
COMUNE DI BERGAMO
PROVINCIA DI BERGAMO
FONDAZIONE CARISMA ONLUS

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA
REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA RESIDENZA SANITARIO-ASSISTENZIALE
CON ANNESSO ISTITUTO DI RIABILITAZIONE ED ALLA CONTESTUALE
VALORIZZAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE ED AMBIENTALE DELLE
AREE UBICATE IN VIA MONTE GLENO E IN VIA ZANICA DI PROPRIETA'
DELLA FONDAZIONE CASA DI RICOVERO SANTA MARIA AUSILIATRICE ONLUS

B

allegato

PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO
COMPARTO "B" DI VIA GLENO (U.M.I. 2)

Fondazione CARISMA
Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice
Via Monte Gleno 49
24125 Bergamo

Progetto unitario di coordinamento

Relazione illustrativa



Aprile 2018
Agg. giugno 2018

Attilio Gobbi Architettura
24121 Bergamo
Via Angelo Maj 3

T 035.224281
F 035.4284215
M gobbiarchitettura@gmail.com



Nel mese di settembre 2014, con l'ultimazione dei lavori della nuova RSA, si è sostanzialmente conclusa la prima fase dell'Accordo di programma Gleno, U.M.I. 1, riguardante la realizzazione della nuova RSA, la ristrutturazione del cosiddetto edificio "Q", la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione della UMI 1, compreso un primo allargamento della via Daste Spalenga.

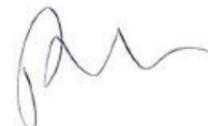
Per avviare quindi la successiva fase di attuazione del predetto Accordo, si richiama innanzitutto quanto stabilito all'art. 5 della relativa Convenzione, che così recita: "La realizzazione dei nuovi interventi edificatori (anche per lotti funzionali) è soggetta al rilascio di titolo/titoli edilizio/i abilitativo/i convenzionato/i, da assentirsi a cura del Comune di Bergamo previo deposito, da parte del soggetto/i attuatore/i, di "Progetto unitario di coordinamento", volto a definire le caratteristiche architettoniche, le invarianti di qualità progettuale e di sostenibilità ambientale correlate agli interventi di nuova edificazione. A tale elaborato dovrà, altresì, essere annesso progetto unitario delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione del comparto: recante, altresì, l'individuazione dei tempi e delle modalità di attuazione di dette opere, in uno con l'eventuale, proporzionale imputazione delle medesime opere ai singoli lotti funzionali di intervento.

Scopo di questa relazione e dei relativi allegati cartografici, è pertanto quello di definire ed illustrare le caratteristiche del predetto "Progetto unitario di coordinamento" alla luce delle nuove esigenze maturate dalla Fondazione CARISMA (Fondazione Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice ONLUS) e delle attuali contingenze del mercato immobiliare.



COMUNE DI BERGAMO
PROVINCIA DI BERGAMO
FONDAZIONE CASA DI RICOVERO SANTA MARIA AUSILIATRICE

ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA RESIDENZA SANITARIO-ASSISTENZIALE (R.S.A.) CON ANNESSO ISTITUTO DI RIABILITAZIONE ED ALLA CONTESTUALE VALORIZZAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE ED AMBIENTALE DELLE AREE UBICATE IN VIA MONTE GLENO ED IN VIA ZANICA DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE CASA DI RICOVERO SANTA MARIA AUSILIATRICE ONLUS



Il Progetto unitario conferma le disposizioni di cui all'Accordo di Programma sottoscritto il al 30/01/2009, pubblicato sul BURL il 18/03/2009, di seguito abbreviato con la sigla "ADP 2009"

Gli obiettivi sono la "riqualificazione urbanistica, territoriale, infrastrutturale e ambientale ... di un ambito avente rilievo strategico a livello territoriale, con effetti estesi a scala comunale e sovracomunale, ravvisabili, segnatamente:

- nella realizzazione di nuova RSA (comprensiva di Istituto di Riabilitazione), concepita in modo moderno, funzionale ed adeguato ai nuovi standard di settore ...
- nella riqualificazione e nella valorizzazione di aree di proprietà della Fondazione Santa Maria Ausiliatrice onlus, attualmente versanti in condizioni di marginalizzazione e di obsolescenza funzionale
- nell'approntamento di opere di interesse pubblico e generale, ed, in primis, di spazi e strutture a verde di rilievo urbano (nuovo Parco del Gleno), al servizio della cittadinanza."

In funzione di questi obiettivi, l'ADP 2009 prevede gli interventi descritti nelle pagine seguenti.

A) Ambito "A" di Via Monte Gleno U.M.I. 1:

Il progetto (Masterplan) dedotto nell'A.d.P. prevede di dar corso alla realizzazione (previo esperimento, da parte della Fondazione, delle procedure di selezione previste dalla vigente legislazione di settore) di nuova RSA ed annesso Istituto di Riabilitazione, dal dimensionamento complessivo pari a mq. 35.830 di SLP, articolato nei seguenti lotti funzionali:

- Lotto 1A - Edificio Q (esistente): il progetto dedotto in A.d.P. prevede la ristrutturazione e la riqualificazione dell'esistente struttura che, a lavori ultimati, potrà contare su n.126 posti letto;
- Lotto 1B - Nuova RSA - Nuclei 1 e 2- Il progetto di intervento prevede l'approntamento - previa demolizione e spostamento di preesistenti corpi di fabbrica - di due edifici a tre piani fuori terra, aventi, cadauno, capienza pari a n. 120 posti letto;
- Lotto 1C - Nuova RSA - Nucleo 3 - è prevista la realizzazione - previo spostamento di preesistente manufatto - di nuovo edificio socio - assistenziale, di capienza pari a n. 120 posti letto;
- Lotto 1D - Parcheggio pubblico - è previsto l'approntamento, in ampliamento degli spazi esistenti, di parcheggi a raso, in dimensionamento pari a mq. 8.400, da destinare al servizio della nuova struttura sanitario - assistenziale.

Oltre a ciò, l'Accordo prevede la preservazione della Chiesa preesistente in sito.

B) Ambito "B" di Via Monte Gleno U.M.I. 2:

L'A.d.P. contempla, per tale sub-ambito, il conferimento di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 40.833 di SLP (corrispondente ad una volumetria di mc. 126.500), articolata, da punto di vista delle destinazioni funzionali, nei seguenti termini:

- SLP a destinazione residenziale mq. 33.333
- SLP a destinazione terziaria mq. 3.500
- SLP a destinazione commerciale (esclusivamente per l'allocazione di esercizi di vicinato e media strutture di vendita) mq. 4.000.

Come meglio precisato ai seguenti articoli, l'assegnazione a terzi delle suddette capacità edificatorie è subordinata al preventivo esperimento, da parte della Fondazione, di idonea procedura di selezione, da condursi in conformità alla vigente normativa di settore, garantendo, in ogni caso, opportune modalità di pubblicizzazione e partecipazione.

Ulteriormente, si dà atto che il presente A.d.P. prevede, a necessario corredo, la realizzazione delle seguenti opere urbanizzative e di infrastrutturazione di valenza generale, costituenti, nel loro complesso, dotazione di standard correlata alle nuove funzioni in previsione, avente dimensionamento idoneo in rapporto ai carichi insediativi dalle medesime funzioni generati ed indotti:

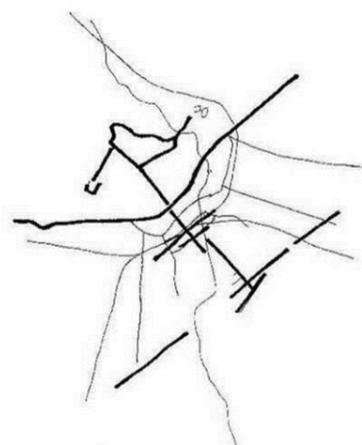
- approntamento di nuovo parco pubblico (c.d. "Parco del Gleno") di estensione pari a mq.21.736, da realizzarsi a valere su aree baricentriche e centrali all'intero ambito di Via Monte Gleno;
- realizzazione di parcheggi a raso, per un'estensione complessiva pari a mq. 6.185;
- apprestamento di piazze ed aree pavimentate, per un'estensione complessiva di mq. 3.000.

