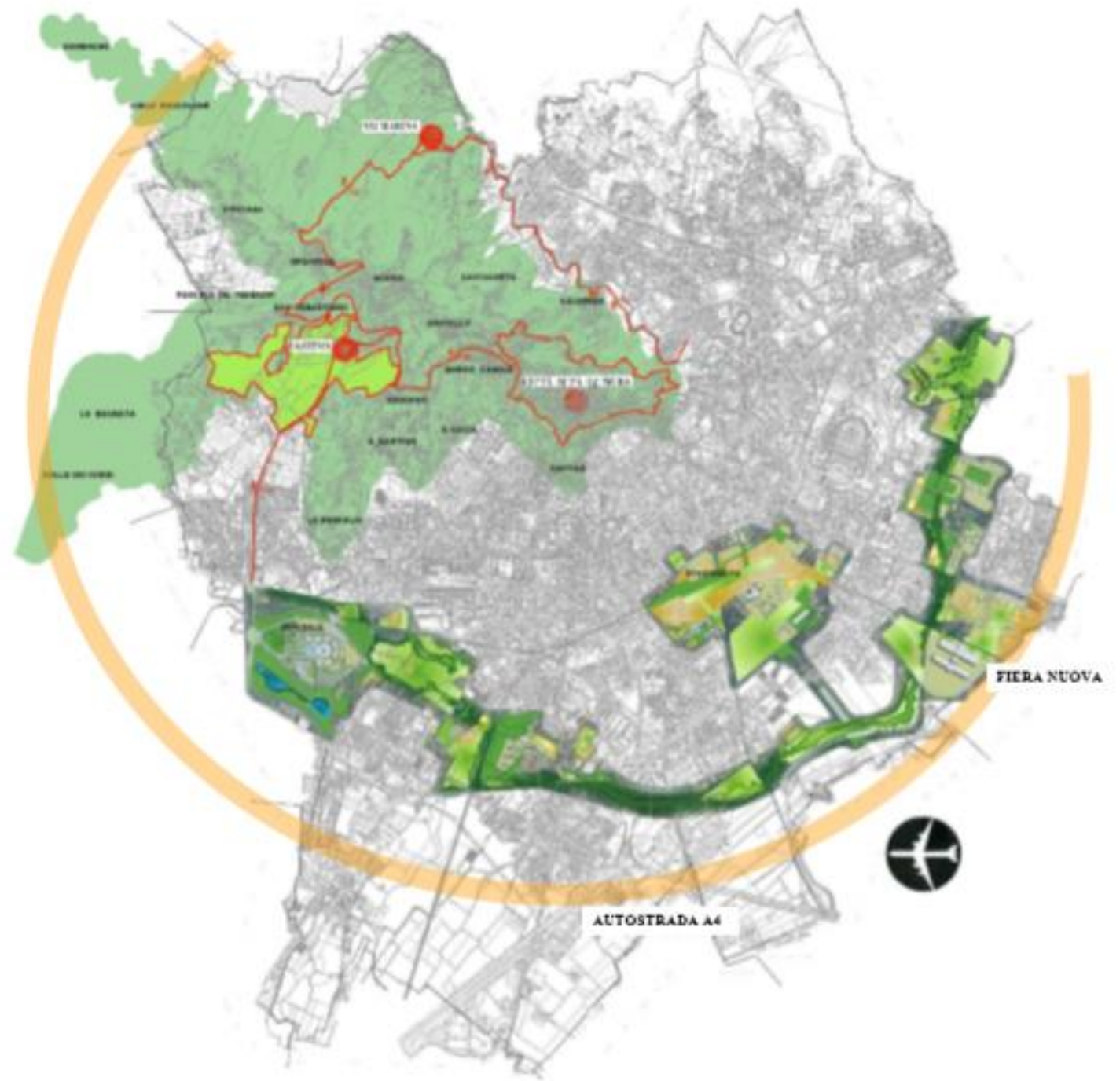
# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI



# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI



VALLE DELLA BIODIVERSITA'  
IL PROGETTO AGRONOMOICO AMBIENTALE  
E CULTURALE





# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI

4 CASTELLO DELL' ALLEGREZZA



3 CASCINA EX-MULINO



2 CASCINA CONVENTO



6 SEZIONE DELL' ORTO BOTANICO "LORENZO ROTA" DEL COMUNE DI BERGAMO



8 REALIZZAZIONE TRONCO FOGNARIO



1



EX-CONVENTO ASTINO

9 TAVOLA DEI PERCORSI



7 ATTIVITA' AGRICOLA



5 AREA DI VIA RIPA PASQUALINA - ASTINO



1a



CHIESA DEL SANTO SEPOLCRO

1b



BASTIONE

## LEGENDA :

— Confini di proprietà Valle d'Astino srl - Fondazione MIA  
 — Percorsi ciclo-pedonali pubblici

\*<sub>1</sub> Riserva naturale Bosco e Castello dell' Allegrezza  
 \*<sub>2</sub> Riserva naturale Bosco di Astino



REGIONE LOMBARDA  
 PROVINCIA DI BERGAMO  
 COMUNE DI BERGAMO  
 PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO  
 FONDAZIONE MIA - VALLE D'ASTINO S.R.L.



ACCORDO DI PROGRAMMA RELATIVO ALLA RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE, DELLE MODALITA' D'USO E DEGLI INTERVENTI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VALLE D'ASTINO

ALLEGATO  
**MASTERPLAN**

10/11/2013  
 Progetto: Soli, Art., Costruzioni

# Il nuovo polo agroalimentare

destinazione di **“polo culturale e formativo”** contenuto nella **pianificazione vigente del Parco dei Colli.**

**Viene riconfermata l'attività agricola** con una riabilitazione della ruralità da più parti auspicata.

Sulla superficie agricola utilizzata (SAU) realmente considerata ai fini della coltivazione .di circa 26 Ha, si attua:

- agricoltura biologica
- agricoltura integrata
- agricoltura conservativa
- agricoltura specializzata e di precisione

**inquadrata da una “Carta etica”** per l'attuazione di colture esclusivamente biologiche , **affidata ad aziende agricole locali, siglata nel 2012 (vedi allegato G all'A.d.P.).**

L' AGRICOLTURA  
PERIURBANA :

ESEMPI

# PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AGRO-AMBIENTALE

## CARTA ETICA

### PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

RELATIVO ALLA FORMAZIONE PIANI CULTURALI IN VALLE D'ASTINO

ART. 1 - PIANO DI SETTORE AGRICOLO DEL PARCO DI COLLI DI BERGAMO



# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

## ESEMPI

### **LE FINALITA' della Carta Etica**

Il monastero di Astino e il suo contesto ambientale hanno una storia millenaria i cui segni sono sedimentati nel paesaggio agricolo e forestale. Le principali fasi, da quella monacale (X-XVIII sec.) a quella attuale di recupero e rivitalizzazione, hanno attraversato momenti di spoliazione, trasformazione (XIX sec.) e abbandono (XX sec.), pur nella continuità della vocazione agricola e ad elevato grado di naturalità del territorio circostante.

*Gli attori di questa nuova fase di rivitalizzazione del contesto di Astino sono consapevoli del ruolo storico che stanno svolgendo e a tal fine aderiscono alla Carta etica e condividono i valori e i principi di comportamento di seguito riportati.*

### **I VALORI e COMPORAMENTI**

- **Rispetto e conservazione** – operare con rispetto della storia millenaria del monastero e del suo contesto, dei segni sedimentati nel paesaggio e nei manufatti, delle vocazioni agricole e forestali, mirando ad un'integrazione armonica delle parti in un disegno che abbia al centro l'uomo e la natura, conservando e incrementando il patrimonio storico e naturale. Integrare in un disegno unitario gli elementi volti a delimitare e tutelare le colture con quelli destinati all'accoglienza, all'interpretazione ambientale e alla fruizione del luogo.
- **Sostenibilità ambientale e durabilità** – operare affinché l'uomo entri in armonia con la natura, dimostrando che le azioni dell'uno possono risultare positive nei confronti dell'altra, perché a basso o nullo impatto ambientale, rispettose della biodiversità esistente e favorevoli ad un suo incremento, non inquinanti, condotte secondo principi di sostenibilità e durabilità, idonee all'accoglimento di sistemi biologici a complessità crescente.
- **Educazione e accoglienza** – coinvolgere e convincere il pubblico e gli operatori offrendo opportunità di crescita culturale, etica e professionale, far conoscere anche su basi esperienziali e scientifiche la ricchezza del patrimonio naturale, agricolo, storico della valle, contribuire al benessere psico-fisico delle persone, alla sintonia con i cicli della natura, al godimento dei prodotti della terra e della loro lavorazione ai fini di un utilizzo attento ai saperi e all'ambiente, recuperando le tradizioni e al contempo integrando le innovazioni (tecniche, mestieri, varietà colturali, ricette...) che favoriscano processi virtuosi.

GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

FOCUS  
RICOGNIZIONE DELLE  
MACROAREE URBANE  
DA RIGENERARE



Case studies and projects

## Astino Monastery and Valley



Project  
"Feed Bergamo ":  
the environment can  
become a place of  
agricultural production  
of local excellence for  
the city.



