



COMUNE DI BERGAMO

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



“Ca’ Bruciata”

(ai sensi della legge 457/78)



Piano di Recupero

Rilievo e progetto

Data

Responsabile del Procedimento
arch. Natalia Fassi

Progettisti e collaboratori
arch. Dario Tadè
arch. Giorgio Cavagnis
arch. Silvia Pergami
arch. Paola Fagnani
dott. Andrea Caldiroli

dott. arch. Livio Milanese
via Cucchi 3
24100 Bergamo

arch. Marinella Orio
via Longuelo
24100 Bergamo

arch. Silvia Vitali

Aggiornamento

luglio 2013

Scala

Elaborato cartografico

Tavola n.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

*Relazione conoscitiva del contesto, dello stato dell'area e degli edifici esistenti,
Identificazione Catastale, Relazione di progetto con Parametri Urbanistici e
Verifica Sostenibilità Economica*

All. A

Adozione

Approvazione

Pubblicazione

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE

PREMESSE

STATO DI FATTO DELL'AREA OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE INTERESSATE

INQUADRAMENTO CONOSCITIVO DELL'AREA DA PARTE DEL PGT VIGENTE

STUDI DI SETTORE DEL PGT

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO:

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL PTCP

PREVISIONI E DISCIPLINA DEL PGT VIGENTE

PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO:

OBIETTIVI

MODALITA' D'INTERVENTO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

VARIANTE AL PDS ED AL PR DEL PGT VIGENTE

PREMESSE

Con Decisione/Informativa n. 0486-10Dec/Inf – n. 0499-10Rep. del 27/10/2010 la Giunta Comunale ha esaminato la problematica relativa alla realizzazione del nuovo asilo nido di Loreto prendendo atto della proposta della Direzione Lavori Pubblici circa la possibilità di realizzare la nuova attrezzatura su una porzione di area pertinenziale ad una cascina dismessa, posta tra la via Croce Rossa e la via Curie (catastalmente identificata al mappale n. 529 del foglio n. 63 di 8.815 mq su cui insistono due fabbricati, di cui uno identificato al n. di mappale 8948).

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente classifica l'area nel Sistema Insediativo della Città Storica, quale "Emergenza storico testimoniale ES2-Edifici e Complessi Isolati della Città Storica" sottoponendo gli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza a Ristrutturazione Urbanistica comportante l'approvazione preliminare di un Piano attuativo di Recupero, e nel Sistema Ambientale, quale "Ambito di valore paesaggistico e ambientale Sistema delle Acque SP – Argini e sponde" con previsione di elementi quali percorsi, connessioni "FI – Filari";

Con nota n. I0113031/VI.5/F71-10 PG del 16/11/2010 la Direzione Lavori Pubblici ha quindi richiesto l'attivazione della procedura per la formazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in variante al Piano dei Servizi al fine di rendere disponibile la porzione di area su cui realizzare la nuova attrezzatura, come previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Con nota n. U0128115PG del 15/12/2010 la Divisione Pianificazione Urbanistica Generale ha comunicato alla proprietà dell'area l'avvio del procedimento per la redazione d'iniziativa pubblica del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, proponendo l'assolvimento del reperimento di standard urbanistici e/o qualitativi dovuti con la cessione al Comune della porzione di area necessaria al nuovo asilo nido in luogo del procedimento di esproprio.

Con nota n.E0005010PG del 17/01/2011, l'Impresa F.lli Fenaroli di Grassobbio, proprietaria dell'area, ha aderito alla proposta di Piano di Recupero come sopra illustrata, comunicando la disponibilità dell'Arch. Livio Milanese alla redazione del Piano per la parte riguardante gli immobili privati, quale proprio tecnico di fiducia; l'Impresa F.lli Fenaroli ha poi confermato l'impostazione preliminare del progetto con nota n. E0084634PG del 22/06/2012;

Il Piano di Recupero comporta variante al Piano dei Servizi nell'Apparato Normativo PS0b – Parte 2 – Catalogo dei Servizi di Progetto e nella Tav. PS2bis- La città dei Servizi: Strumenti di Attuazione, nonché al Piano delle Regole, con la previsione di un Nuovo Servizio destinato all'asilo nido di Loreto, comportando l'applicazione della procedura di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 0322-12Reg.GC/0341-12Prop.Del. del 10/10/2012 è stato dato avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del redigendo Piano di Recupero.

L'area interessata dal Piano di Recupero "Cà Bruciata" è situata nel quartiere di Loreto nella periferia ovest di Bergamo a ridosso della zona collinare della Benaglia, che ha come direttrice principale e storica la via Broseta.



Inquadramento territoriale su foto aerea (ripresa del 2010)

Lo sviluppo edilizio di questa parte della città è avvenuto nella seconda metà degli anni sessanta attraverso piani per l'edilizia economica e popolare predisposti in attuazione alla legge 167, da qui la sua natura prettamente residenziale con la presenza di servizi per l'istruzione di base e secondaria e aree destinate a verde pubblico.



Inquadramento ambito di intervento su foto aerea (ripresa del 2010)



Foto aerea

In particolare, l'area oggetto del piano attuativo si colloca tra la via Croce Rossa e la via Curie con accesso carrabile da quest'ultima, riguarda una superficie di circa 9.400 mq in fregio alla Roggia Serio Inferiore, superficie in gran parte libera che ospita comunque due fabbricati, uno di costruzione più remota con caratteristiche rurali/residenziali ed uno più recente ad uso deposito (tetterie aperte ai lati).

Entrambi i fabbricati si presentano in cattivo stato di conservazione derivante dallo stato di abbandono in cui versa l'area dismessa da diverso tempo.