Oltre a ciò, l'A.d.P. prevede, a carico dei soggetti attuatori delle capacità edificatorie assegnate al sub ambito "B" di Via Monte Gleno, l'obbligo di dar corso alla realizzazione di interventi urbanizzativi, nonché di opere viabilistiche ed infrastrutturali necessarie ad assicurare l'ottimale accessibilità alle strutture pubbliche e private di cui sopra, nonché a garantire la regolazione e la fluidificazione dei volumi di traffico esistenti ed indotti.

In particolare, il progetto prevede l'approntamento, perimetralmente all'ambito di Via Gleno, di un anello viario - da realizzarsi mediante opportuni adeguamenti delle sedi stradali esistenti - idoneo ad assicurare l'accesso al compendio ed ai parcheggi (pubblici e privati) ivi previsti.

C) Ambito "C" - Comparto di Via Zanica:

Relativamente a tale ambito, l'A.d.P. prevede l'assegnazione di una capacità edificatoria complessiva a destinazione produttiva e direzionale pari a mq. 27.650 di SLP, da realizzarsi mediante intervento edilizio diretto; analogamente a quanto previsto per l'ambito "B" di Via Monte Gleno, l'assegnazione della capacità edificatoria prevista per tale ambito a soggetti terzi sarà subordinata al preventivo esperimento, da parte della Fondazione, di procedura di selezione, da espletarsi previa assunzione di idonee forme di pubblicizzazione.

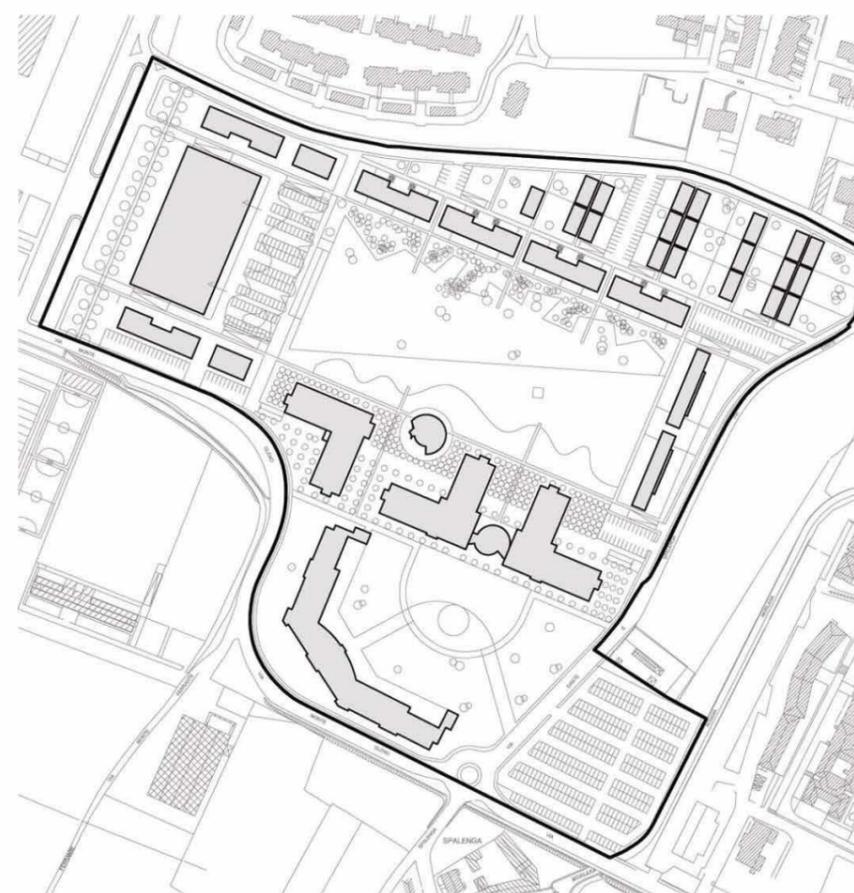


Bergamo
Progetto del nuovo Piano Regolatore Generale approvato ai sensi del 1° comma dell'art. 13 della L.R. 23/97, con deliberazione della Giunta Regionale n.48766 del 29 febbraio 2000. Pubblicato sul B.U.R.L. in data 31 maggio 2000 e successive varianti.

Norme Tecniche di Attuazione

Aggiornato con la variante
"Accordo di Programma Nuovo Gleno (ambito via Gleno)"

Progetto Norma 29: A.d.P.
nuovo Gleno "Masterplan"



199

A seguito dell'approvazione dell'ADP 2009 il PRG Secchi Gandolfi è stato variato e quindi integrato all'interno del vigente PGT approvato nel 2010.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, vedi articolo 125 ter riportano le seguenti prescrizioni:

"Il progetto prevede la complessiva riqualificazione della struttura socio assistenziale per anziani (RSA), sita in via Gleno, mediante la realizzazione di nuova RSA, da approntarsi mediante radicale riconfigurazione delle strutture attualmente insistenti in sito e, dall'altro lato, alla valorizzazione urbanistica, territoriale ed ambientale del compendio immobiliare di proprietà della Fondazione Santa Maria Ausiliatrice Onlus"

Si prevedono due UMI entrambe soggette a intervento diretto convenzionato.

"L'UMI 1 è destinata alle nuove strutture socio assistenziali per anziani (R.S.A.), mediante la realizzazione di tre nuovi edifici isolati della capienza di 120 posti letti ciascuno, oltre al mantenimento dell'edificio "Q", recentemente posto in essere della capienza di n. 126 posti letto, e della chiesa esistente.

L'UMI 2 è destinata alla realizzazione di nuovi edifici residenziali, organizzati attorno ad un grande parco centrale, oltre alla realizzazione di una piastra commerciale."

La superficie territoriale del Progetto Norma complessivo è di 114.453 mq, e prevede:

- min 72.010 mq di area per servizi e spazi di uso pubblico
- max 72.000 mc per servizi di uso pubblico (RSA)
- max 126.500 mc per residenze e attività economiche

Art. 12ter - Progetto Norma PN 29: nuovo Gleno (A.d.P.)

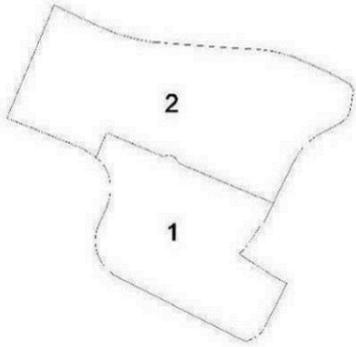
Fattibilità geologica: 1

Il progetto prevede la complessiva riqualificazione della struttura socio assistenziale per anziani (RSA), sita in via Gleno, mediante la realizzazione di nuova RSA, da approntarsi mediante radicale riconfigurazione delle strutture attualmente esistenti in sito e, dall'altro lato, alla valorizzazione urbanistica, territoriale ed ambientale del compendio immobiliare di proprietà della Fondazione Santa Maria Ausiliatrice Onlus. Il progetto prevede 2 unità minime di intervento (UMI). L'UMI 1 è destinata alle nuove strutture socio assistenziali per anziani (R.S.A.), mediante la realizzazione di tre nuovi edifici isolati della capienza di 120 posti letto ciascuno, oltre al mantenimento dell'edificio "Q", recentemente posto in essere della capienza di n. 126 posti letto, e della chiesa esistente. L'UMI 2 è destinata alla realizzazione di nuovi edifici residenziali, organizzati attorno ad un grande parco centrale, oltre alla realizzazione di una piastra commerciale.