GLI AMBITI DA  
RIGENERARE

FOCUS  
RICOGNIZIONE DELLE  
MACROAREE URBANE  
DA RIGENERARE



## Case studies and projects

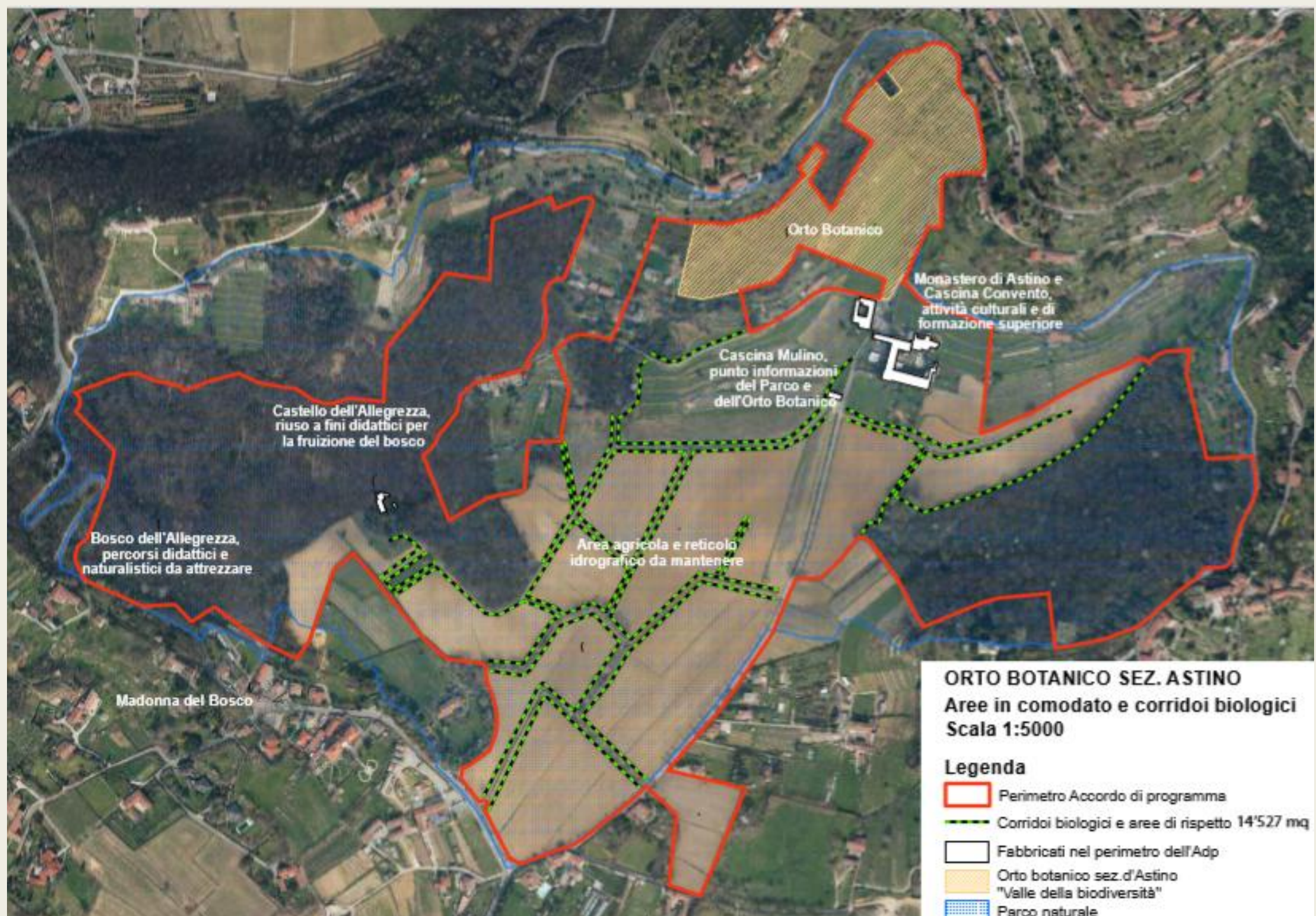
# Astino Monastery and Valley



# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI

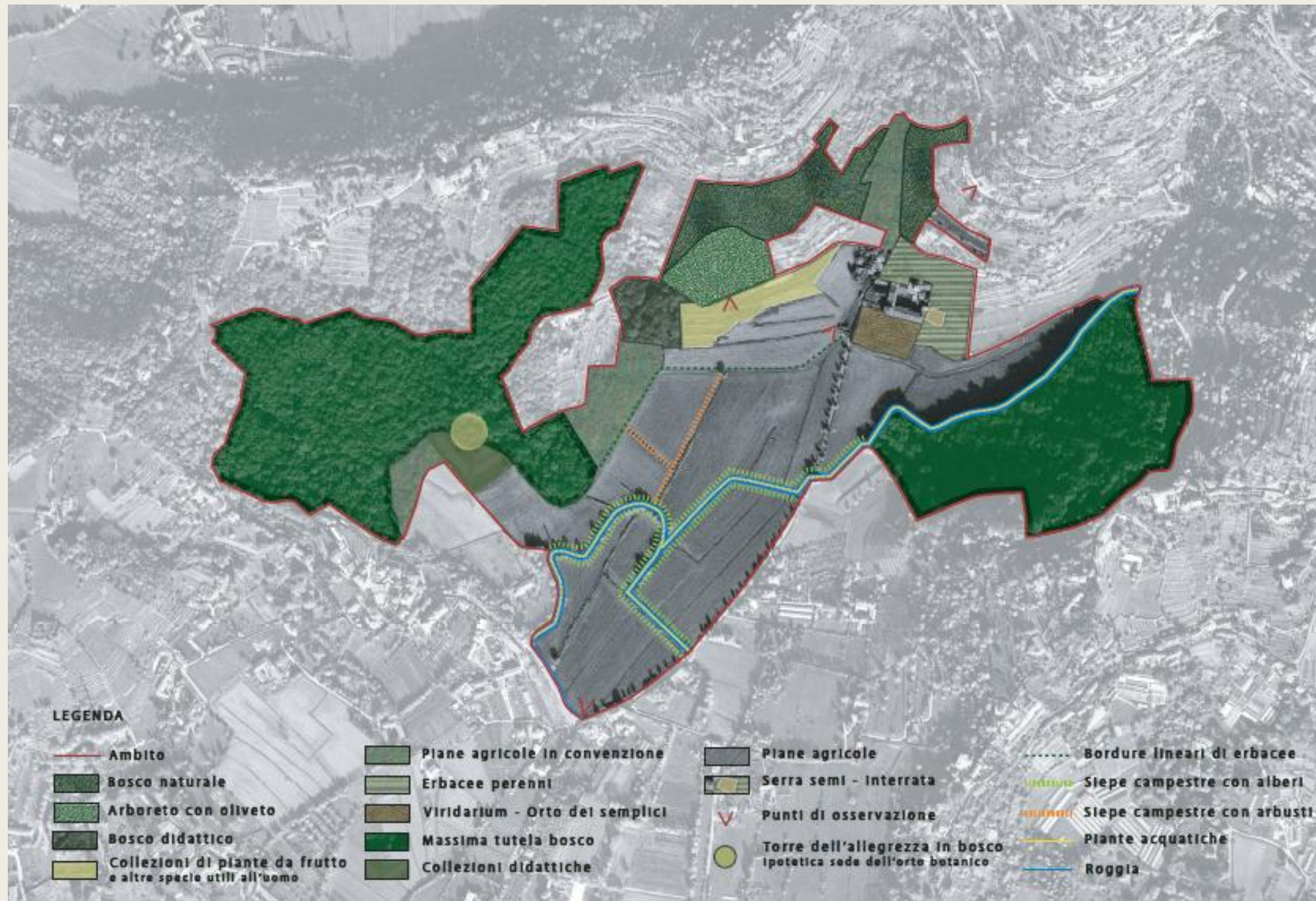
# MASTERPLAN



# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI

# AMBIENTE

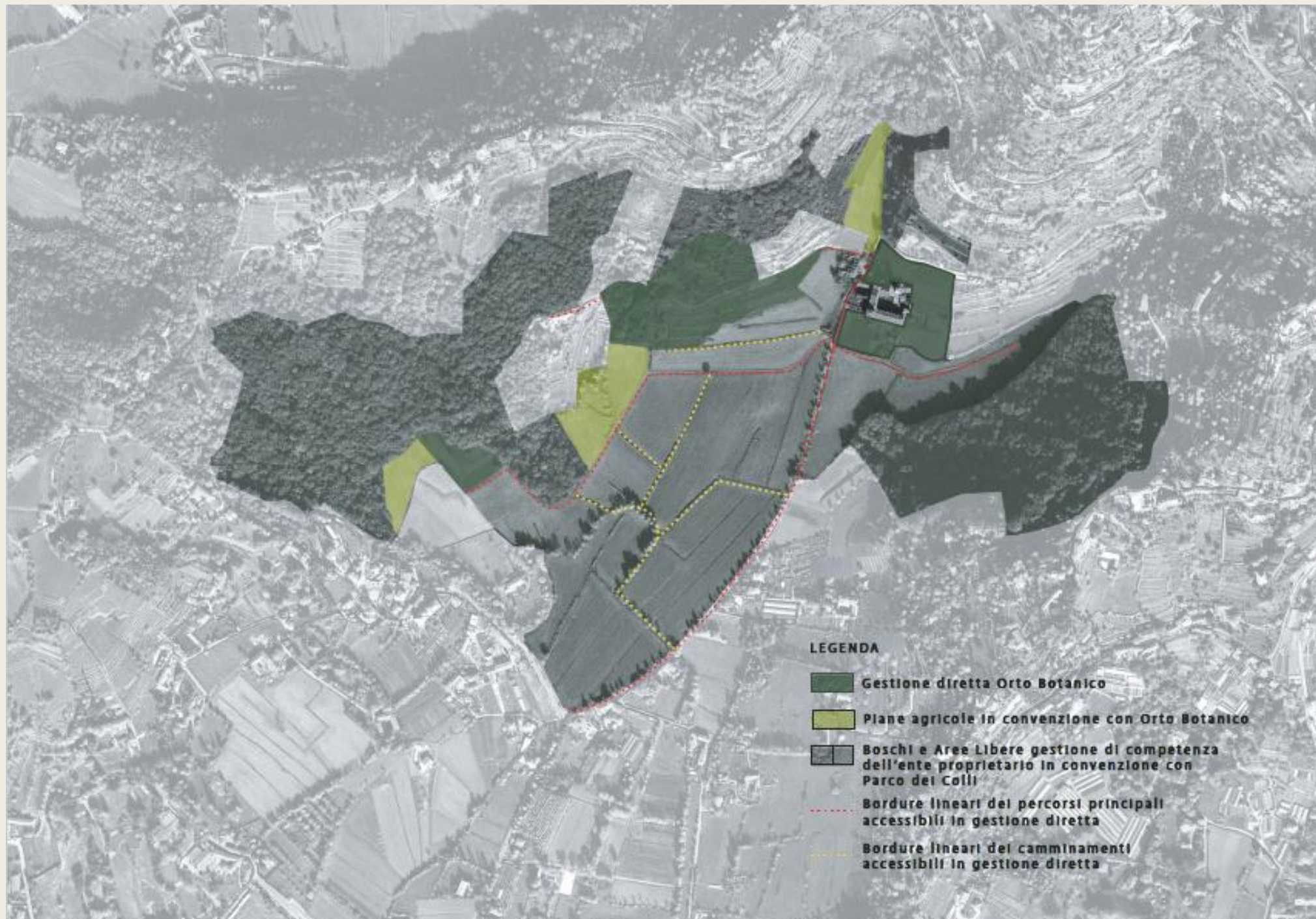




# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI

# GESTIONE



# RETE - CONNESSIONI

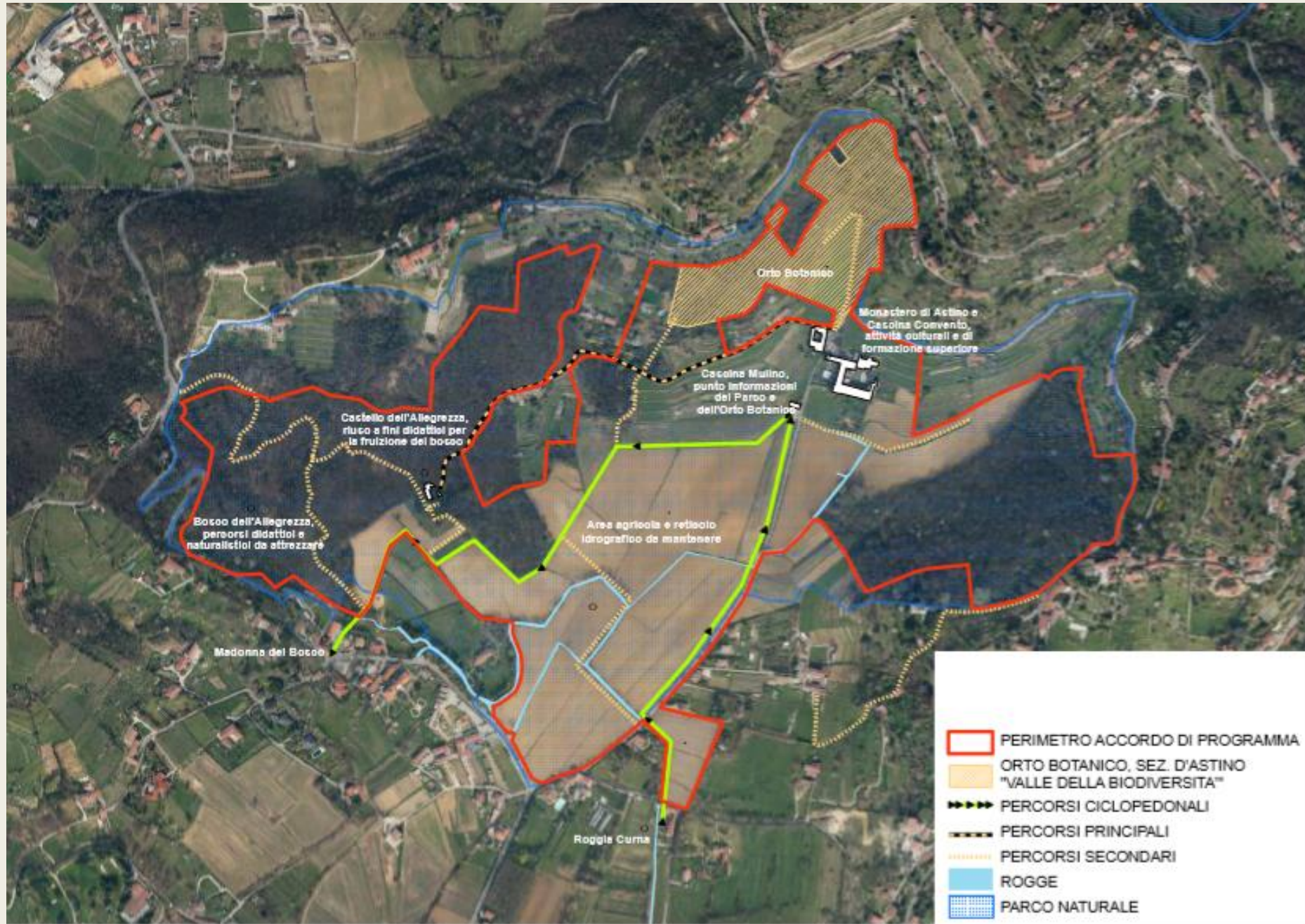


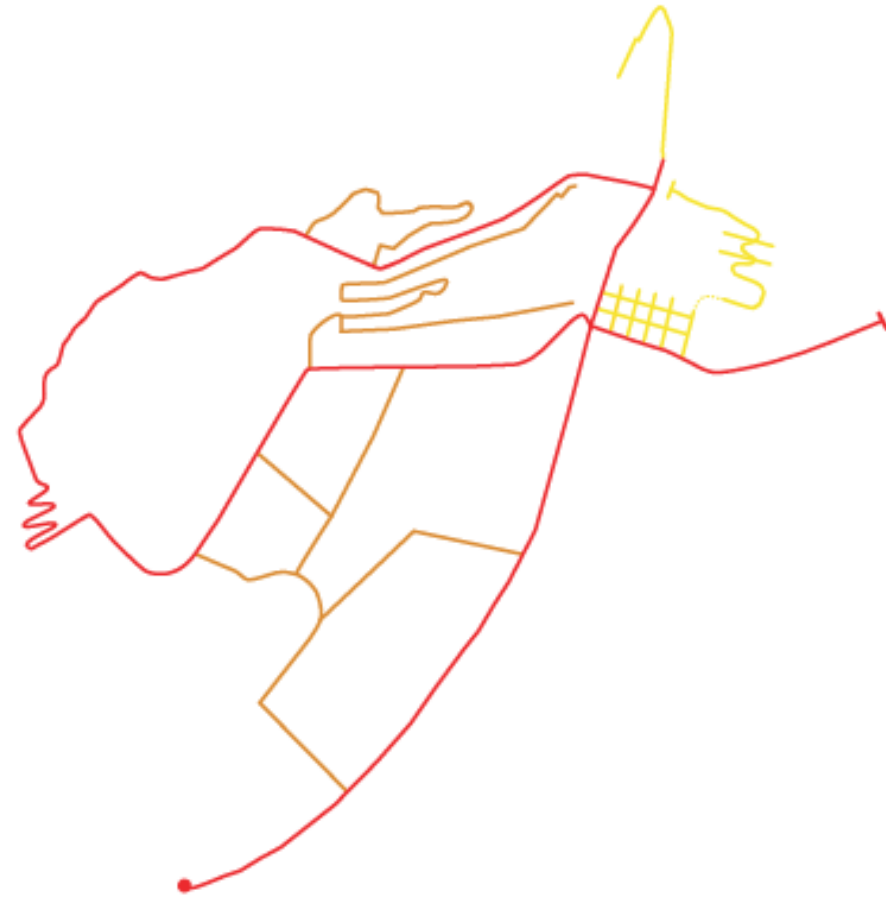
FIGURA 8.8.2

FOCUS SULLA RICUCITURA CICLABILE NECESSARIA PER METTERE IN RETE LE CICLOPISTE TURISTICHE

# L' AGRICOLTURA PERIURBANA :

ESEMPI

# FRUIBILITA'



## LEGENDA

- Percorsi principali accessibili
- Sentiero
- Camminamenti accessibili

## D] - INTERVENTI STRAORDINARI - STRATEGICI

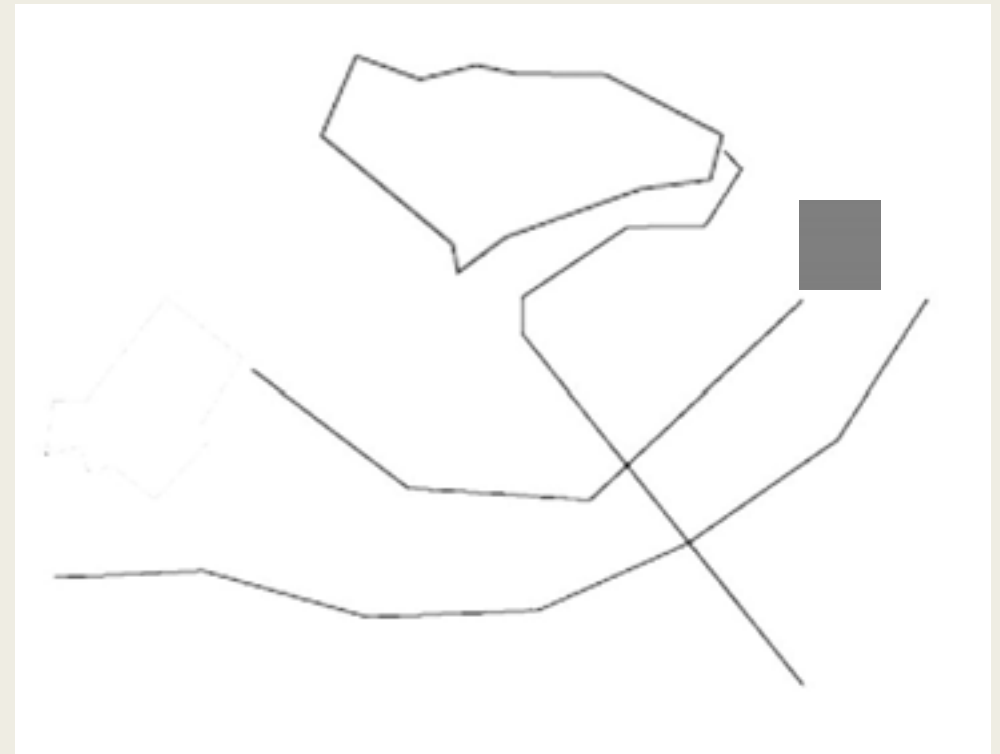
CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA -  
LOCALIZZAZIONE OPERA PUBBLICA

RIUSO PALAZZETTO  
DELLO SPORT

NUOVA GAMEC

AMBITO STRATEGICO