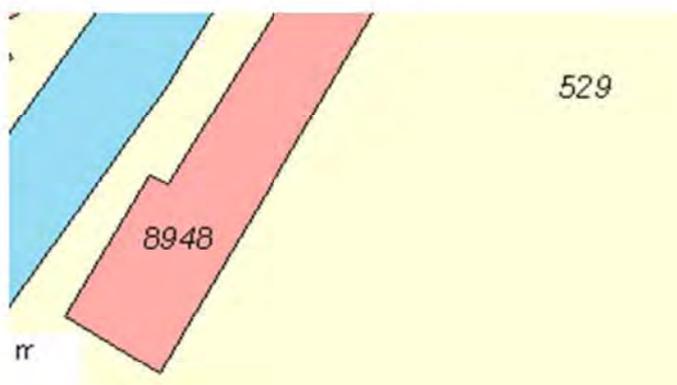
STATO DI FATTO DELL'AREA OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE INTERESSATE

Mappa



Dettaglio mappa



Visure Catastali

Comune	BERGAMO				
Foglio	63	Numero	00529	Denominatore	
Subalterno		Partita	0000001		
Qualità	ENTE URBANO	Classe	00		
Ettari	0	Are	88	Centiare	15
Agrario Euro	0.00	Agrario Lire	0.0		
Dominicale Euro	0.00	Dominicale Lire	0.0		
Annotazione					
Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva delle particelle:					
Tipo	Tabella di variazione				
Numero	002318	Progressivo	CI	Anno	1995
Data efficacia		Data registrazione	18/11/1998		

Categoria	Sezione urbana	Foglio	Numero	Subalterno	Partita
A03	BO	0008	00529	0002	0026249
A03	BO	0008	00529	0003	0026249
C02	BO	0008	00529	0004	0026249

Identificativo	Sezione urbana: BO Foglio: 0008 Numero: 00529 Subalterno: 0002			
Zona	Categoria	A03	Classe	05
Partita	Superficie		Consistenza	8.5 vani
Rendita Euro	Rendita Lire	1275000.0		
Lotto	Edificio		Scala	
Interno	Piano	T-1		
Annotazione				

Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva dell'unità:					
Tipo	Variazione	Data efficacia	31/05/1989	Data registrazione	05/08/1999
Numero	008160	Progressivo	000	Anno	1989

Denominazione	Diritto	Data efficacia	Data registrazione	Tipo atto	Numero atto	Progressivo atto	Anno atto	Descrizione atto
IMPRESA FENAROLI S.R.L.	F.LLI Proprietà 1/1	21/12/2007	16/04/2008	Nota di voltura o variazione	009006	001	2008	

Identificativo	Sezione urbana: BO Foglio: 0008 Numero: 00529 Subalterno: 0003			
Zona	Categoria	A03	Classe	01
Partita	Superficie		Consistenza	8 vani
Rendita Euro	Rendita Lire	616000.0		
Lotto	Edificio		Scala	
Interno	Piano	T-1		
Annotazione				

Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva dell'unità:					
Tipo	Variazione	Data efficacia	31/05/1989	Data registrazione	05/08/1999
Numero	008161	Progressivo	000	Anno	1989

Denominazione	Diritto	Data efficacia	Data registrazione	Tipo atto	Numero atto	Progressivo atto	Anno atto	Descrizione atto
IMPRESA FENAROLI S.R.L.	F.LLI Proprietà 1/1	21/12/2007	16/04/2008	Nota di voltura o variazione	009006	001	2008	

Comune	BERGAMO			
Identificativo	Sezione urbana: BO Foglio: 0008 Numero: 00529 Subalterno: 0004			
Zona	Categoria	C02	Classe	03
Partita	Superficie		Consistenza	239 mq
Rendita Euro	Rendita Lire	1362300.0		
Lotto	Edificio		Scala	
Interno	Piano	T-1		
Annotazione				

Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva dell'unità:					
Tipo	Variazione	Data efficacia	31/05/1989	Data registrazione	05/08/1999
Numero	008161	Progressivo	000	Anno	1989

Denominazione	Diritto	Data efficacia	Data registrazione	Tipo atto	Numero atto	Progressivo atto	Anno atto	Descrizione atto
IMPRESA FENAROLI S.R.L.	F.LLI Proprietà 1/1	21/12/2007	16/04/2008	Nota di voltura o variazione	009006	001	2008	

Foglio	63	Numero	08948	Denominatore	
Subalterno		Partita	0000001		
Qualità	ENTE URBANO	Classe	00		
Ettari	0	Are	3	Centiare	82
Agrario Euro	0.00	Agrario Lire	0.0		
Dominicale Euro	0.00	Dominicale Lire	0.0		
Annotazione					

Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva delle particelle:

Tipo	Tabella di variazione				
Numero	002319	Progressivo	CI	Anno	1995
Data efficacia		Data registrazione	18/11/1998		

Identificativo	Sezione urbana: BO Foglio: 0008 Numero: 08948			
Zona	Categoria	C07	Classe	02
Partita	0026249	Superficie	Consistenza	389 mq
Rendita Euro	1386.22	Rendita Lire	2684100.0	
Lotto		Edificio	Scala	
Interno		Piano	T	
Annotazione				

Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva dell'unità:

Tipo	Variazione	Data efficacia	31/05/1989	Data registrazione	05/08/1999
Numero	008161	Progressivo	000	Anno	1989

Denominazione	Diritto	Data efficacia	Data registrazione	Tipo atto	Numero atto	Progressivo atto	Anno atto	Descrizione atto
IMPRESA FENAROLI S.R.L.	F.LLI Proprietà 1/1	21/12/2007	16/04/2008	Nota di voltura o variazione	009006	001	2008	

Sintesi

Fg.	Mapp.	Superficie catastale	Sub.	Categ.	Piano	Titolo	Interna / Esterna al perimetro di PAtt
63	529	8.815 mq				Partita 1	Interna
		8,5 vani	2	A03		IMPRESA F.LLI FENAROLI S.R.L. - proprietà	
		8 vani	3	A03		IMPRESA F.LLI FENAROLI S.R.L. - proprietà	
		239 mq	4	C02		IMPRESA F.LLI FENAROLI S.R.L.- proprietà	
63	8948	382 mq					Interna
		389 mq		C07		IMPRESA F.LLI FENAROLI S.R.L.- proprietà	

INQUADRAMENTO CONOSCITIVO DELL'AREA DA PARTE DEL PGT VIGENTE

TAV. QC5 – Sistema Ambientale a scala urbana



SISTEMA DEL VERDE URBANO E DEI SERVIZI



Parchi e giardini pubblici o di uso pubblico ^(1,2)

Includono, da un lato, i parchi territoriali, corrispondenti agli spalti di Citta' Alta, ai giardini di S. Agostino, ai giardini del Castello di S. Vigilio e i parchi urbani localizzati, cos come classificati e individuati dal Piano dei Servizi, dall'altro i giardini pubblici e le aree dotate di attrezzature (destinate alla sosta e al gioco) che il Piano dei Servizi ha individuato all'interno degli ambiti residenziali.