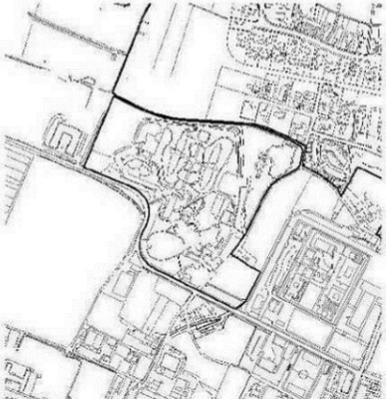
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 114.453	
Servizi e spazi d'uso pubblico	AREA (min)MQ 72.010	VOL (max)MC 72.000
Residenze e Attività economiche		VOL (max)MC 126.500

Attuazione dell'Accordo di Programma:
UMI 1 (nuova R.S.A.): intervento diretto convenzionato
UMI 2 (nuovo quartiere residenziale): intervento diretto convenzionato

Schema delle unità minime di intervento



Il contesto riproduzione fuori scala



PRESCRIZIONI GENERALI

1. Il Masterplan d'intervento di A.d.P. si pone come progetto di riferimento, contenente tutti gli elementi di analisi urbanistica e territoriale, i parametri urbanistici dimensionali, nonché le indicazioni relative alle destinazioni d'uso. Il Masterplan individua due ambiti di intervento attivabili autonomamente in fasi temporali diverse, all'interno dell'unitarietà complessiva da esso delineata.
2. Sono da considerarsi imm modificabili gli elementi relativi alla volumetria massima, la superficie lorda di pavimento e le altezze massime previste dal progetto urbanistico.
3. In sede di presentazione dei progetti esecutivi, a seguito di valutazione positiva del competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere introdotte eventuali variazioni alle indicazioni planivolumetriche del progetto unitario d'intervento, comunque nel coerente rispetto dei criteri d'insediabilità generali enunciati e nel rispetto delle quantità minime di attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste dall'AdP, senza che ciò costituisca variante all'Accordo di Programma stesso.
4. Tutti gli interventi edificatori previsti, da eseguire nei tempi e nei modi disciplinati dall'Accordo di Programma, sono assoggettati a richiesta di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse ai singoli interventi.
5. Per quanto non espressamente dettagliato negli elaborati costitutivi la presente variazione urbanistica, si rimanda all'applicazione del vigente regolamento edilizio con esclusione delle prescrizioni che riguardano le distanze tra i fabbricati, fra pareti opposte e dei fabbricati dai confini e dalle rogge e per le quali verranno, in sede di esame dei progetti esecutivi e fermo restando i minimi inderogabili previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, le prescrizioni del Collegio di Vigilanza con i poteri conferitigli in sede di definizione dell'Accordo.

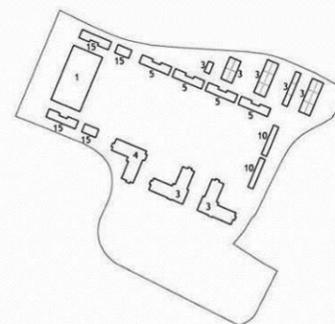
CRITERI GENERALI DI CARATTERE MACROURBANISTICO

- Sono da considerarsi indispensabili, per la composizione urbana del progetto unitario d'intervento, i seguenti elementi, nel rispetto dei criteri di insediabilità enunciati nel testo di Accordo:
- la definizione di un progetto unitario di coordinamento architettonico, propedeutico al rilascio dei permessi di costruire;
 - la riduzione al minimo del consumo di suolo;
 - il rispetto di principi percettivi della vista di Città Alta;
 - l'individuazione degli ambiti e delle relative destinazioni funzionali nel rispetto della struttura insediativa prevista dal Masterplan, che privilegia la realizzazione di un grande parco centrale;
 - la resa in termini altamente qualitativi dei rapporti tra le aree edificate e gli spazi aperti, in relazione alla necessità di reinterpretare le valenze ambientali del Sistema del verde;
 - la coerenza complessiva dei collegamenti viabilistici e le localizzazioni delle aree a parcheggio;
 - la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali, anche di carattere intercomunale, garantendo la massima fruibilità degli spazi pubblici e delle attrezzature previste, nell'ottica di collegamento alla rete di mobilità dolce;
 - il raggiungimento di un elevato livello di integrazione tra spazi pubblici individuati nei singoli interventi in modo da definire unitarietà tipologica, di materiali e di identità riconoscibile dello spazio aperto usando una grammatica coerente;
 - l'attenzione a ogni possibile misura volta al risparmio energetico, al recupero dell'acqua meteorica e alla cogenerazione.

Le norme contenute nel PRG forniscono inoltre le seguenti prescrizioni generali:

- "1. Il Masterplan d'intervento di A.d.P. si pone come progetto di riferimento, contenente tutti gli elementi di analisi urbanistica e territoriale, i parametri urbanistici dimensionali, nonché le indicazioni relative alle destinazioni d'uso. Il Masterplan individua due ambiti di intervento attivabili autonomamente in fasi temporali diverse, all'interno dell'unitarietà complessiva da esso delineata.
2. Sono da considerarsi imm modificabili gli elementi relativi alla volumetria massima, la superficie lorda di pavimento e le altezze massime previste dal progetto urbanistico.
3. In sede di presentazione dei progetti esecutivi, a seguito di valutazione positiva del competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere introdotte eventuali variazioni alle indicazioni planivolumetriche del progetto unitario d'intervento, comunque nel coerente rispetto dei criteri d'insediabilità generali enunciati e nel rispetto delle quantità minime di attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste dall'A.d.P., senza che ciò costituisca variante all'Accordo di Programma stesso.
4. Tutti gli interventi edificatori previsti, da eseguire nei tempi e nei modi disciplinati dall'Accordo di Programma, sono assoggettati a richiesta di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse ai singoli interventi.
5. Per quanto non espressamente dettagliato negli elaborati costitutivi la presente variazione urbanistica, si rimanda all'applicazione del vigente regolamento edilizio con esclusione delle prescrizioni che riguardano le distanze tra i fabbricati, fra pareti opposte e dei fabbricati dai confini e dalle rogge e per le quali verranno, in sede di esame dei progetti esecutivi e fermo restando i minimi inderogabili previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, le prescrizioni del Collegio di Vigilanza con i poteri conferitigli in sede di definizione dell'Accordo."

Criteri generali di carattere macroubanistico



Schema delle altezze: numero di piani fuori terra

Sistemi di appartenenza:
 luoghi centrali L3 - "I recinti delle grandi attrezzature urbane"
 residenza R3 - "Città per aggiunta"
 verde V4 - "Connessioni"

DATI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE:

UMI 1 MQ 44.600
 UMI 2 MQ 69.853

Servizi e spazi d'uso pubblico

AREA (min)MQ 72.010

	Slp (max)MQ	VOL (max)MC	h (max fl.) piani
UMI 1:			
Sa - Servizi socio-assistenziali (nuova R.S.A.)	32.066	19.850	72.000
Sa - Servizi socio-assistenziali (ristrutturazione edificio Q)	623	6.262	20.410
Sd - Servizi per il culto (chiesa esistente)			
Pp - parcheggi a raso	8.400		

UMI 2:

Vg - Parchi e giardini 21.736
 Pp - Parcheggi a raso 6.185
 Pz - Piazze ed aree pavimentate 3.000