**AS1**

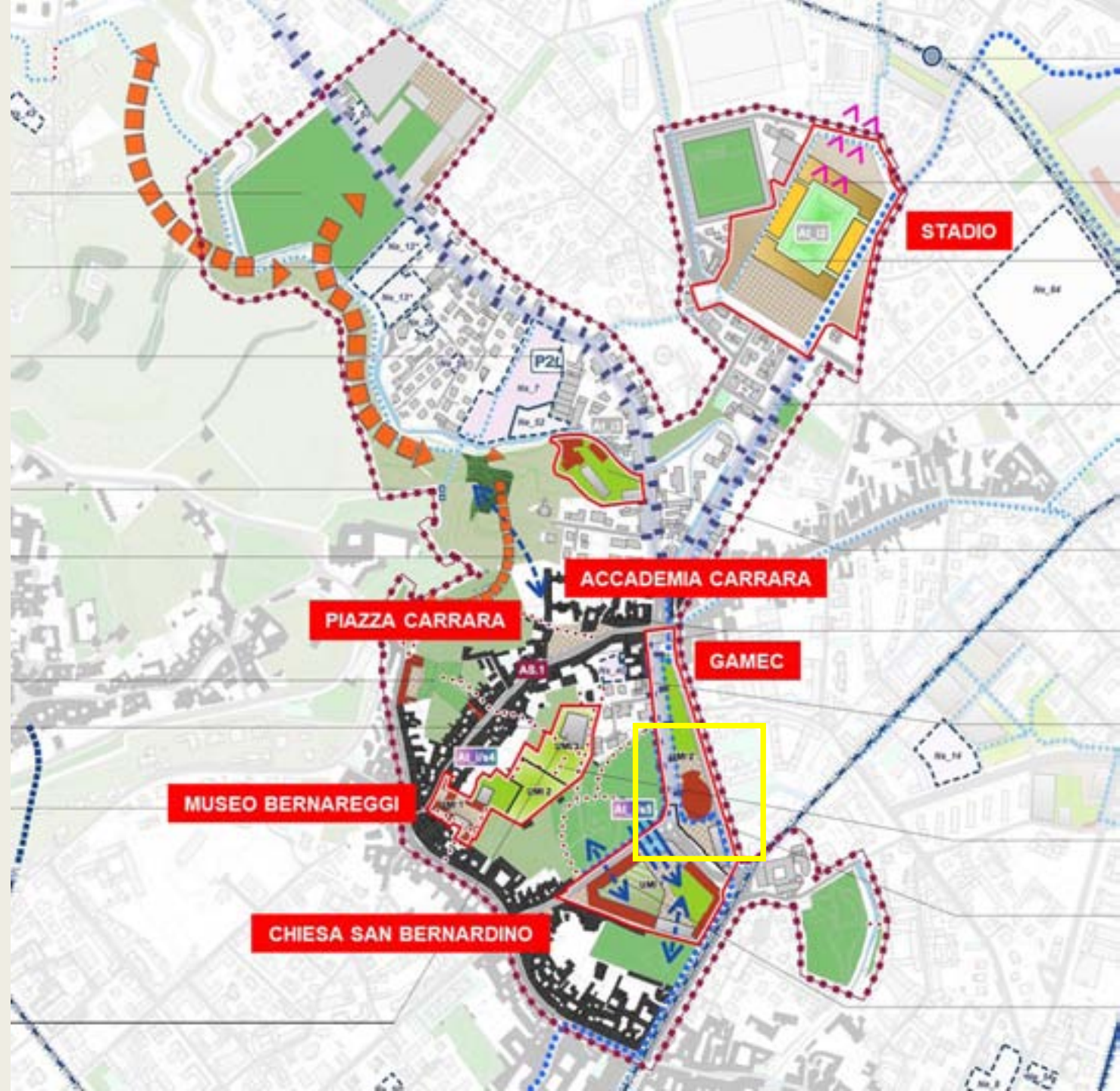


PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

RIUSO PALAZZETTO  
DELLO SPORT

NUOVA GAMEC

AMBITO STRATEGICO  
**AS1**



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

RIUSO PALAZZETTO  
DELLO SPORT

NUOVA GAMEC

AMBITO STRATEGICO

**AS1**



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

RIUSO PALAZZETTO  
DELLO SPORT

NUOVA GAMEC

AMBITO STRATEGICO

**AS1**



PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA



RIUSO PALAZZETTO  
DELLO SPORT

NUOVA GAMEC

AMBITO STRATEGICO  
**AS1**





[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

01 - Procedura preliminare e Piano Unitario

02 - Piattaforma gestionale digitale georeferenziata

03 - Standard e monetizzazioni

04 – LA CONVENZIONE

05 - CONTROLLO COLLAUDO ACCORPAMENTO AL PATRIMONIO

01 - Procedura preliminare e Piano Unitario

DDP - NdA

**art. 15 PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di P.A., sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente.

**art. 15.1 Istruttoria**

Per quanto riguarda l'istruttoria, in particolare, il Documento di Piano prevede che:

**art. 15.1.1 a. Schema preliminare di P.A. o di Permesso di Costruire Convenzionato [S.P.]**

I proponenti possono presentare uno schema preliminare di fattibilità di tipo metaprogettuale, così che gli uffici preposti possano verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento di Piano, esprimendosi entro 30 giorni dalla presentazione.

Detta fase preliminare deve intendersi quale dialogo collaborativo tra pubblico e privato per la miglior definizione della proposta urbanistica esecutiva, ma non potrà in ogni caso pregiudicare o vincolare l'Amministrazione nella definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva del Piano Attuativo o di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Lo schema preliminare dovrà essere corredato dalla seguente documentazione, da presentare anche su supporto informatico:

- Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni), dei sistemi infrastrutturali, dei servizi urbani e

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### 02 - Piattaforma gestionale digitale georeferenziata