Verde attrezzato per il gioco e lo sport ⁽¹⁾

Comprende le strutture sportive a scala urbana e a scala di quartiere rilevate dal Piano dei Servizi, che individua come aree verdi attrezzate per il gioco quelle aree, sia pubbliche che private, che presentano attrezzature non coperte di piccola-media dimensione la cui capacita' fruitiva a livello di quartiere (per esempio i campi sportivi di pertinenza degli oratori). Le aree verdi attrezzate per lo sport comprendono anche gli impianti sportivi come per esempio lo Stadio, il Palazzetto dello Sport e le piscine Italcementi.



Orti urbani

Rappresentano le aree coltivate ad orti come evidenziate dalla lettura dell'ortofoto e/o emerse nel corso dei rilievi condotti per la redazione degli elaborati del quadro conoscitivo; risultano prevalentemente collocate nei pressi delle mura venete e nelle adiacenze delle cascine rurali.



Ambiti di pertinenza dei servizi ⁽¹⁾

Rappresentano gli ambiti appartenenti all'area di pertinenza dei servizi cos come individuati e classificati dal Piano dei Servizi.

SISTEMA AGRICOLO



Ambiti caratterizzati da prati arborati, prati permanenti e frutteti

Rappresentano gli ambiti che, in base alla lettura dell'ortofoto e/o ai rilievi condotti per la redazione degli elaborati del quadro conoscitivo, presentano caratteri di struttura agricola: includono le aree adibite a frutteti e quelle di connessione tra il bosco e il seminativo, i prati erborati e i prati permanenti.

SISTEMA ECOLOGICO - AMBIENTALE

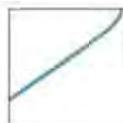


Verde di pertinenza residenziale e parchi storici di rilevanza ambientale

Comprende ambiti di pertinenza residenziale la cui permeabilita' presenta caratteristiche di rilevanza ambientale in quanto giardini e parchi vincolati o aree verdi di pregio (Parco dei Colli).



Reticolo irriguo primario ⁽¹⁾



Reticolo irriguo secondario ⁽¹⁾

RIFERIMENTI TERRITORIALI

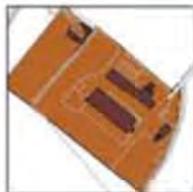


Perimetro Parco dei Colli

TAV. QC6 – Sistema Insediativo a scala urbana



FUNZIONE RESIDENZIALE



Aree ad uso prevalentemente agricolo

TAV. QC7 – Tessuti urbani

CITTA' STORICA

Individua l'insieme integrato costituito dall'area storica principale, denominata Città' Alta, di impianto medioevale e localizzata all'interno della cerchia delle mura venete, dai borghi storici immediatamente esterni alla cinta muraria, localizzati lungo le radiali di accesso alla città' antica e riconoscibili per impianto morfo-tipologico e per caratteristiche architettoniche e ambientali di pregio, dal centro della città' bassa risalente al primo dopoguerra e dai nuclei storici periferici, di impianto rurale e non.



NUCLEI RURALI DI RILIEVO



Edifici o complessi costituiti da nuclei rurali di particolare rilievo storico-testimoniale localizzati nel territorio extraurbano o ai margini dei tessuti della città' consolidata. Si distinguono per le caratteristiche di impianto rurale e per la presenza di spazi di pertinenza originariamente destinati alle attività' agricole.

STUDI DI SETTORE DEL PGT

STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

TAV. SG 14a - Carta Della Fattibilita' Geologica Delle Azioni Di Piano





4c - Area adiacente ai corsi d'acqua principali, da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e la realizzazione di opere di difesa.

Classificazione Geologica

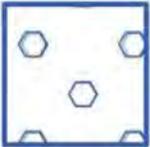


3a - Area con consistenti limitazioni d'uso connesse alle modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo oppure con consistenti eterogeneità verticali ed orizzontali (comprese le zone con materiale di riporto). Sono da accertare le caratteristiche geomeccaniche ed idrogeologiche del sottosuolo. In caso di possibile ristagno di acqua superficiale si dovrà effettuare un'analisi geomorfologica in un intorno significativo all'area di progetto.

SG0- Relazione

Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSIFICAZIONE SISMICA



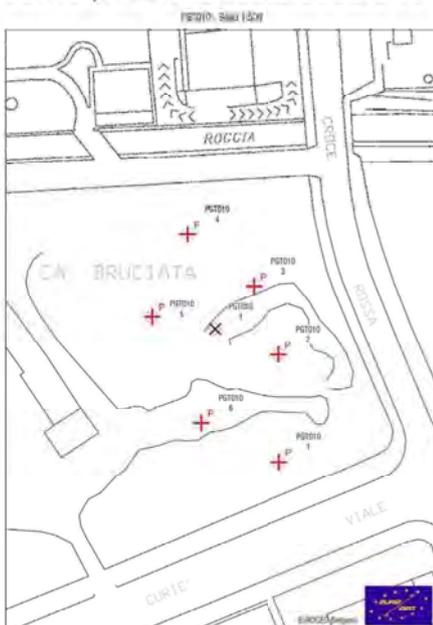
Z4 L2-3 - aree soggette ad amplificazione litologica in cui è necessario valutare puntualmente, in fase di progetto, il fattore di amplificazione tipico del sito in esame. Nel caso in cui tale valore fosse superiore ai limiti di soglia propri per il tipo di suolo si dovrà applicare il 3° livello di approfondimento sismico.

Classe di Pericolosità Sismica Locale: Z4 L2-3: zona soggetta ad amplificazione litologica con obbligo di verifica del valore soglia ed, eventualmente, di applicare il 3° livello di approfondimento sismico.

SG0 -Allegato 2 e 3

INDAGINI GEOGNOSTICHE - SCHEDE REGIONALI PER LA VALUTAZIONE F.A.

Le indagini geognostiche condotte per la redazione dello studio geologico ed idrogeologico del PGT hanno individuato 6 siti ove sono state effettuate prove penetrometriche localizzate nella zona ove sarà collocato l'edificio del nuovo servizio, avendo già ipotizzato tale area come possibile localizzazione del nuovo asilo nido.



STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO

TAV. SP1 – USO DEL SUOLO



Viali Alberati

TAV. SP3- FRUIBILITA' VISIVA DEL PAESAGGIO



Emergenze architettoniche di riferimento visivo: Nuclei rurali isolati;
(Area a nord: Ambiti percettivamente omogenei: di grande intervisibilità di valore ecologico e ambientale)

TAV. SP5 – SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI



Sensibilità visiva (complessiva): Media
Sensibilità morfologica strutturale: Bassa

Sensibilità vedutistica: Media
 Sensibilità Simbolica: Media

TAV. SP6 – INDICAZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO



Elementi del paesaggio da salvaguardare: Reticolo idrografico principale e Viali alberati.
 (Area a sud-ovest: Ambito urbano da riqualificare)

ALTRE DISCIPLINE DI SETTORE

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA



ZONE ACUSTICHE

- CLASSE I
Aree particolarmente protette
- CLASSE II
Aree prevalentemente residenziali

Valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (L _{eq} A)		
Tempi di riferimento		
	Diurno	Notturmo
CLASSE I	50	40
CLASSE II	55	45

TAV. ZONE TERRITORIALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD



- Valori minimi inderogabili di monetizzazione (anno 2013)**
Valore mon, DENOMIN, Fascia
- 131,25, III, Suburbana
 - 175, V, Periferica
 - 175, IV, Periferica
 - 187,5, III, Semicentrale
 - 234,375, II, Semicentrale
 - 252,679, V, Centrale
 - 311,25, I, Semicentrale
 - 315,848, II, Centrale
 - 419,447, I, Centrale

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO:

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL PTCP

TAV. E1 - SUOLO E ACQUE: Elementi di pericolosità e criticità: compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio



 Ambiti di pianura nei quali gli interventi di trasformazione territoriale devono mantenere come soglia minima le condizioni geologiche ed idrauliche esistenti (art. 44)

TAV. E2.1 PAESAGGIO E AMBIENTE: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



• • • Ambiti geografici
V - Valli bergamasche
S - Sebino bergamasco
P - Pianura bergamasca

— Unità tipologiche di paesaggio (art. 49)
1 - Fascia alpina
2 - Fascia prealpina
3 - Fascia collinare
4 - Fascia dell'alta pianura
5 - Fascia della bassa pianura

 Paesaggi delle colline pedemontane e degli sbocchi vallivi

 Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

TAV. E2.2 PAESAGGIO E AMBIENTE: Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio



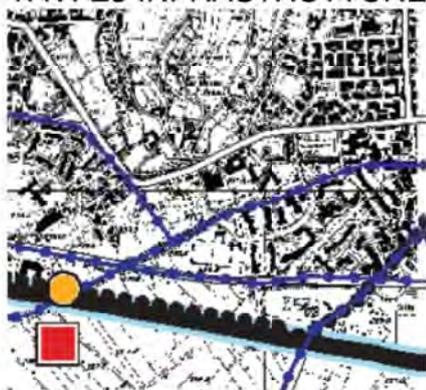
 AREE URBANIZZATE

AREE PROTETTE DA SPECIFICHE TUTELE
 Parco dei Colli di Bergamo

Tav. Adeguamento 7



TAV. E3 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA': Quadro integrato delle reti e dei sistemi



—●—●—●— Rete delle ciclovie (principali e secondarie)

TAV. E4 ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E SISTEMI INSEDIATIVI: Quadro strutturale



SISTEMI INSEDIATIVI



Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)



Rete delle ciclovie (principali e secondarie)

TAV. E5.4 - Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica

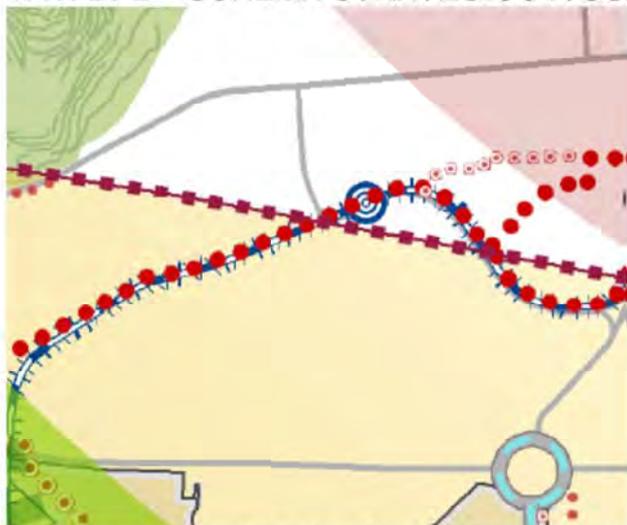


— Altri corai d'acqua secondari, canali artificiali

PREVISIONI E DISCIPLINA DEL PGT VIGENTE

DOCUMENTO DI PIANO

TAV. DP2 – SCHEMA STRATEGICO A SCALA URBANA



Sistema infrastrutturale: Linee tranviarie e relativi nodi di progetto; Rete di percorsi ciclabili primari esistente

Vicinanza all'Ambito Strategico AS_5- via Carducci

TAV. DP9 – INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO DELLE TRASFORMAZIONI IN RELAZIONE ALL'ALTEZZA



PIANO DELLE REGOLE

Ristrutturazione urbanistica soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di Recupero, con il risanamento conservativo della cascina esistente e la demolizione e ricostruzione degli altri manufatti edilizi.

PR0b-NORME
SISTEMA INSEDIATIVO

Ambito (Tipo di città)

Città Storica Antica e Moderna (CS)

art. 21

art. 22



TAV.PR3 –
Struttura
Sistema
Insediativo:
Ambiti e
Componenti
– Riquadro
Ambiti

Componente (Tipologia di
Tessuto / Tipologia di
emergenze di tipo
storico/testimoniale)

Emergenze di tipo storico-testimoniale

art. 25



TESSUTI STORICI STRATIFICATI
SU IMPIANTI ORIGINARI

TAV.PR3 –
Struttura
Sistema
Insediativo:
Ambiti e
Componenti
– Riquadro
Componenti

Elemento

ES2-Edifici complessi isolati della città storica

art. 25.2

INTERVENTI
CONSENTITI

art. 23.1

Ru sull'intera area (soggetto a Piano Attuativo) con prescrizioni
specifiche sugli edifici esistenti:
rc sull'immobile mapp. 529
dr sulla tettoia condonata e le superfetazioni adiacenti

art. 10.1.10

art. 10.1.4

art. 10.1.7

DESTINAZIONI
AMMESSE

destinazione principale: residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici)

art. 23.3

destinazioni d'uso complementari o accessorie:

A - AGRICOLTURA

ATTIVITA' AGRITURISTICHE	A1c
AGRICOLTURA ECO-AMBIENTALE	A2
PRODUZIONE BENI AGRICOLI E SERVIZI	A2a
SALVAGUARDIA, PROMOZIONE E SVILUPPO BIODIVERSITA'	A2b
GESTIONE IMPRESA AGRICOLA	A2c
PROMOZIONE SERVIZI ALLA PERSONA	A2d
SPERIMENTALE ECO-COMPATIBILE	A2e

P - PRODUZIONE

LABORATORI SPERIMENTAZIONE ARTIGIANATO E PICCOLA PRODUZIONE	P2b
UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P2c
RESIDENZA DI SERVIZIO	P2d

Ta - TERZIARIO PER ATTIVITA'

Tu - TERZIARIO PER UFFICI

DI TIPO AVANZATO	Tu1
AREA SERVIZI URBANI E TRADIZIONALI	Tu1a
AREA FINANZIARIA E AMMINISTRATIVA	Tu1b
INTEGRAZIONE ATTIVITA' DI LAVORO E STUDIO	Tu1c
INFORMAZIONI, TELECOMUNICAZIONI	Tu1d
AREA COMMERCIALE, BUSINESS E MARKETING	Tu1e

Tr - TERZIARIO RICETTIVO

DIMENSIONE PICCOLA E MEDIA (fino a 30 stanze)	Tr1a
BED&BREAKFAST, AFFITTACAMERE, CASE-VACANZA	Tr1c
TURISMO RURALE	Tr1e
RISTORAZIONE	Tr2a
RISTORAZIONE CON VENDITA ALCOLICI	Tr2b
RISTORAZIONE CON GASTRONOMIA/PASTICCERIA	Tr2c
SPETTACOLI PUBBLICI	Tr2e

C - COMMERCIALI

ESERCIZI DI VICINATO	C1
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	C2
DI PROSSIMITA'	C2a fino a 400 mq di SV per ogni lotto di intervento
RESIDENZA DI SERVIZIO	C7

S - SERVIZI

PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO	S1
SERVIZI ISTITUZIONALI	Is
SERVIZI PER CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO	CS
SERVIZI RELIGIOSI	Rg
SERVIZI SANITARI	Sh
SERVIZI SOCIALI	So
SERVIZI ISTRUZIONE	Si
SPAZI APERTI PUBBLICI, DI RELAZIONE, PAVIMENTATI	Pz
VERDE	V
MOBILITA'	P

SISTEMA AMBIENTALE Ambito di valore paesaggistico e ambientale
 Sistema delle Acque: SP – Argini e sponde
 Elementi, percorsi, connessioni: FI - Filari

TAV. PR4 – AMBITI ASSOGETTATI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA E ZONE DI RECUPERO (ai sensi della L.457/78)

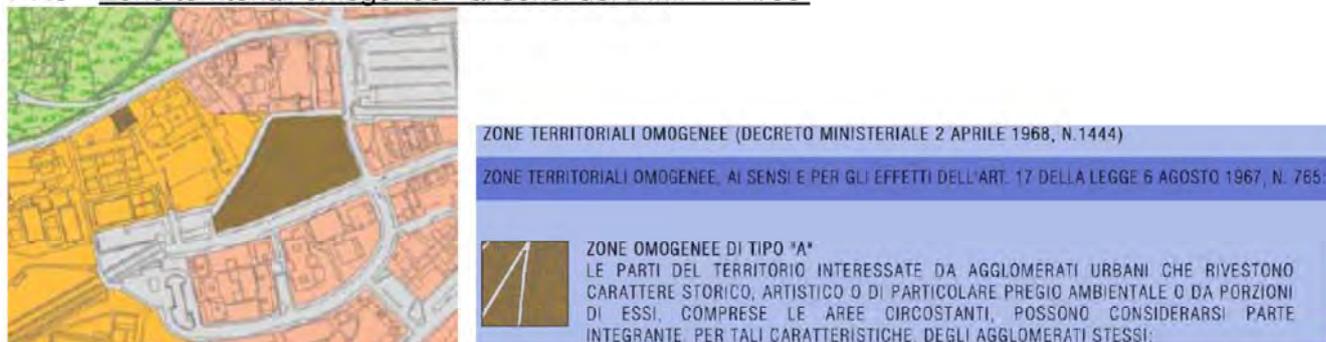


TAV. PR8b – VINCOLI E TUTELE (INQUADRAMENTO AMBITO SUD)



VINCOLO DI RISPETTO AEROPORTUALE: Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (fascia 280-300)

PR9 - Zone territoriali omogenee - ai sensi del D.M. 1444/68



AREA INCLUSA NEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO
 AREA INCLUSA NEL PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO

PIANO DEI SERVIZI

TAV. PS1- LA CITTA' DEI SERVIZI: L'OFFERTA



TAV. PS2 CITTÀ DEI SERVIZI – IL PROGETTO

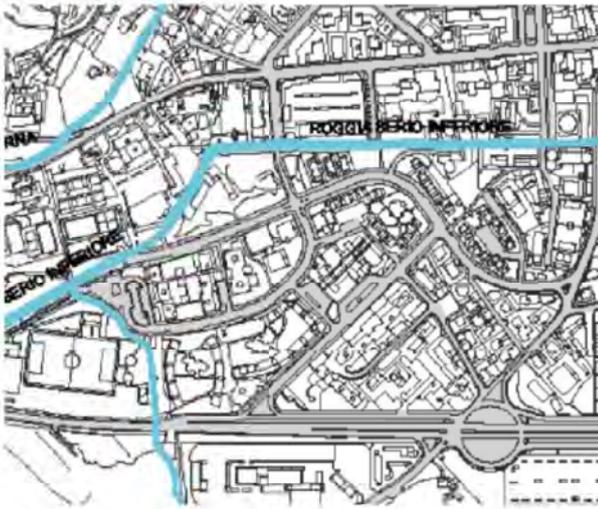


TAV. PS2 BIS - LA CITTÀ DEI SERVIZI: STRUMENTI DI ATTUAZIONE



PUGSS

PSA1-IDROGRAFIA SUPERFICIALE: Roggia Serio Inferiore (reticolo idrico minore: competenza Consorzio di Bonifica e/o privato)



TAV. SG12-CARTA DEI VINCOLI (Fascia di rispetto)



DGR 9/2762 del 22-12-2011 (Semplificazione dei canoni di polizia idraulica e riordino dei reticoli idrici)

Art. 5.1 – Fasce di rispetto

(Documento di Polizia Idraulica)

Divieto assoluto di piantagioni e movimento di terreno ad una distanza inferiore a 4 mt e divieto assoluto di edificazione e scavi a distanza inferiore di 10 mt

All. D – Individuazione del reticolo idrico di competenza dei consorzi di bonifica.