Residenze ed Attività economiche

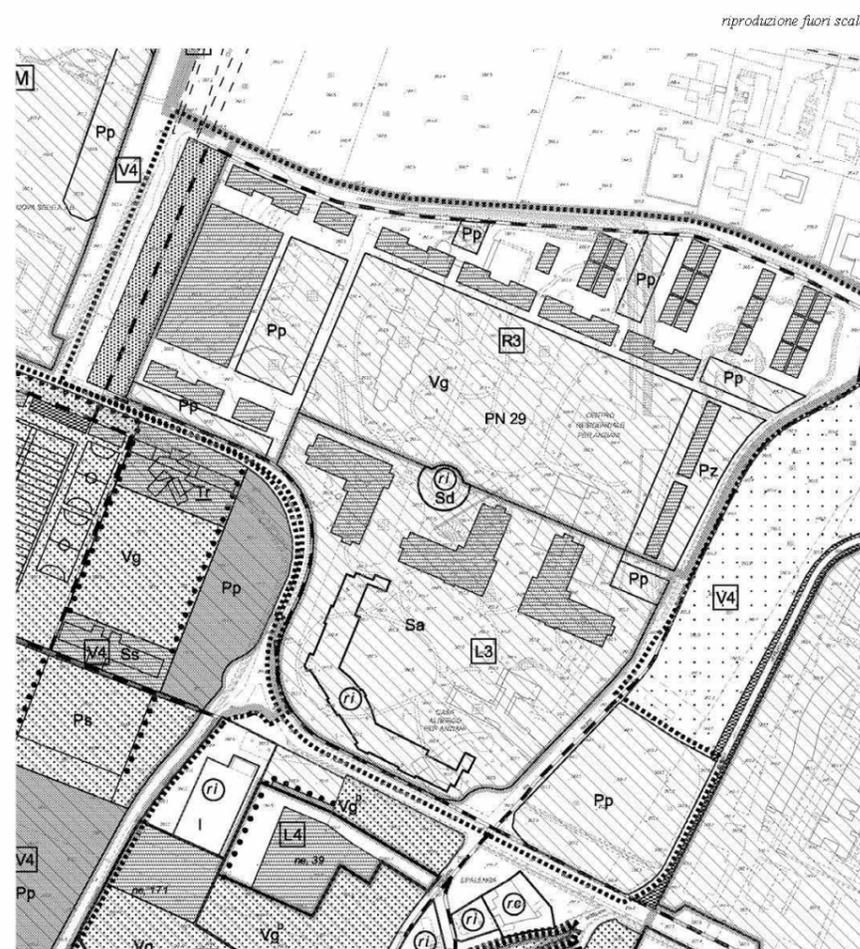
Slp (max)MQ 40.520

	Slp (max)MQ	VOL (max)MC	h (max fl.) piani
UMI 2:			
Residenza	33.020	126.500	3/15
Terziario	3.500		
Commerciale*	4.000		

* La previsione e la localizzazione delle attività di vendita al dettaglio dovranno essere conformi a quanto previsto dalla L.R. 14/1999, dalla D.G.R. 18/12/2003 n. VII/15701 e saranno consentite se rientranti nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita. La sommatoria delle superfici di vendita, sia di medie strutture che di vicinato all'interno del comparto (o di comparti tra loro limitrofi aventi strutture di urbanizzazione in comune, quali accessi, parcheggi ecc.), non dovrà essere superiore a mq 2.500 conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente.

202

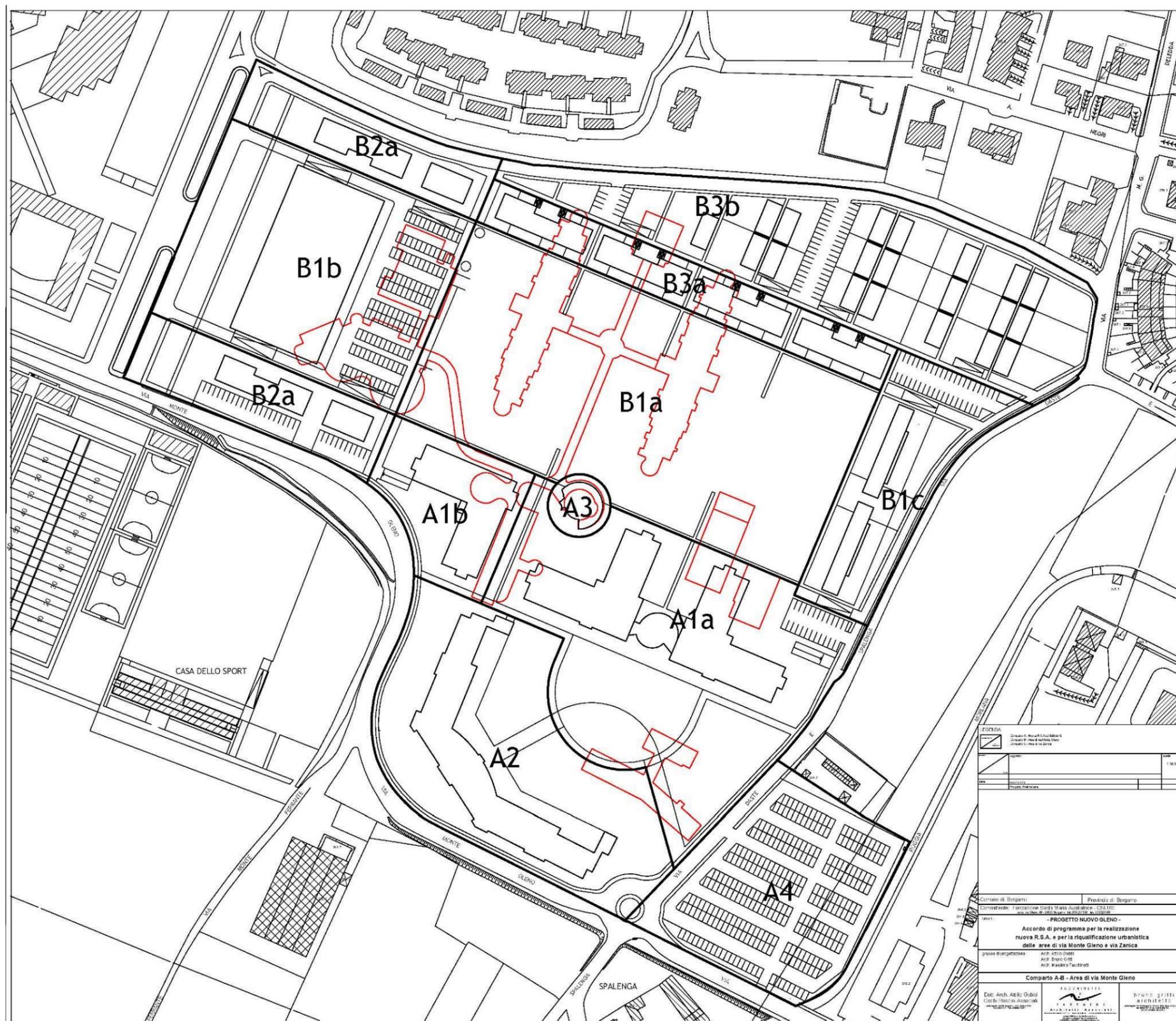
A.d.P. nuovo Gleno:
 progetto urbanistico



203

"Sono da considerarsi indispensabili, per la composizione urbana del progetto unitario d'intervento, i seguenti elementi, nel rispetto dei criteri di insediabilità enunciati nel testo di Accordo:

- la definizione di un progetto unitario di coordinamento architettonico, propedeutico al rilascio dei permessi di costruire;
- la riduzione al minimo del consumo di suolo;
- il rispetto di principi percettivi della vista di Città Alta;
- l'individuazione degli ambiti e delle relative destinazioni funzionali nel rispetto della struttura insediativa prevista dal Masterplan, che privilegia la realizzazione di un grande parco centrale;
- la resa in termini altamente qualitativi dei rapporti tra le aree edificate e gli spazi aperti, in relazione alla necessità di reinterpretare le valenze ambientali del Sistema del verde;
- la coerenza complessiva dei collegamenti viabilistici e le localizzazioni delle aree a parcheggio;
- la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali, anche di carattere intercomunale, garantendo la massima fruibilità degli spazi pubblici e delle attrezzature previste, nell'ottica di collegamento alla rete di mobilità dolce;
- il raggiungimento di un elevato livello di integrazione tra spazi pubblici individuati nei singoli interventi in modo da definire unitarietà tipologica, di materiali e di identità riconoscibile dello spazio aperto usando una grammatica coerente;
- l'attenzione a ogni possibile misura volta al risparmio energetico, al recupero dell'acqua meteorica e alla cogenerazione."