**\_Cruscotto**

**\_Mappa**

**\_Procedimento**

**\_I vari workflow**

[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

02 - Piattaforma gestionale digitale georeferenziata - la CLASSIFICAZIONE

00.1.3\_ORG CRUSCOTTO PPAA + ARCHIWEB

TEMA	ATTIVITA'	MODALITA'
<b>CRUSCOTTO PPAA</b>	Elenco PPAA	<p>Sulla scorta dell'elenco di <b>MONITORAGGIO</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fare ricognizione dei faldoni cartacei presenti negli archivi</li> <li>2. Spuntare da elenco PPAA "OFFERTAPGT" e annotare in tabella quelli non elencati</li> <li>3. Annotare se SCADUTI/NON SCADUTI (scadenza temporale)</li> <li>4. <b>BOLLINARLI</b></li> </ol>
	Per ogni PA	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verificare se il faldone cartaceo riporta il numero di catalogo</li> <li>2. Associare posizione attuale nel Server Aziendale dei contenuti "digitali"</li> <li>3. Fare ordine sui contenuti recuperando: <ul style="list-style-type: none"> <li>• convenzione urbanistica (ed eventuali varianti)</li> <li>• Delibera di definitiva approvazione</li> <li>• Compilare Tabella Cruscotto</li> <li>• Compilare sezione dati urbanistici (Stato Attuazione PGT) (coordinare con Archiweb)</li> </ul> </li> <li>4. Verificare il perimetro di intervento per cartografarlo</li> </ol>
	Integrazione tavola PDR assetto	Come da disciplinare
<b>MIGLIORIE</b>		<p>Integrare in unica Tabella i dati da recuperare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da Cruscotto</li> <li>- Da Tabella STATO ATTUAZIONE PGT</li> <li>- Da maschera ARCHIWEB</li> </ul> <p>La Tabella così integrata diverrà il riferimento dati/contenuti in Archiweb</p>

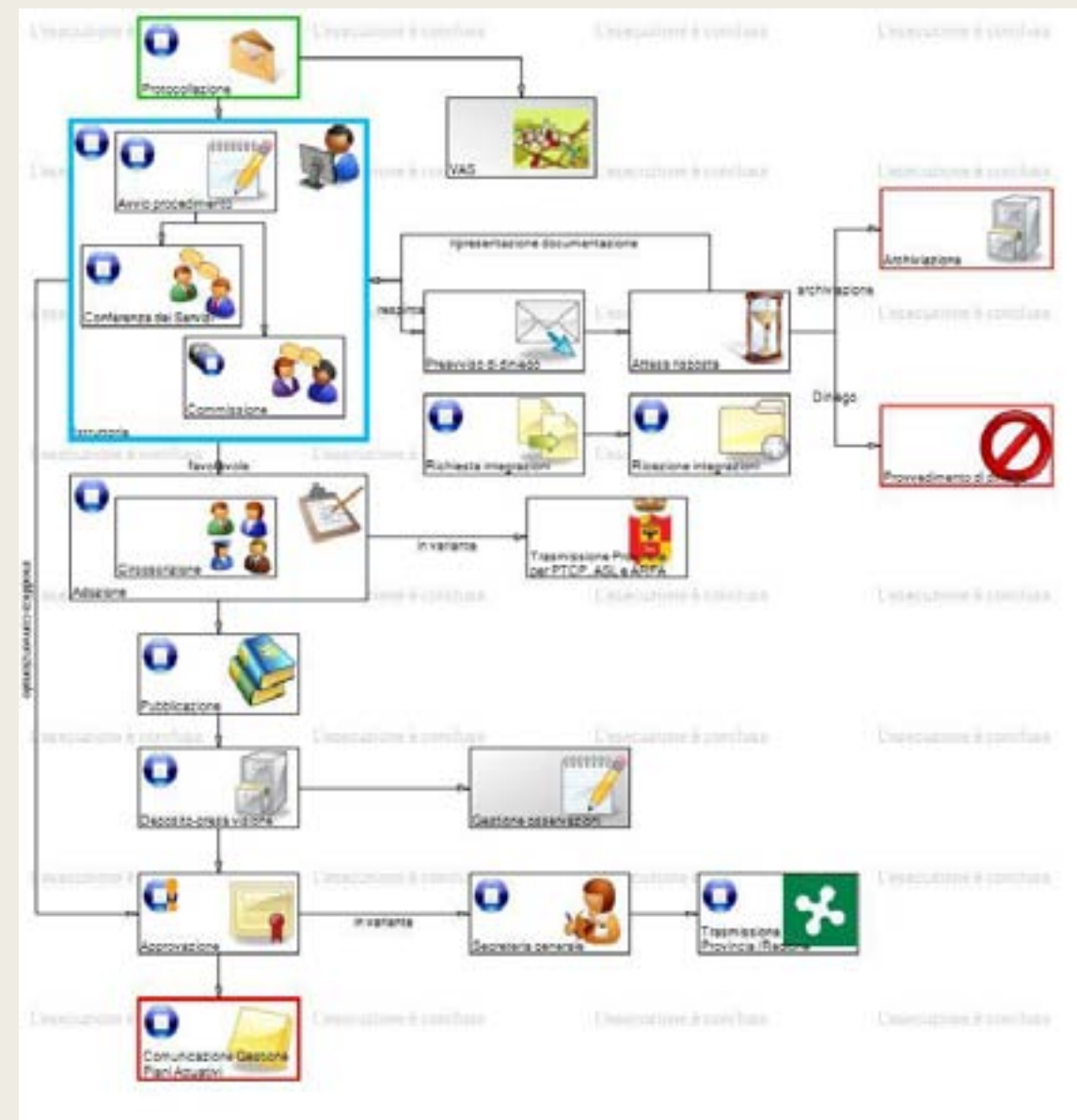
[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

Geolocalizzazione



[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

02 – SCHEMA di WORKFLOW per il CONTROLLO del PROCESSO APPROVATIVO



[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

03 – WORKFLOW per il controllo del procedimento PA in VARIANTE al PGT

## 03.XX.3\_PA\_VARsost\_esempio Wflow

venerdì 19 marzo 2021 12:27

*PIANO ATTUATIVO in VARIANTE SOSTANZIALE al PGT*

[caso di procedura VAS completa ed eventuale parallela procedura esclusione VIA]

ITER PROCEDURALE	
DESCRIZIONE ATTIVITÀ PIANO ATTUATIVO in VARIANTE URBANISTICA / VAS	DESCRIZIONE ATTIVITÀ PROCEDURA VERIFICA ESCLUSIONE VIA
<b>Presentazione ISTANZA PA in VARIANTE</b>	
<b>Delibera Giunta Comunale Avvio procedura di VARIANTE e di VAS</b>	
<b>Decreto Autorità procedente x individuazione:</b> - soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, da invitare alla conferenza di valutazione; -- settori del pubblico interessati all'iter decisionale, definendo le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico	
Pubblicazioni Avvisi di Avvio (BURL, Sitoweb, SIVAS)	
<b> Pubblicazione documento di scoping (15 gg)</b>	
<b>TRASMISSIONE ai SOGGETTI interessato dal procedimento VAS e Convocazione 1° CONFERENZA di VALUTAZIONE</b>	
<b>1ª CONFERENZA DI VALUTAZIONE</b> (Illustrazione Documento di scoping)	
Trasmissione all'Autorità competente VAS: Progetto urbanistico, Variante al PGT, Rapporto Ambientale, SnT	<b>Presentazione istanza x Verifica VIA all'Autorità competente VIA Regione</b>



[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

03 – WORKFLOW procedimento PA in  
VARIANTE al PGT

<b>TERMINE PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI AL RA</b> (60 gg da pubblicazione)	<b>TERMINE PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI</b> (45 gg da pubblicazione)
<b>TRASMISSIONE ai SOGGETTI interessato dal procedimento VAS e Convocazione 2° CONFERENZA di VALUTAZIONE</b>	
<b>2ª CONFERENZA DI VALUTAZIONE</b> (Illustrazione Progetto urbanistico, Variante al PGT, Rapporto Ambientale, SnT)	
<b>PARERE MOTIVATO VAS</b>	<b>DECRETO ESCLUSIONE VIA</b> (o assoggettabilità a VIA)
<b>ADOZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE</b>	
<b>TERMINE PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI</b> (60 gg da pubblicazione) + acquisizione Parere Provincia compatibilità PTCP + Parere Regione PTR se dovuto <sup>1</sup>	
<b>ESAME OSSERVAZIONI e VERIFICA NECESSITA' DI AGGIORNAMENTO RA VAS ed eventuale convocazione 3° CdV VAS</b>	
<b>Controdeduzioni e Approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale</b>	
<b>BURL</b> (Adeguamento SHP FILE per caricamento su Pgtweb e pubblicazione sul BURL)	

<sup>1</sup> Il parere di Regione Lombardia è dovuto nei casi il territorio comunale sia interessato da Obiettivi del PTR ovvero sia Polo di rilevanza Regionale (ad es. Comuni capoluogo di provincia)

# [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

PA1/2024 | 06/03/2024

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 14 C. 12 L.R. 12/2005 | FERRETTICASA SPA | VIA FERMI E. SNC

### RIEPILOGO

- DATI GENERALI
- FUNZIONARI
- RICHIEDENTI
- OPERATORI
- DATI TERRITORIALI
- URBANISTICA
- VAR. & RIF.
- DOCUMENTI
- ONERI
- PAGAMENTI
- ATTUAZIONI PLANIVOLUMETRICHE
- ITER

Pratica PA1/2024 del 06/03/2024 - Prot. 4184 del 06/03/2024

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 14 C. 12 L.R. 12/2005**

TIPO DI PIANO ATTUATIVO: Non specificato | INIZIATIVA: Privata | NOME PIANO ATTUATIVO: Non specificato

DESTINAZIONE D'USO: Non specificata | OGGETTO: Modifica della pavimentazione drenante della pista ciclopedonale e del parcheggio P2 Ambito Ab5

**Richiedenti**  
RICHIEDENTE: FERRETTICASA SPA (00303420164 - 00303420164)  
Leg. rapp. FERRETTI GIUSEPPE (FRRGPP41H040245T)