Consorzio di Bonifica Media Pianura Bergamasca

n. 403 Roggia Serio

NON ISCRITTO IN ELENCO ACQUE PUBBLICHE

Edificazione: 5 m

Recinzione: 1,50 (paletti e rete)

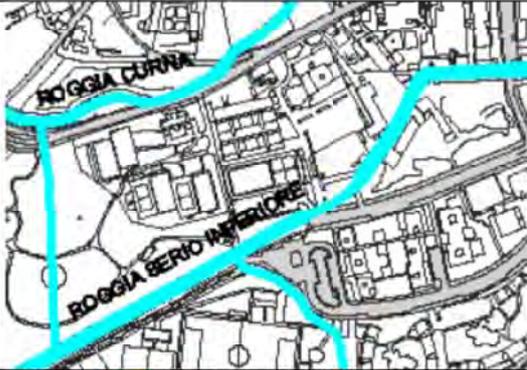
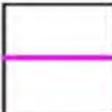
Siepi: 1,50 m.

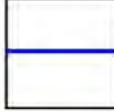
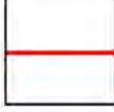
Alberi: 4 m.

All. E – Linee guida di polizia idraulica

Nulla Osta Idraulico per opere nella fascia di rispetto di 10 m.

PUGSS
STATO DI FATTO

<p>PS A1 - Idrografia Superficiale</p>		<p>IDROGRAFIA RETICOLO IDRICO ESISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none">  reticolo idrico principale - competenza regionale  reticolo idrico minore - competenza consorzio di bonifica e/o privato
<p>Rete gas (Bassa pressione)</p>		<p>RETE GAS ESISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none">  Condotta Alta Pressione  Condotta Media Pressione  Condotta Bassa Pressione
<p>Rete Acqua</p>		<p>RETE ACQUA ESISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none">  Condotta $\varnothing > 200$ mm.  Condotta $\varnothing < 200$ mm.
<p>Rete Fognatura</p>		<ul style="list-style-type: none">  Zona individuata servita da pubblica fognatura con delib.n°126/3869 P.G. in data 09/03/1990

<p>PUBBLICA ILLUMINAZIONE</p>		
<p>TELERISCALDAMENT O</p>		
<p>ENEL</p>		<p>RETE ENEL ESISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none">  Cabina  Linea in cavo sotterraneo 15 KV esistente  Linea aerea a 15 KV esistente  Linea in cavo sotterraneo 0,380 KV esistente  Linea in cavo aereo 0.380 KV esistente
<p>TELECOM</p>		<p>RETE TELECOM ESISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none">  Canalizzazioni (manufatto in c/a)  Infrastrutture (tubazioni interrate non rivestite)  Trincea (cavo interrato)

PROGETTO POTENZIAMENTI

Valutare eventuale estensione gas (teleriscaldamento presente) ed elettrificazione

PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO:

OBIETTIVI

La proposta progettuale del Piano di Recupero si attuerà in variante al Piano di Governo del Territorio con l'intento di coniugare il tema della riqualificazione di quest'area urbana con una nuova identità funzionale pensata in coerenza con le attuali esigenze di servizi del quartiere. Tutto ciò alla luce delle sue potenzialità intrinseche dovute sia alle sue caratteristiche dimensionali e morfologiche che alla localizzazione all'interno del sistema di relazioni, ormai consolidate, dell'ambito urbano a cui appartiene. Dal riconoscimento di queste potenzialità ha preso avvio l'ipotesi progettuale che prevede la suddivisione del lotto in due aree: una destinata alla realizzazione di un servizio e l'altra al recupero edilizio e alla nuova configurazione della porzione di lotto ove sono presenti gli edifici con carattere residenziale e rurale nell'ottica del recupero degli elementi testimoniali.

Il progetto prevede il recupero del fabbricato ad est, non interessato da vincoli ambientali né monumentali, in conformità alle prescrizioni del P.G.T. con azioni di adeguamenti funzionali conseguenti alla natura di fabbricato povero, oggi non utilizzato e degradato: la parte rivolta verso la strada, con tipologia a stalle e sovrastante fienile, richiederà un cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza.

Per quanto riguarda l'edificio a ovest, oggetto di condono edilizio negli anni '90 è confermata la giacitura, ma con la demolizione della tettoia usata da deposito di collegamento con l'edificato esistente, mentre la tipologia è adeguata all'ambiente ed al contesto edilizio residenziale.

Per quanto invece riguarda la parte di terreno oggi composta da vegetazione spontanea su di esso si dovrà attuare un'azione di recupero e riqualificazione ambientale con relativa sistemazione dell'area.

MODALITA' D'INTERVENTO:

Interventi sull'edificato:

Per ciò che riguarda l'edificio sottoposto a risanamento conservativo (edificio A), le NTA del Piano di Recupero hanno introdotto elementi di salvaguardia sia della strutture architettonico-edilizie che della morfologia dell'impianto originario con particolare attenzione al ruolo ambientale ed ecologico dell'area verde di pertinenza, ed al rapporto tra gli edifici ed il tracciato della roggia Serio che corre lungo il margine nord dell'ambito d'intervento; riconoscendo agli elementi naturali un ruolo di mediazione tra la il nuovo tessuto urbano ed i connotati storici del complesso edilizio. Al fine di orientare la progettazione esecutiva degli interventi finalizzati al recupero dell'organismo edilizio soggetto a risanamento conservativo e alla riqualificazione ambientale dell'area verde di pertinenza, le norme tecniche sono state integrate con uno specifico abaco strutturato secondo una filosofia d'intervento finalizzata alla salvaguardia degli elementi "testimoniali" che connotano l'edificio che dovrà possedere caratteristiche di riconoscibilità pur utilizzando materiali e tecniche rispettose della tradizione locale. In particolare per i fronti è richiesta la salvaguardia delle componenti tipologiche e materiche accanto all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, mentre il recupero ed il restauro dei materiali esistenti sarà l'obiettivo primario di ogni intervento che avrà come supporto gli strumenti d'indagine che sono parte del piano: il rilievo materico e la relazione storica.