"Le succitate capacità edificatorie - strutturate, dal punto di vista della distribuzione planivolumetrica, in modo tale da assicurare il reperimento di una vasta area centrale al compendio, da destinare a nuovo parco urbano - risultano essere ripartite in progetto in singoli lotti funzionali, come meglio in appresso specificato:

- B1a - Nuovo Parco centrale, dell'estensione complessiva pari a circa mq. 21.736, integrato con il sistema tecnologico al servizio delle attività residenziali, assistenziali e terziarie;
- B1b - Piazza di estensione pari a circa mq. 3.000, strutturalmente e funzionalmente integrata con l'adiacente Parco centrale;
- B1c - Edifici residenziali e di servizio, collocati all'estremità del parco, idonei, in ragione della loro forte valenza architettonica, a connotare l'accesso al parco dal lato di via Daste e Spalenga;
- B2a - Edifici residenziali e terziari di testata, costituiti da quattro fabbricati, di cui due a torre (con altezza pari a 15 piani fuori terra), a valere sui quali saranno insediate funzioni prevalentemente residenziali, equamente integrate con funzioni direzionali e di servizio;
- B3a - Edifici in linea sul lato nord del Parco, appositamente separati l'uno dall'altro in modo da non impedire le vedute verso il paesaggio circostante;
- B3b - Ville mono e bifamiliari nella zona compresa tra il parco ed il quartiere Bajo, in funzione di raccordo con il tessuto edilizio circostante."

7 - ~~la vegetazione~~ - la vegetazione.

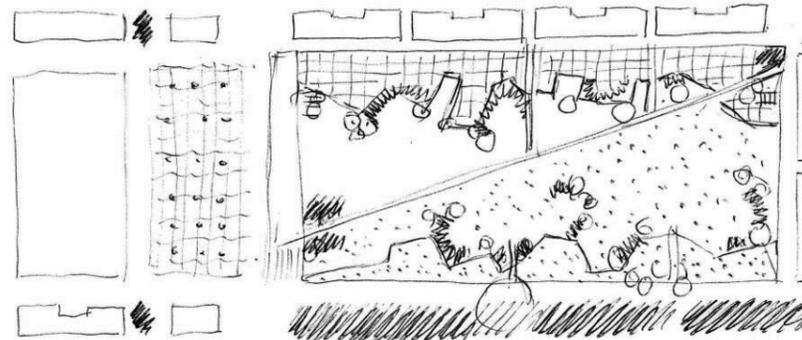
La vegetazione del parco comprende due grandi categorie:

- les plantes ayant capacité à architecturer l'espace: arbres et arbustes, en particulier ceux dont le feuillage est persistant en hiver.
- les plantes ayant capacité à animer l'espace: majoritairement il s'agit de plantes herbacées mais certaines plantes ligneuses ont des floraisons abondantes et ou des feuillages d'automne spectaculaires. Il y a donc des croisements entre les catégories. (Ex: les glycines de la pergola apportent un élément fort mais ~~leur~~ leur dispositif est architectural)

La définition précise des espèces est à étudier en tenant compte:

- du climat particulier de Bergamo
 - de la nature des sols en place
 - de la capacité des gestionnaires du Gleno à en financer l'entretien par un jardinage de qualité.
- Il est cependant préférable de choisir des espèces dont l'entretien est minime ou nul, l'objectif n'étant pas de développer une diversité botanique rare nécessitant beaucoup d'entretien mais de permettre la tenue d'une diversité ~~richesse et diversité~~ indigène et exogène aussi grande que possible, compatible avec les conditions naturelles du milieu.

La liste des végétaux sera établie avec le paysagiste présent et un botaniste connaissant la flore locale.



○ Vegetation à valeur architecturale (accident à valeur événementielle)

- Chambres
- rideaux (hopital)
- angles / départ d'axes → diagonale

■ Vegetation à valeur mixte: architecturale et événementielle

- pergola
- jardins d'eau

□ Vegetation uniquement herbacée à valeur événementielle

- prairie fleurie
- jardins d'eau

□ Vegetation non émergente valorisant tout le reste

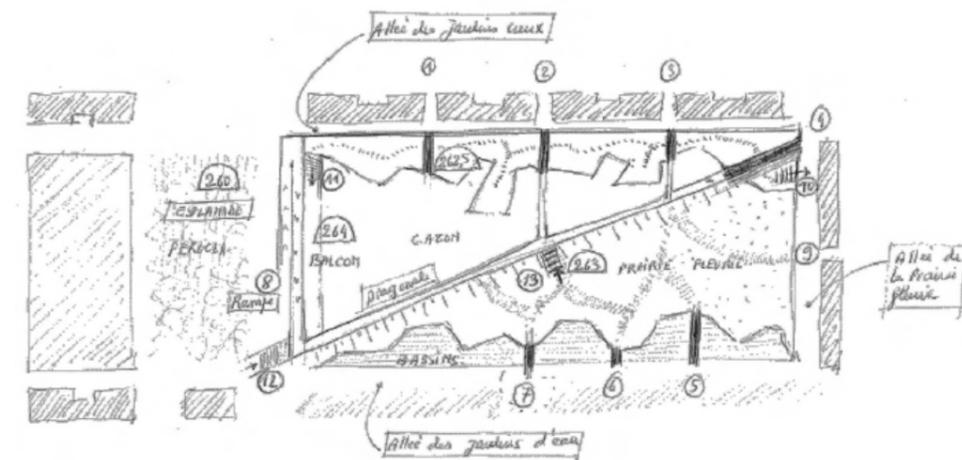
- gazon

12

Nel Rapporto ambientale redatto a chiusura della Valutazione Ambientale Strategica dell'A.d.P. si legge che "l'insieme degli interventi di valorizzazione urbanistica e architettonica delle aree di via Monte Gleno si fonda su un grande Parco Urbano Centrale quale proprio importante principio insediativo.

La presenza di questo nuovo Parco permette di raggiungere i seguenti obiettivi:

- creare una nuova polarità urbana, mediante: l'inserimento di una funzione catalizzatrice ad elevata fruizione cittadina e la diversificazione delle attività e delle tipologie edilizie all'interno di un quadro di riferimento unitario e omogeneo;
- eliminare l'effetto ghetto della R.S.A. attuale, mediante:
 - l'affaccio della nuova R.S.A. e delle residenze protette sul nuovo spazio aperto centrale;
 - l'integrazione sociale tra le diverse popolazioni presenti (cittadini, anziani, residenti);
- valorizzare gli elementi non-edificati, mediante:
 - l'accentuazione del corridoio biologico di connessione già proposto dal vigente PRG;
 - l'integrazione con i corpi idrici finitimi, in particolare con la Roggia Morlana;
 - l'integrazione con la struttura verde del contiguo Parco sportivo provinciale e con la fascia verde di rispetto del carcere di via Monte Gleno.



- passerelle
- allée matérialisée surface minérale
- allée éphémère tracée dans la prairie
- sentiers dans le jardin
- circulation libre
- passerelle**
- percorsi stabili pavimentati**
- percorsi spontanei nel prato fiorito**
- sentieri nel giardino basso**
- circolazione libera sul parterre**

Principi del dispositivo dei percorsi permanenti e temporanei. In questo schema i percorsi temporanei si trovano nel prato basso, la prateria fiorita, con uno sfalcio semestrale o annuale; si potrà trovare lo stesso tipo di percorso temporaneo anche nel prato alto in un anno diverso.

NB. Il sistema di circolazione è fissato a partire dalle opzioni di progetto e non a monte del progetto. Il sistema dei percorsi non comanda il progetto, ma piuttosto si mette al suo servizio. Il giardino ribassato è l'unico spazio non accessibile ai disabili.

Il perimetro del parco è destinato e riservato ai pedoni (fatti salvi gli accessi per i veicoli di soccorso) ed è composto da:

- il viale che corre alla base degli edifici residenziali (il viale del giardino ribassato)
- il viale che corre lungo il bordo sud (viale dei giardini d'acqua)
- l'esplanade
- il viale del prato fiorito

Il prato è attraversato da:

- il percorso diagonale
- e da un certo numero di percorsi trasversali dei quali due sono indicati sulla pianta, in corrispondenza dei distacchi tra gli edifici residenziali. Gli altri percorsi sono dei sentieri fissati dall'uso che possono attraversare l'erba alta, sono indicativi e temporanei, suscettibili di cambiare tracciato da un anno all'altro.