**Operatori e Imprese**  
DIRETTORE LAVORI OPERE ARCHITETTONICHE Arch. Manzoni Raffaella (MNZRFL71A63A7940)  
DIRETTORE LAVORI OPERE ARCHITETTONICHE Ing. Piazzi Albani Piergiulio (PZZPGD58A16A794E)  
PROCURATORE Arch. Manzoni Raffaella (MNZRFL71A63A7940)  
PROGETTISTA OPERE ARCHITETTONICHE Arch. Manzoni Raffaella (MNZRFL71A63A7940)  
PROGETTISTA OPERE ARCHITETTONICHE Ing. Piazzi Albani Piergiulio (PZZPGD58A16A794E)

**Dati territoriali**  
INDIRIZZO: VIA FERMI E. , SNC  
MAPPALI: Terreni | Fg 907 | Map.2263 | Terreni | Fg 907 | Map.9789 | Terreni | Fg 907 | Map.9790

**Strumento urbanistico**  
Nessuna zona esistente

**FABBRICATI**  
Nessun fabbricato collegato

**Funzionari**  
RESPONSABILE: Architetto Della Mea Gianluca | INSERIMENTO PRACTICA: Architetto Orsini Monica

- Avvio procedimento (Dati mancanti)
- Istruttoria Tecnica (Dati mancanti)
- Gestione Pareri/Richieste (Nessun elemento presente)
- Integrazioni (Nessun elemento presente)
- Integrazioni spontanee (Integrazione spontanea del 29/05/2024, Integrazione spontanea del 24/05/2024)
- Delibera di adozione (Dati mancanti)
- Pubblicazioni (Dati mancanti)
- Osservazioni (Dati mancanti)
- Risposte osservazioni (Dati mancanti)
- Delibera di approvazione (Dati mancanti)
- Avvisi di provvedimento (Nessun elemento presente)
- Fidejussioni (Dati mancanti)
- Stipula convenzione (Dati mancanti)

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### 03 - Standard e monetizzazioni

Cessione di aree interne al PA

Alternativa 1

Cessione di Aree esterne al PA equivalenti indicate dall'AC

Alternativa 2

**Monetizzazione**

[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

LR12/05

**Art. 10-bis. Punto 6**

Monetizzazione ammessa

Principio introdotto per i PII:

**Art. 90. (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)**

...

4. **E' consentita la monetizzazione** della dotazione di cui al comma 1 **soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.** In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

5. Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, **la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi** e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### CRITERI per la Monetizzazione:

1. la somma dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
2. la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La **PERIZIA ASSEVERATA** (es: l'art.9 - REGOLAMENTO di ATTUAZIONE PGT ZANICA):

### Art. 9 - Monetizzazione aree a standard

In via principale, il corrispettivo di monetizzazione delle aree a standard non reperite, andrà determinato

con **stima analitica**, calcolando il maggior beneficio che, tale riduzione, porta all'operatore proponente. Tale calcolo dovrà essere ben documentato e supportato da perizia di stima, procedendo per confronto tra il valore dell'area con la cessione ridotta e quello dell'area con cessione di Legge. Tale **perizia asseverata** sarà oggetto di verifica da parte del responsabile del procedimento comunale.

[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

## 04 – LA CONVENZIONE

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### Riferimenti Normativi

LR!2/2005

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

....

1. I **piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono *adottati dalla Giunta comunale***

1bis - specifica **che anche per i PdCC** la convenzione è approvata dalla **Giunta comunale**

### Contenuti:

A.realizzazione opere primaria e secondaria

B.durata max decennale

C.scomputo oneri primari e secondari applicando la cosiddetta "miscellanea"

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### Art. 46. (Convenzione dei piani attuativi)

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, ..., deve prevedere:

- a) la **cessione gratuita**, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una **somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree**. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la **realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti *[distintamente]* per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; *(lettera così modificata dall'art. 21, comma 1, lettera h), della legge reg. n. 7 del 2010, che ha soppresso la parola «distintamente» per cui la realizzazione di opere di urbanizzazione può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente senza distinzione, a prescindere dalla tipologia di opere effettivamente eseguite dal privato, salvo clausole diverse e più onerose contenute nella convenzione urbanistica)*
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

1-bis. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è **ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione** di cui all'articolo 48.

*(comma modificato dall'art. 4, comma 1, lettera g), legge reg. n. 18 del 2019, poi dall'art. 20, comma 1, lettera b), legge reg. n. 7 del 2021)*

2. La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a **dieci anni**.



## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### RACCOMANDAZIONI:

01 - Utile definire un **CRONOPROGRAMMA** delle fasi di realizzazione delle opere e - in generale - degli impegni assunti dal soggetto attuatore

02 - Le **garanzie fidejussorie** (DDS) - fare **attenzione** alla loro **solvenza** e **autenticità** perché sono l'unica vera forma di deterrenza per ottenere il rispetto degli impegni (sia per le opere sia per i tempi da correlare al CRONOPROGRAMMA)

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### SETTORE 6 – URBANISTICA

ALLEGATO “A” – Determina Dirigenziale

*Obiettivo:* TUTELA IMPEGNI A FAVORE DELL'ENTE NELL'AMBITO DI PROCEDURE EDILIZIE E URBANISTICHE

*Oggetto:* **DIRETTIVA per l'espletamento delle verifiche in tema di garanzie fideiussorie prestate a tutela di obblighi convenzionali, impegni unilaterali e altri obblighi afferenti o procedimenti di competenza del SETTORE 6. URBANISTICA**

la presente Direttiva fornisce ad ogni referente o responsabile di procedimenti di competenza di questo Settore le corrette modalità per espletare le verifiche delle le garanzie fideiussorie prestate a tutela del Comune, onde accertarne **l'autenticità** e **l'idoneità**, quanto alla legittimazione dei soggetti emittenti al rilascio di garanzie a favore degli Enti pubblici, quanto alle clausole di fideiussione a tutela degli interessi del Comune beneficiario.

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

ABILITAZIONE

SOGGETTI DEPUTATI AL RILASCIO DI GARANZIE FIDEIUSSORIE

### **A - Banche e intermediari finanziari**

Come chiaramente precisato dal comunicato di ANAC del 1 luglio 2015, al fine di assicurare che le garanzie fideiussorie siano rilasciate da soggetti preventivamente autorizzati dalla Banca d'Italia e sottoposti ai controlli dell'Organismo di vigilanza, gli operatori economici e gli enti pubblici beneficiari dovranno verificare l'inserimento dei soggetti fideiussori negli appositi elenchi consultabili sul sito internet della Banca d'Italia al seguente indirizzo:

<https://infostat.bancaditalia.it/giava-inquiry-public/flex/Giava/GIAVAFEInquiry.html#>

### **B. - ASSICURAZIONI**

Per quanto riguarda le imprese di assicurazione è necessario verificare sempre sul sito dell'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni - al link: [www.ivass.it](http://www.ivass.it) - che l'impresa, se italiana, sia iscritta nell'Albo delle imprese italiane, se estera, negli elenchi ammessi delle imprese di assicurazione con sede legale in un altro stato membro ammesse ad operare in Italia in regime di stabilimento (ELENCO I) e in libertà di prestazione di servizi (Elenco II).

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### AUTENTICITA' DOCUMENTO DI POLIZZA RILASCIATO

Per prevenire casi di falsificazione di polizze fideiussorie, riportanti logo e indirizzo di note banche o compagnie assicurative è necessario inviare il documento alla sede centrale dell'istituto che sembra aver concesso la fideiussione, utilizzando non l'indirizzo riportato nella polizza presentata, ma l'indirizzo o il numero di fax o la PEC presente sul sito ufficiale e indirizzare il tutto al RAMO CAUZIONI del soggetto fideiussore

### IDONEITA' CONDIZIONI DI FIDEIUSSIONE

La garanzia deve essere prestata con:

- **la rinuncia esplicita al beneficio di preventiva escussione del debitore principale**, senza applicazione dell'art 1944 secondo comma del Codice Civile.
- **la rinuncia esplicita ad avvalersi del disposto di cui all'art. 1957 del Codice Civile (scadenza dell'obbligazione principale) nonché della facoltà di cui all'art. 1945** (eccezioni opponibili dal fideiussore);
- Individuazione del **Foro competente** per eventuali controversie in **quello dell'Autorità giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune di Zanica** .

**Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il contraente non pagasse il premio nella annualità successiva alla prima stipula**, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversie al riguardo.