Anche per le coperture non potranno essere previste modifiche dei profili, della conformazione e della tipologia del manto esistente, perseguendo l'obiettivo della conservazione delle caratteristiche tecno-morfologiche.

Riguardo alle strutture, l'inserimento di impianti tecnologici e servizi dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e del modello strutturale, senza modifiche di volume, di superficie coperta e della sagoma esistente.

Le volumetrie degradate e fatiscenti, oggetto di concessione in sanatoria, presentano un alto grado di incompatibilità ambientale e pertanto saranno oggetto di integrale demolizione per lasciar posto ad un nuovo edificio (edificio B) di pari volumetria (1799,47m³) collocato in allineamento con il confine nord ed il tracciato della roggia Serio, mentre saranno eliminate tutte le superfetazioni costituite dalle tettoie addossate al corpo edilizio soggetto a risanamento conservativo.

Al fine di garantire la riqualificazione ambientale del contesto senza alterare l'omogeneità architettonico-ambientale dell'insediamento originario, le caratteristiche del nuovo edificio dovranno tendere a valorizzare il ruolo storico e simbolico che l'area ha assunto nella struttura urbana, rapportandosi all'edificio esistente in assonanza rispetto alla tipologia edilizia ed all'utilizzo di materiali e componenti tradizionali e pertanto l'ingombro volumetrico dell'edificio dovrà essere contenuto in un'altezza massima di due piani e organizzato secondo una tipologia in linea con copertura a due falde.

Il rapporto consolidato tra l'area verde di pertinenza e l'edificato sarà salvaguardato attraverso: la regolamentazione delle sagome di occupazione del sottosuolo delle autorimesse e/o spazi interrati (fino ad un massimo del 50% della superficie di pertinenza) e dei relativi accessi, la salvaguardia e l'integrazione delle piantumazioni esistenti che dovranno assicurare la percezione visiva dalla via pubblica del fabbricato storico recuperato ulteriormente rafforzata sia dal divieto di realizzare partizioni o suddivisioni dell'area senza escludere l'obiettivo della minor interferenza possibile tra i necessari manufatti nel soprassuolo e le componenti architettoniche esistenti introducendo elementi di mitigazione che mascherino opportunamente tutte le componenti tecnologiche.

Il filare alberato previsto dal Piano delle Regole lungo la roggia, non viene invece realizzato, su richiesta del Consorzio di Bonifica che è deputato alla manutenzione dell'alveo, avendo espresso criticità riguardo alla pulizia del materiale vegetale che andrebbe inevitabilmente a cadere nel corso d'acqua.

La nuova dotazione di parcheggi pubblici, generata dalla trasformazione urbanistica, verrà integrata al parcheggio esistente in corrispondenza del confine ovest lungo la via Curie evitando di frammentare il fronte visivo e al fine di assicurare il rispetto della previsione di scala sovra locale inerente il tracciato della tramvia prevista dal PTCP (art. 81 comma 4 NTA).

La nuova attrezzatura pubblica:

Il nuovo servizio di quartiere (Si1a asilo nido), da insediare nella porzione di area ceduta posta a ridosso delle vie Curie e Croce Rossa, sarà strutturato mediante un edificio monopiano con accesso pedonale (dotato di spazio per il parcheggio dei passeggeri) da via Croce Rossa che verrà collegato, mediante attraversamento pedonale, all'area pubblica di parcheggio esistente ed un accesso carrabile di servizio lungo via Curie destinato all'ingresso dei mezzi di servizio per l'asilo (carico e scarico approvvigionamenti....) e per accedere all'area interna di parcheggio per insegnanti e addetti (2 posti auto per sezione). Le aule saranno direttamente relazionate con l'area verde di carattere ludico posta nella porzione nord/ovest del lotto e a confine con la zona di recupero; verrà garantita una fascia di rispetto variabile da 10m a 14m da piantumare "densamente" al fine di mascherare l'edificio esistente e mitigare l'inquinamento acustico verso l'asilo. Gli spazi di relazione e le aule si

relazioneranno attorno ad una piccola corte interna di verde protetto che consentirà un doppio affaccio degli ambienti e una miglior illuminazione naturale della struttura.

La superficie coperta dell'edificio pari a 2087m² garantirà un idoneo livello di permeabilità del suolo che sarà mantenuto a verde i cui parametri urbanistico-ecologici previsti dall'apparato normativo del Piano dei Servizi sono:

- indice di permeabilità (Ip) = 30%
- indice di densità arborea (Da) = 1/50mq
- indice di densità arbustiva (Dar) = 1/10mq

Per quanto riguarda la dotazione arborea e arbustiva, visto il dimensionamento del nuovo servizio sono richiesti:

Indice di densità arborea (Da) = 1/50 mq di superficie fondiaria → 70 alberi

Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/10 mq di superficie fondiaria → 343 arbusti

Tali alberature dovranno garantire una fascia verde densamente piantumata lungo il confine tra l'area privata e l'area del nuovo servizio, come previsto nelle Norme di Attuazione del Piano di Recupero.

In sede di Verifica di assoggettabilità del Piano di Recupero alla VAS, tenuto conto che il nuovo servizio si inserisce in una trasformazione urbanistica più ampia, comprendente anche l'area privata da recuperare, per la quale gli indici di Da e Dar del Piano delle Regole prevedono un maggiore numero di alberature (1/100 mq di superficie territoriale → 94 alberi) ed un minor numero di elementi arbustivi (2/100 mq di superficie territoriale → 188 arbusti) sono stati assunti per l'intera area i parametri più gravosi di 94 alberi e 343 arbusti come dotazione minima da assicurare, ritenuta sufficiente per compensare il maggior consumo di suolo indotto dal nuovo servizio.