Gli accessi sono nove, per l'insieme del parco, e due per il giardino ribassato.

- gli accessi da 1 a 7 sono su passerella: quattro passano sopra il giardino ribassato (1 - 4), dei quali uno costituisce la terminazione Est della diagonale e gli altri tre passano al di sopra del bacino d'acqua

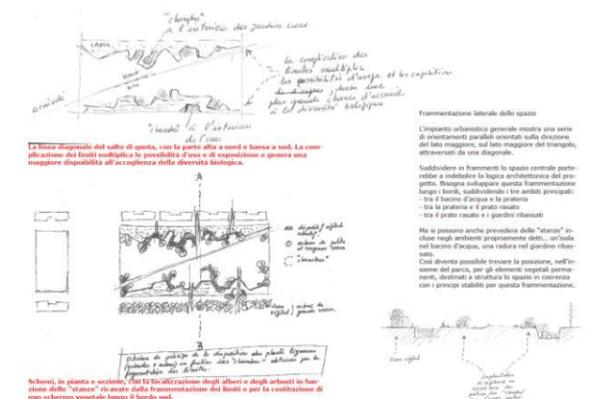
- l'accesso 8 è una rampa (accessibile agli handicappati) che si estende per l'intera larghezza del parco, affacciata sulla pergola, superando un dislivello di 4 metri. Le pareti che sostengono la rampa sono dei giardini verticali (per esempio, vedi il Ficus repens che cresce sulle mura di Città alta). Una gradinata (12) permette una scorciatoia, ai percorsi di accesso al parco, dall'esplanade.

Accessi con dislivello sono necessari in quattro punti:

- accesso diretto dall'Esplanade (12)
- accesso al giardino ribassato verso il viale del prato fiorito (10)
- accesso al giardino ribassato verso l'interno del parco (11)
- dislivello tra la diagonale e il prato basso (13), tra la diagonale e le vasche.

Il Nuovo Parco Urbano Centrale avrà una estensione di circa tre ettari ... sarà dotato di forma propria e non derivata dall'edificato ed è destinato a divenire un nuovo "punto notevole" della città, un luogo di riferimento per tutti i cittadini di Bergamo e, quindi, non solo per gli abitanti del nuovo quartiere o per i degenti della RSA.

Esso non è concepito solo come "parco", ovvero come area verde o boscata, ma piuttosto come luogo unitario dove convergono differenti attività, diversi ruoli e molteplici presenze abitative e lavorative. Tra queste, quelle legate al verde e alla naturalità urbana svolgono evidentemente un ruolo predominante, ma non unico."





Nel nuovo Parco:

- si realizza un'estesa superficie verde, con recupero delle essenze arboree esistenti di qualità e con impianto di nuove essenze secondo un progetto paesaggistico di notevole livello, integrato nel corridoio biologico di connessione delle aree a est della città e, in particolare, con la cintura verde proposta dal redigendo PGT del Comune di Bergamo;
- si traccia una rete di percorsi ciclopedonali mistilinei - denominati vettori di paesaggio - ciascuno orientato verso un importante riferimento panoramico circostante. Questi riferimenti visivi sono ritenuti fondamentali per fornire al nuovo Parco un carattere specifico, valido solo per questo luogo, ma non per altre generiche circostanze locali;
- il profilo di Città Alta forma uno dei quattro lati del grande spazio aperto rettangolare: l'orientamento allungato del Parco è volontariamente rivolto verso la città storica di modo che la sua vista sia integrata nel paesaggio urbano e appaia come incorniciata dai due edifici a torre disposti ai lati della piazza alberata;
- il nuovo Parco sarà inoltre integrato con il sistema tecnologico a servizio delle attività residenziali, assistenziali e terziarie disposte al proprio intorno. In particolare è previsto che il nuovo Parco sia circondato da un anello tecnologico interrato, nel quale scorreranno i fluidi energetici del nuovo quartiere. Due centrali tecnologiche - anch'esse interrate e rappresentate nello schema dai due rettangoli gialli disposti sul lato destro - alimentano / sono alimentate da questo anello che a sua volta è connesso a ogni edificio del nuovo quartiere. Anche lo specchio d'acqua previsto dal progetto sul lato sud del parco svolge una funzione tecnologica a servizio del quartiere, comportandosi come grande vasca di laminazione."



Gli edifici del quartiere Nuovo Gleno non saranno tutti uguali



sia per rispondere alle diverse caratteristiche di ciascun luogo,



che per diversificare le attività e i tipi abitativi.



Si prevedono due edifici a torre, alti 15 piani



Altri edifici residenziali saranno disposti lungo i bordi del nuovo parco



vicino ad alcune ville mono- e bi-familiari



simili a quelle che sono già oggi presenti nel vicino quartiere Bajocino.



Infine due edifici residenziali di 10 piani definiranno il limite a est del nuovo parco,



come se ne fossero la 'porta' principale di ingresso.

L'ADP 2009 è stato accompagnato da una ampia relazione e da una serie di elaborati grafici, nei quali la nuova capacità edificatoria veniva ipotizzata come segue:

- edifici a lama, mq 350 x 2 x 10 piani, a destinazione residenziale, Sc 700 mq, Slp 7.000 mq, Vol 21.000 mc
- edifici a torre, mq 250 x 2 x 15 piani, a destinazione mista, terziaria e di servizio (piani bassi) e residenza (piani alti), Sc 500 mq, Slp 7.500 mq, Vol 22.500 mc
- edifici in linea di testata, mq 500 x 2 x 6 piani (max 10), a destinazione mista, terziaria e di servizio (piani bassi) e residenza (piani alti), Sc 1.000 mq, Slp 6.000 mq, Vol 18.000 mc
- edifici in linea lato nuovo parco, mq 500 x 4 x 5 piani + attico, a destinazione residenziale, Sc 2.000 mq, Slp 10.800 mq, Vol 32.400 mc
- ville, mq 125 x 20 x 2 piani, a destinazione residenziale, Sc 2.500 mq, Slp 5.000 mq, Vol 16.500 mc
- attività commerciali, media struttura di vendita (Sv <= 2.500 mq), Sc 4.000 mq, Slp 4.000 mq, Vol 16.000 mc

per una complessiva superficie coperta pari a mq 10.700 con Slp totale pari a 40.500 mq così suddivisa:

- slp residenza, mq 33.500
- slp terziario, mq 3.500
- slp commerciale, mq 4.000

e con una volumetria totale di progetto pari a ca mc. 126.400,

NB: Le immagini riportate a lato sono tratte dal breve filmato di illustrazione dell'A.d.P. fornito nel febbraio 2009 alla stampa e mostrato all'Urban Center di via Papa Giovanni XXIII.



In previsione degli interventi appena descritti, l'ADP 2009 determina un obbligo di reperimento di mq 30.921 per standard urbanistici.

Si evidenzia che la nuova RSA è da intendersi "quale attrezzatura di interesse generale", in quanto tale non assimilabile agli ulteriori interventi di carattere privato ai fini della determinazione del fabbisogno di standard".

Detti standard sono stati così elencati:

1. "realizzazione di nuovo parco pubblico (c.d. "Parco del Gleno") di estensione pari a mq. 21.736, da approntarsi a valere su aree baricentriche e centrali all'intero ambito di Via Monte Gleno;
2. approntamento di parcheggi a raso, per un'estensione complessiva pari a mq. 6.185;
3. realizzazione di piazze ed aree pavimentate, per un'estensione complessiva pari a mq.3.000.
4. oltre a ciò, le parti si danno [atto] reciprocamente che gli interventi di nuova edificazione previsti a valere sul comparto B di Via Monte Gleno (UMI 2) comportano l'obbligo di realizzazione della nuova bretella tra via Gleno e via Bersaglieri, da parte dei soggetti attuatori dei nuovi interventi edificatori, nonché l'adeguamento della rotatoria di Largo Decorati al Valor Civile, da parte del Comune di Bergamo, contemporaneamente alla realizzazione dei nuovi interventi edificatori previsti dal presente Accordo (ambito "B")."