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

Scomputi (dopo il d. lgs. 36/2023) e compensazioni di oneri

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

### 109\_SCOMPUTO OOUU - nuovo codice

RIFERIMENTI NORMATIVI	
<b>TUE</b> L'art. 16, c. 2- <i>bis</i> ,	L'art. 16, c. 2- <i>bis</i> , TUE consente in via di <b>deroga</b> che le sole <b>opere di urbanizzazione primaria</b> (non quelle d'urbanizzazione secondaria) vengano eseguite in via diretta, senza che trovi applicazione il Codice dei contratti pubblici, se:  <b>_sotto soglia comunitaria</b>  <b>_funzionali alla trasformazione urbanistica.</b>
<b>NUOVO CODICE</b> L'art. 36, c. 4,	L'art. 36, c. 4, del Codice dei contratti pubblici oggi vigente (D.lgs. n. 50/2016) conferma quanto statuito dall' <b>art. 16, c. 2-<i>bis</i>. TUE, rinviandovi <i>de plano</i>.</b>
<b>NOZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI</b>	le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, c. 7, <b>TUE</b> (strade residenziali, parcheggi, fognature, rete idrica, elettrica, del gas, illuminazione pubblica, verde attrezzato) dirette in via esclusiva al servizio della lottizzazione (Cons. St., parere 1312/2019). <b>Non sono funzionali le opere extra ambito.</b>

## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

<b>PROCEDURE</b>	<p><b>01</b> - La realizzazione delle <b>opere di urbanizzazione primaria sotto soglia e funzionali non deve osservare il Codice</b> dei contratti.</p> <p><b>02</b> -La realizzazione di <b>opere di urbanizzazione primaria non funzionali sotto soglia o sopra soglia deve rispettare il Codice</b> dei contratti.</p> <p><b>03</b> - <b>Opere di urbanizzazione secondaria devono osservare il Codice</b> dei contratti</p>
------------------	---

[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

<p><b>Allegato I.12</b></p>	<p>Le <b>modalità d'affidamento e le deroghe</b> vengono rinviate all'Allegato I.12, che reca la disciplina di dettaglio:</p>
	<p>L'Allegato costituito da 5 articoli.  <b>Art. 1</b>, ambito di applicazione.  <b>Alle OOUU a scomputo</b> (qualsiasi esse siano) <b>non si applicano</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'art. 37 del Codice (<b>programmazione dei lavori pubblici</b>, programma triennale ed elenco annuale);</li> <li>2. l'art. 45 del Codice (<b>incentivi alle funzioni tecniche</b>);</li> <li>3. l'art. 81 del Codice (<b>avviso di <del>pre</del>-informazione</b>).</li> <li>4. In fase di esecuzione dei lavori <b>si applicano solo le norme sul collaudo</b>, di cui all'art. 116.</li> </ol>
	<p><b>Art. 4, urbanizzazione a scomputo.</b>          Per le OOUU a scomputo <del>sottosoglia</del> (<b>5.382.000 €</b>), si applica l'art. 50, c. 1, quindi:</p> <p><b>(i) affidamento diretto per lavori &lt; 150.000 €</b>, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che l'appaltatore scelto sia in possesso di documentate esperienze pregresse, anche (quindi anche no) individuato tra gli iscritti in elenchi o albi della stazione appaltante</p> <p><b>(ii) procedura negoziata senza bando</b> per lavori di importo <b>pari o &gt; 150.000 €, ma &lt; 1.000.000 €</b>, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi;</p> <p><b>(iii) procedura negoziata senza bando</b> per lavori di importo pari o <b>superiore a 1.000.000 €, ma inferiore alla soglia comunitaria (5.382.000 €)</b>, previa <b>consultazione di almeno 10 operatori</b> economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi. Salva la facoltà di ricorrere a procedura aperta (art. 71) o ristretta (72).</p>
	<p><b>Art. 5, urbanizzazione primaria. [DEROGA]</b>          Solo per <b>OOUU primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria (5.382.000 €) e funzionali</b> all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'art. 16, c. 2 bis, del DPR 380/2001, quindi <b>esecuzione diretta a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.lgs. 36/23</b></p>



## [MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

<p><b>Obbligo di acquisizione CIG</b></p>	<p>Per tutte le OPERE a SCOMPUTO (NO STANDARD QUALITATIVI AGGIUNTIVI)</p> <p>TRACCIABILITA' FLUSSI FINANZIARI - Codice Identificativo di Gara (CIG)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore: CIG richiesto solo per pagamenti - PROVVEDA IL COMUNE;</li> <li>2. Nel caso in cui la realizzazione delle opere venga affidata parzialmente ad altri soggetti, il CIG deve essere richiesto sia per la parte affidata all'esterno sia per altre forniture e incarichi correlati (ad esempio: acquisto materiali, noleggio mezzi, affidamento incarichi tecnici)</li> </ol>
<p><b>Obbligo acquisizione CUP</b></p>	<p><b>OPERE SOPRA SOGLIA EUROPEA</b> _sempre obbligo a carico del <b>Soggetto Privato</b></p> <p>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI _ per le opere realizzate a scomputo, senza gare a evidenza pubblica, il CUP deve essere richiesto dal Comune nel cui territorio è localizzato l'intervento. PER LE ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE _ per le opere soggette a procedura negoziata il CUP deve essere richiesto dal Soggetto Attuatore</p> <p>A - per i permessi a costruire convenzionati il CUP verrà assunto all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, B - per le Convenzioni Urbanistiche relative a Piani Attuativi il CUP verrà assunto all'atto del rilascio del <u>PdC</u>.</p>
<p><b>Verifica requisiti ex artt. 94 e 95 <u>D.Lgs. 36/2023</u></b></p>	<p>Con parere MIT del 30/01/2025 n 3167 ha confermato che tale verifica non è richiesta né in capo al privato né in capo all'Amministrazione Comunale</p>

[MODULO E] - ATTUAZIONE e GESTIONE PIANI

## 05 - CONTROLLO COLLAUDO ACCORPAMENTO AL PATRIMONIO

Collaudi in corso d'opera  
Consegna delle opere pubbliche  
Piani di Manutenzione



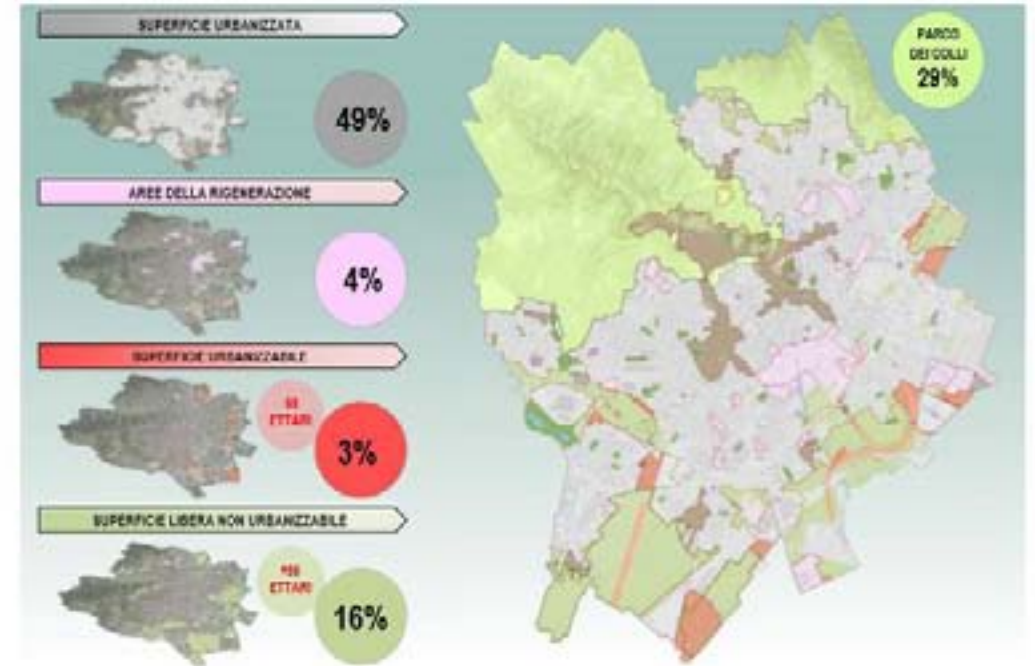
PROGETTI

ESPERIMENTI di USI TEMPORANEI in Ambiti Dismessi



Il Comune di Bergamo ha approvato nel dicembre 2017 la variante generale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, denominata "VarPGT10", che ha tra i propri obiettivi prioritari il riuso e il recupero degli immobili dismessi e degradati

L'innovazione di questo progetto sta anche nell'aver colto gli elementi di novità introdotti dalla Variante, con particolare riferimento all'art. 37.2 delle NTA del Piano delle Regole che consente di dar corso alla realizzazione di interventi di recupero e riuso funzionale (anche con modifica delle destinazioni d'uso) per quegli immobili ricompresi negli Ambiti di Trasformazione, in attesa dell'attivazione dello specifico piano attuativo



COMUNE DI BERGAMO  
AREA POLITICHE DEL TERRITORIO  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E S.R.P.  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E POLITICHE DELLA CASA  
UNITA OPERATIVA UFFICIO DI PIANO



