

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

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

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

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

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

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



DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	27.196
Slp (mq)	13.900

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

UMI 1 - Ex N° 203 (AT_e) UMI 2 - Ex N° 204 (AT_i)

St (mq)	16.579
Slp (mq)	3.070

St (mq)	10.617
Slp (mq)	10.830

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo Unitario

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo Unitario

Modalità di attuazione

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

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

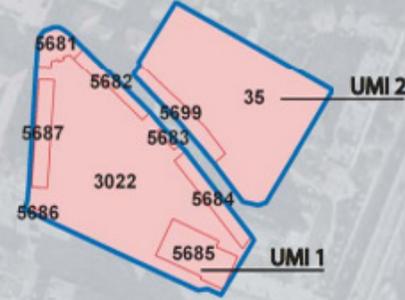
In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi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

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

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

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

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



FOGLIO	NUMERO
54	35
54	3022
54	5681
54	5682
54	5683
54	5684
54	5685
54	5686
54	5687
54	5689

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	R L		R L *	Slp Max 80 Slp Min 60	
	Residenza sociale	R S		R S		
	Residenza temporanea	R S.3	10	R S.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	Slp Max 75 Slp Min 60	Ta.1	25	
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		
Commerciali	Attività di servizi	Tr.2	25	Tr.2	15	
	Attività di servizi	Tr.2	25	Tr.2	15	
	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	30	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2.a		C 2.a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2500 mq)	C 2.b		C 2.b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		C 3		
Centro Commerciale	C 4		C 4			
Commercio ingrosso	C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		

Funzioni ammesse

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

*Obbligo di realizzare una quota di edilizia convenzionata: per una Slp di mq 2.534.