Oneri di urbanizzazione

Dati masterplan	sup cop	num	piani	slp tot	h	volume	Slp mq			
							residenza	terziario	commerciale	
edifici est	350 mq	2	10	7.000 mq	30	21.000 mc	7.000			
edifici a torre	250 mq	2	15	7.500 mq	45	22.500 mc	4.000	3.500		
edifici ovest	500 mq	2	6	6.000 mq	18	18.000 mc	6.000			
edifici lato parco	500 mq	4	5,5	11.000 mq	16	32.000 mc	11.000			
ville	125 mq	20	2	5.000 mq	6,6	16.500 mc	5.000			
attività commerciali	4000 mq	1	1	4.000 mq	4	16.000 mc			4.000	
TOTALI		10.700	mq	40.500	mq	126.000	mc	33.000	3.500	4.000

Stima oneri di urbanizzazione

Residenza			
	mc	€/mc	€
Oneri di urbanizzazione primaria	99.999	8,2	819.992
Oneri di urbanizzazione secondaria	99.999	22,73	2.272.977
			3.092.969
Terziario/Commerciale			
	mq	€/mq	€
Oneri di urbanizzazione primaria	7.500	100,75	755.625
Oneri di urbanizzazione secondaria	7.500	61,56	461.700
			1.217.325
Totale oneri			4.310.294

Si stima, sempre nell'ADP 2009, che gli interventi edificatori previsti comportino oneri di urbanizzazione per complessivi 4.310.294,07 €:

- Volumetria a destinazione residenziale € 3.092.969,07 :
 - Oneri di urbanizzazione primaria
Mc. 99.999 x 8,20 €/mc = € 819.991,80
 - Oneri di urbanizzazione secondaria
Mc. 99.999 x 22,73 €/mc = € 2.272.977,27
- SLP a destinazione terziaria e commerciale € 1.217.325,00:
 - Oneri di urbanizzazione primaria
Mq. 7.500 x 100,75 €/mq = € 755.625,00
 - Oneri di urbanizzazione secondaria
Mq. 7.500 x 61,56 €/mq = € 461.700,00

“Tali importi potranno formare oggetto di scomputo in rapporto alle opere urbanizzative e di infrastrutturazione generale previste dal presente A.d.P. ad obbligo corredo degli interventi di nuova edificazione.

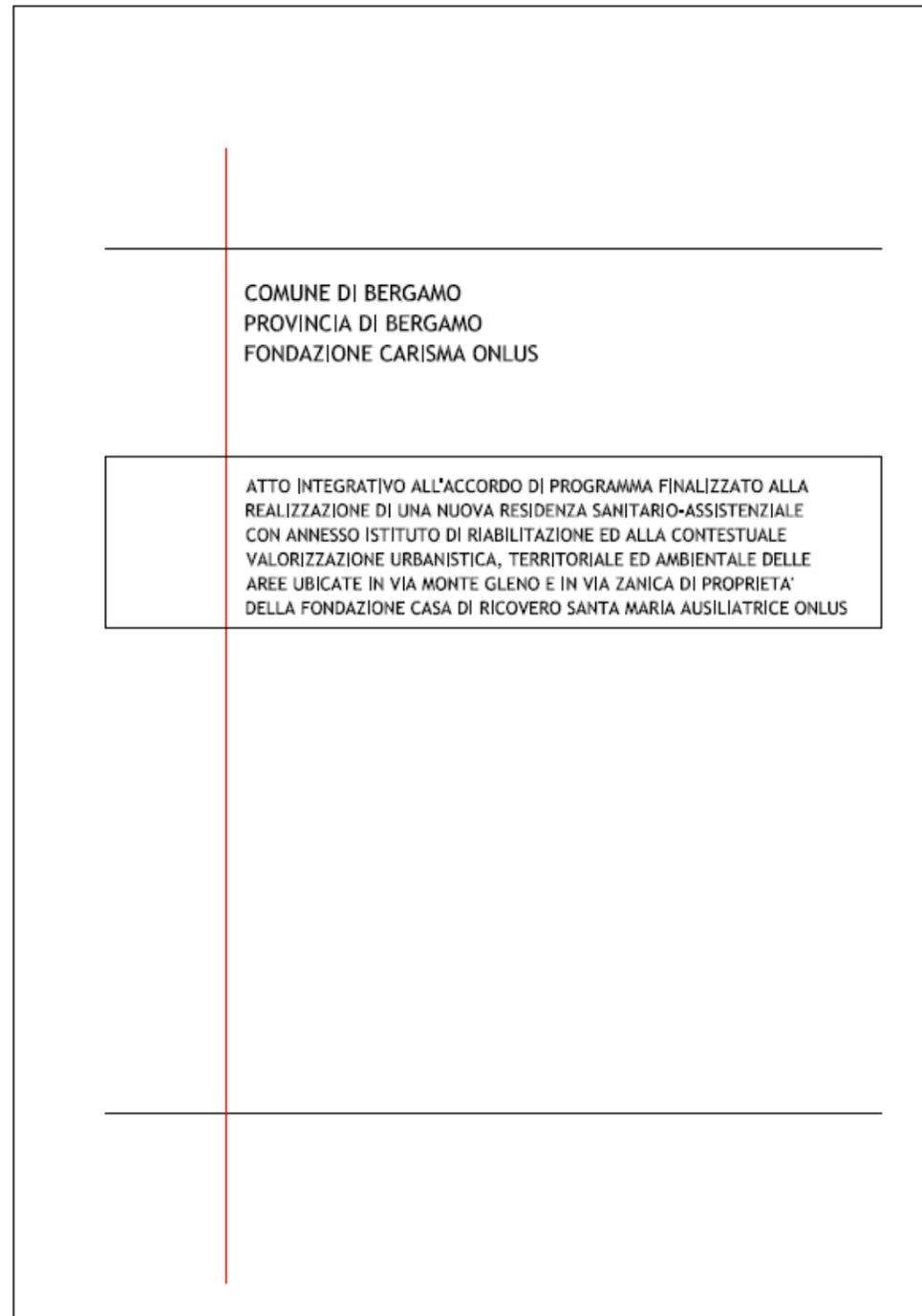
I termini e le modalità di esecuzione delle opere da dedursi a scomputo, nonché la proporzionale imputazione delle medesime ai singoli lotti edificatori previsti dal presente A.d.P., saranno definite in sede di rilascio del titolo (ovvero ai titoli) edilizio abilitativo all'edificazione degli insediamenti privati.

In tale sede sarà determinata, altresì, la quota del contributo afferente il costo di costruzione correlato agli interventi di nuova costruzione.”



Nella conferma degli obiettivi dell'ADP 2009 e dei relativi obiettivi di riqualificazione urbana, allo scopo di dare avvio alla UMI2 dell'Accordo di Programma, risulta oggi necessario procedere alla redazione del presente Progetto Unitario di coordinamento (PUC) e, in questa occasione, provvedere a una revisione planivolumetrica dell'AdP originario, per le seguenti motivazioni:

- realizzare una nuova struttura socio-sanitaria da dedicare a persone affette da malattie dementigene, all'interno del comparto "B" di via Gleno (U.M.I. 2), ovvero la realizzazione, da parte della Fondazione CARISMA, di una nuova struttura socio-sanitaria (per una capienza di 120 posti letto);
- suddividere la U.M.I. 2 del comparto B di via Monte Gleno in n. 4 sub-comparti con ridefinizione delle opere pubbliche a supporto dell'intervento complessivo, allo scopo di rendere più attuabili gli interventi;
- eliminare il previsto collegamento tra le vie Berenson e Bersaglieri in quanto non più necessario (vedi documento in allegato), a seguito dell'intervento di riconversione del comparto ex OTE e delle relative opere infrastrutturali previste.