**VARPGT10**

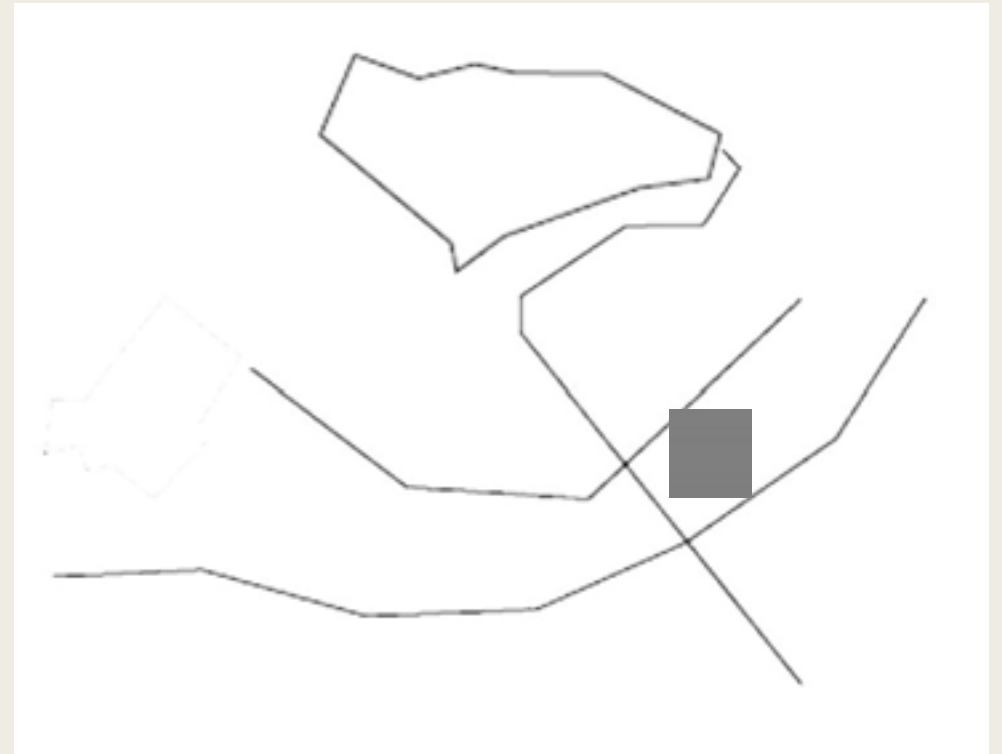
PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

USI TEMPORANEI E  
HOUSING SOCIALE

AMBITO STRATEGICO

**AS3**

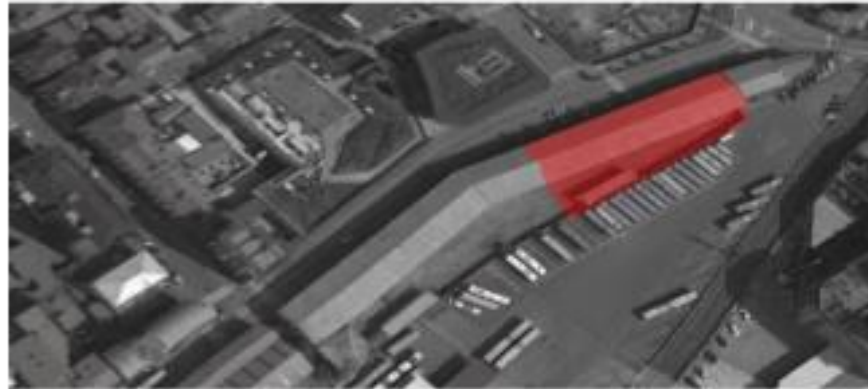
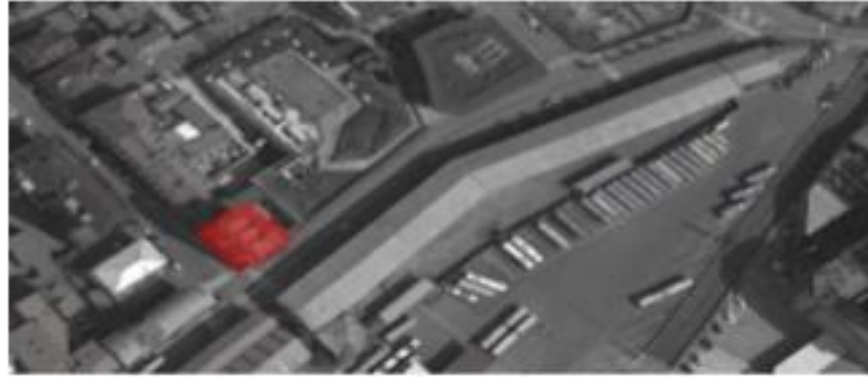
IL PROTOCOLLO D'INTESA





USI TEMPORANEI E  
HOUSING SOCIALE

IL CONCEPT



- **MatchBox:** di proprietà del **Comune di Bergamo**, offrirà **11 alloggi a canone moderato** o in co-living per giovani, artigiani e professionisti più uno spazio al primo piano in co-housing



- **Match Factory:** situata all'interno di Spazio Èrt, di proprietà di Doss S.p.A., sarà il luogo di insediamento della **Cooperativa LinkMakers (costituitasi con la collaborazione di Fondazione Casa Amica e ConfCooperative)** e delle aziende artigiane che ne fanno parte, in una logica di condivisione degli spazi e dei servizi



- **Spazio Èrt:** spazio non richiamato nel Protocollo d'intesa sottoscritto ma che nell'intenzioni della proprietà verrà destinato, secondo il progetto di Doss S.p.A., ad una serie di future funzioni quali uffici, sale conferenze, media distribuzione, esercizi legati al tema del *food*, coerenti con le finalità del Protocollo



### 11 Residenze Long-term

2 trifocali (50mq circa) per piano, dedicati alla residenza orientata soprattutto a giovani lavoratori (20-40 anni)

### 1 Co-housing + Spazi Comuni

Può ospitare funzione di spazi comuni dedicati alle attività lavorative e/o ricreative dei condomini

Possibilità di co-housing tra diverse categorie di giovani (posti letto 6-18 mesi)

1 appartamento: co-abitazione per incentivare il mix nella composizione degli inquilini e nuove dinamiche collaborative e generative

- Realizzazione di una **multi-factory**, ossia di uno spazio co-working per giovani artigiani di oltre 1.500 mq, con la condivisione di attrezzature, luoghi e sistemi informatici
- Il 21 marzo 2018 si è costituita la "Cooperativa degli artigiani" con il nome di **LinkMakers** in collaborazione con **Fondazione Casa Amica e ConfCooperative**
- **LinkMakers** sarà il soggetto gestore della **Match Factory**
- **10-14 imprese «giovani»** del territorio con **profili professionali innovativi** trasferiranno le proprie attività all'interno dei locali affittati
- Possibile trasferimento di **ArtiLab Bergamo** da via Borgo Palazzo nella **MATCH Factory** andando a costituire **DIH: Digital Innovation Hub**



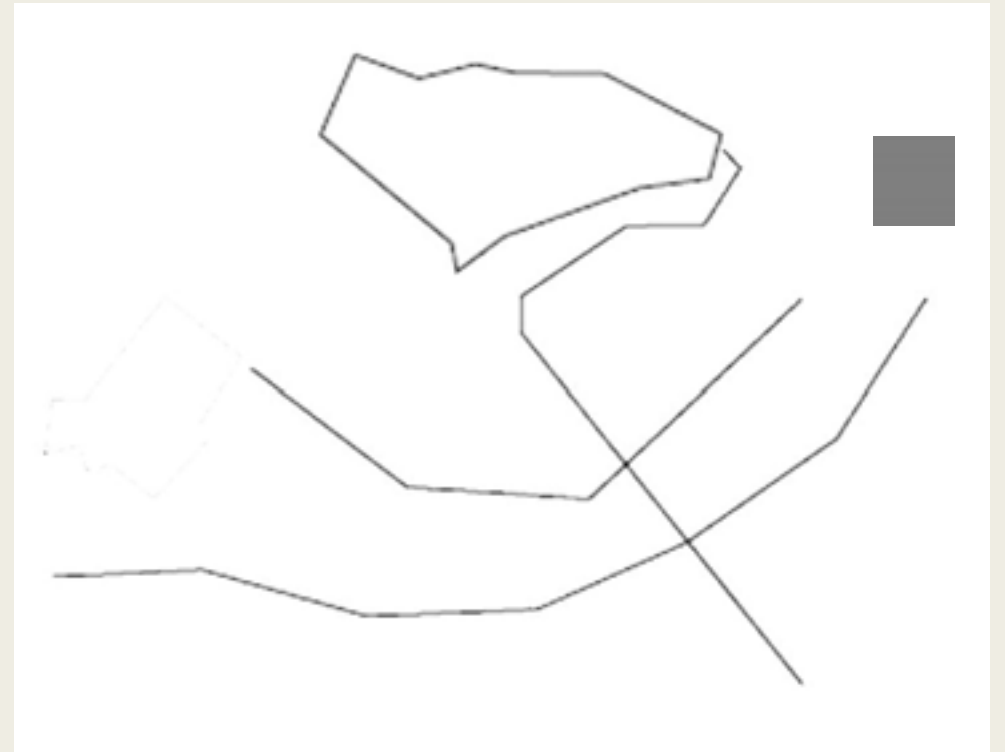


USI TEMPORANEI

AMBITO STRATEGICO

**AS8**

EX REGGIANI - FABRIC





PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

USI TEMPORANEI

PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA



Notizie di Fabric ex reggiani - B...  
bergamonews.it



Fabric\*, nell'ex Reggiani un esti...  
bergamonews.it



Eventi Fabric Ex Reggiani – Ber...  
viverebergamo.it



Da fabbrica ad estivo: i nostri v...  
bergamonews.it



Il nuovo locale all'ex Reggiani è...  
primabergamo.it



Fabric\*, nell'ex Reggiani un esti...  
bergamonews.it



Il quadrilatero del divertimento ...  
primabergamo.it



Fabric\*, nell'ex Reggiani un esti...  
bergamonews.it

USI TEMPORANEI

EX REGGIANI - FABRIC



Eventi Fabric Ex Reggiani – Ber...

PROGETTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA

END