Prescizioni di Piano Attuativo:

	DOVUTO	PROPOSTO
PEREQUAZIONE	Non dovuta in relazione a quanto previsto dall'art.9.3.1 del PdR	-
STANDARD DI QUALITA'	E' dovuta la quantità prevista dall'art. 4 quinta soglia punto 2 del DP0b in relazione a quanto previsto dall'art.9.3.1 del PdR	Cessione di area per nuovo asilo nido

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

area da cedere	mq	3 426,05
area rimanente	mq	6 017,29
area totale	mq	9 443,34

STATO DI FATTO

edificio A - sup coperta	mq	402,36
- volume	mc	2 659,25
edificio B - sup coperta	mq	635,76
- tettoie non condonate	mq	239,30
		396,46
- volume complessivo	mc	2 648,22
- tettoie non condonate	mc	848,75
		1 799,47
sup coperta totale	mq	1 038,12
sup coperta autorizzata totale	mq	798,82
volume totale	mc	5 307,47
volume autorizzato totale	mc	4 458,72

PROGETTO

edificio A - superficie	mq	402,36
- volume	mc	2 659,25
edificio B - sup.		non vincolata
- volume massimo	mc	1 799,47
Parcheggio a raso, uso pubblico**	mq	89,17

PARCHEGGIO

articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150	mq	957,60	> di un mq/10 mc	>	445,872
Piano delle regole art 23,4:			<= del 50% dell'area di pertinenza	<=	3008,645
Piano delle regole art 8,2,1 SLP:			<=1 mq/4mc di volume (vol A + vol B)	<=	1114,68

SUPERFICIE DRENANTE

Piano delle regole art 8.1.4 - sup permeabile (Sp)	mq	3 175,00	deve assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche		
Regolamento edilizio Art 17 sulle aree libere			>= 30% della superficie del lotto	>=	1805,187

SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

standard di cui:	mq	141,22	r= 26,5mq/ab 1 ab teorico/150mc	ab.	29,7
**parcheggio			26,5mq x ab. Teorico	mq	787,7
			<=3 mq/ab	mq	89,2

VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

PIANO DI RECUPERO "CA' BRUCIATA"		10/05/2013	
da PGT	ru=ES2:	mq	
		9.141,71	
	SP argini e sponde:	393	
	St tot	9.534,71	
RILIEVO	Area di Proprietà	9.443,34	
		INTERVENTO	ASILO (5
		PRIVATO (calcolo	sezioni)
		su volumi legittimi)	
	Sf mq		3.426,05
	Volume di Progetto Ed. A (Rc) mc	2.659,25	
	Volume di Progetto Ed. B (dr) mc	1.799,47	
	TOT Vol. di Progetto mc	4.458,72	
	Slp mq		1.175,00
	cambio uso da agric. a resedenz. mc	1.063,21	
		€/mc	
ONERI = STD QUALIT	Ed. A (Rc) oneri ristrutturaz	12,35	32.841,74
	Cambio d'uso da agric. a resid.	12,35	13.130,64
	Ed. B (dr) oneri nuova costruz	41,19	74.120,17
	TOT Oneri=Std Qualit. dovuto		120.092,55
	TOT Dovuto (On. + Std.Qual.)		240.185,10
AREE A STANDARD	Area a Standard Urbanistici dovuti = (Vol./150)*26,5 mq		787,71
	di cui a parcheggi da reperire almeno mq:		89,17
	Da monetizzare mq:		698,53
		€/mq	
	Monetizzazione strd non reperiti/ceduti:	175	122.243,24
TOT DOVUTO			
Oneri	€	120.092,55	
Std Qual.	€	120.092,55	
Monetizzaz. Std non reperiti/ceduti	€	122.243,24	
TOT	€	362.428,34	
		€/mq	
Valore area da acquisire a titolo di standard qualitativo	€	362.428,34	
	mq	3.426,05	
	€/mq	105,79	

VARIANTE AL PDS ED AL PR DEL PGT VIGENTE

La proposta progettuale del Piano di Recupero "Ca' Bruciata" ha origine dall'esigenza dell'Amministrazione Comunale di reperire un'area idonea per la realizzazione di un nuovo asilo nido nel quartiere di Loreto.

Secondo le valutazioni dei Servizi Educativi, è emerso già da alcuni anni un fabbisogno di nuove sezioni, che il PGT ha ritenuto fosse assorbibile con l'ampliamento della struttura esistente in via Agazzi, secondo le possibilità di potenziamento previste dal Piano dei Servizi per le attrezzature esistenti.

Da una più specifica analisi delle liste d'attesa negli asili nido di Loreto e dei quartieri circostanti che costituiscono anche bacino d'utenza gravitante su Loreto, si è rilevato un fabbisogno di almeno 5 nuove sezioni (per 72 bambini) che ha evidenziato l'insufficiente estensione dell'area di via Agazzi per ospitare una nuova struttura.

Il quartiere di Loreto e l'ambito urbano circostante sono inoltre interessati da rilevanti interventi di trasformazione urbana ad oggi in corso di realizzazione (in particolare i Piani di Zona n. 9, 20 e 40, i Piani di Recupero n. 4 e 5 e il Piano di Lottizzazione n. 5 individuati nell'allegata planimetria), che comportano un maggiore carico urbanistico delle funzioni residenziali.

Individuazione strumenti di pianificazione urbanistica attivi sul comparto



E' apparso perciò evidente che il Piano dei Servizi dovesse recepire tale fabbisogno individuando un'area idonea per un nuovo servizio.

L'area individuata col Piano di Recupero, comportante variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, è stata individuata per le sue positive caratteristiche di centralità rispetto alle aree residenziali del quartiere, di accessibilità pedonale, ciclabile, veicolare e con mezzi pubblici, dimensionali, morfologiche e di esposizione, nonché per la disponibilità di altre attrezzature esistenti nelle vicinanze (parcheggio e parco), che rispondono ai requisiti generali per la localizzazione di scuole.

Dal riconoscimento di queste potenzialità, ha preso avvio l'ipotesi progettuale che prevede la suddivisione del lotto in due aree: una destinata alla realizzazione del servizio pubblico e l'altra al recupero edilizio e alla nuova configurazione della porzione di lotto ove sono previsti gli edifici con carattere residenziale.

L'area, che nello stato di fatto misura complessivamente circa 9.400 mq, viene suddivisa perciò in una porzione di 3.426 mq per il nuovo servizio Ns_49 per l'istruzione Si1 e nella porzione rimanente soggetta a recupero del patrimonio esistente mediante ristrutturazione urbanistica: il Piano delle Regole recepisce tale suddivisione, oltre a recepire le indicazioni dettate in fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS di non prevedere l'alberatura lungo la roggia Serio in quanto l'alveo in quel tratto si presenta artificiale privo di sponde naturali, mentre prescrive un'alberatura densa tra le due aree di cui sopra, al fine di compensare ecologicamente il consumo di suolo generato dal nuovo servizio e mitigare gli aspetti acustici del nuovo asilo.