Il PUC si fonda sullo specifico Atto integrativo,
nel cui articolato si definiscono:

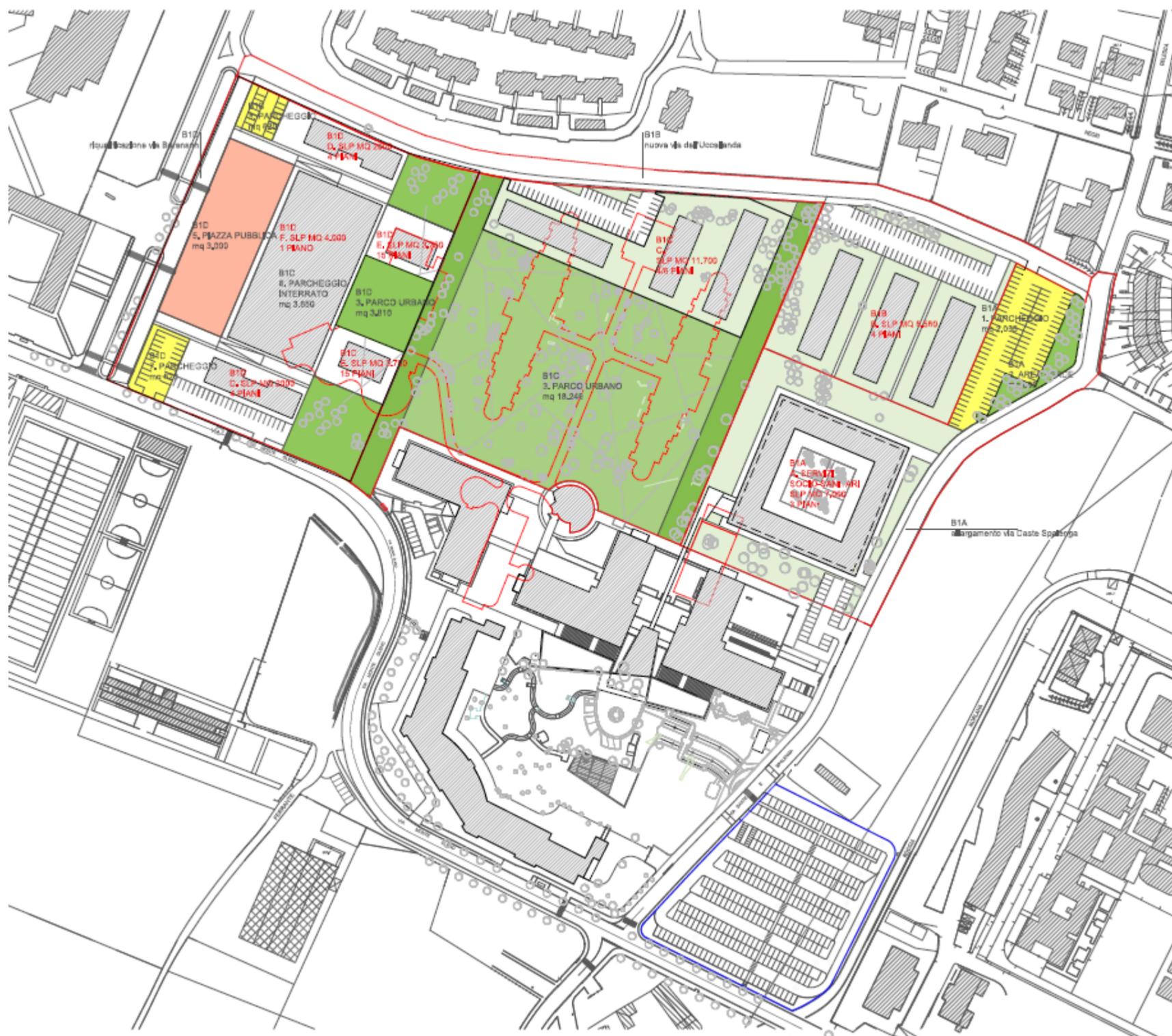
- all' art. 2, le Finalità e l' oggetto dell'Atto integrativo all'Accordo di Programma
- all'art. 3, le modifiche all'ambito "B" di via Monte Gleno (U.M.l. 2)
- all' art. 4, le modifiche al Cronoprogramma e al Piano Finanziario
- all'art. 5, argomenti in materia di compatibilità urbanistica ed ambientale
- all'art. 6, le modifiche agli impegni dei soggetti sottoscrittori.

La nuova planimetria del Progetto unitario di coordinamento

E' allegata la nuova planimetria del PUC con indicazione (testi in colore rosso) degli interventi previsti per una slp complessiva di mq 40.500 (126.500 mc), che consistono in:

- mq 7.000 di s.l.p. a destinazione servizi socio-sanitari
- mq 26.000 di s.l.p. a destinazione residenziale
- mq 3.500 di s.l.p. a destinazione terziaria
- mq 4.000 di s.l.p. a destinazione commerciale (esclusivamente per l'allocatione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per una superficie di vendita non superiore a mq 2.500, quale sommatoria delle superfici di vendita dell'intero comparto, come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia vigente e sue modalit  attuate).

Le destinazioni d'uso sopraindicate hanno carattere indicativo e costituiscono il riferimento per la verifica della dotazione di standard urbanistici. Segue una loro sintetica descrizione.



Comparto B1A
Nuovo padiglione Alzheimer



E' prevista innanzitutto la realizzazione di un padiglione Alzheimer nelle immediate vicinanze della nuova RSA, di modo da poter facilmente condividere i servizi ivi esistenti. E' previsto che per questa ragione esso sia collocato sul lato est del parco, verso via Daste Spalenga, in luogo dei precedenti edifici residenziali a "lama".

Il nuovo padiglione:

- avrà una slp complessiva di ca mq 7.000. e volumetria pari a quella dei due edifici residenziali previsti dall'AdP, ovvero ca 21.000 mc
- sarà articolato in due/tre piani fuori terra + seminterrato, per un'altezza max fuori terra di soli 8 m (ridotta rispetto ai 30 m degli edifici precedenti)
- avrà pianta quadrata (ca 68 m di lato) con superficie coperta di mq 2.900

La volumetria prevista per la realizzazione della nuova struttura a destinazione socio-sanitaria è stata quindi dedotta dalla capacità volumetrica complessiva prevista dall'ADP 2009 e non costituisce, di conseguenza, incremento del carico urbanistico dell'ADP.





Durante le fasi di realizzazione dell'intervento B1A, si prevedono:

- la riqualificazione e l'allargamento della via Daste Spalenga dal limite di ingresso attuale alla RSA sino al confine con il territorio del Comune di Gorle, intervento stimato in ca € 291.600
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di 2.095 con annessa area verde di mq 605, stimati in ca € 250.000.

per una stima di complessivi € 541.600.

Dette opere insistono in aree di proprietà della Fondazione (ca mq 2.700), che verranno cedute all'Amministrazione comunale.

Poichè la realizzazione del nuovo servizio socio-sanitario da parte della Fondazione CARISMA, non è soggetta dalla corresponsione del contributo di costruzione - ai sensi dell'art.17, comma 3, lettera c del D.P.R. 380/2001 e anche in considerazione della Sentenza della Corte dei Conti - Sezione regionale di controllo per la Lombardia del 22/09/2009, le predette opere di urbanizzazione realizzate comunque dalla Fondazione durante la fase B1A saranno poste a scomputo dal contributo complessivo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti i nuovi interventi edificatori privati previsti all'interno degli altri comparti dell'ambito "B".



Comparto B1B
Residenze/Housing



Il PUC prevede la realizzazione all'interno del comparto B1B tre edifici di altezza pari a quattro piani fuori terra, per una volumetria complessiva di ca mc 19.800 corrispondenti a 6.300 mq di slp, anziché l'originaria edificazione di tipo estensivo (20 ville).





Al comparto B1B è assegnata la realizzazione dell'anello viario denominato strada dell'uccellanda, destinato a collegare via Daste Spalenga con via Berenson (attuale sede ATB).

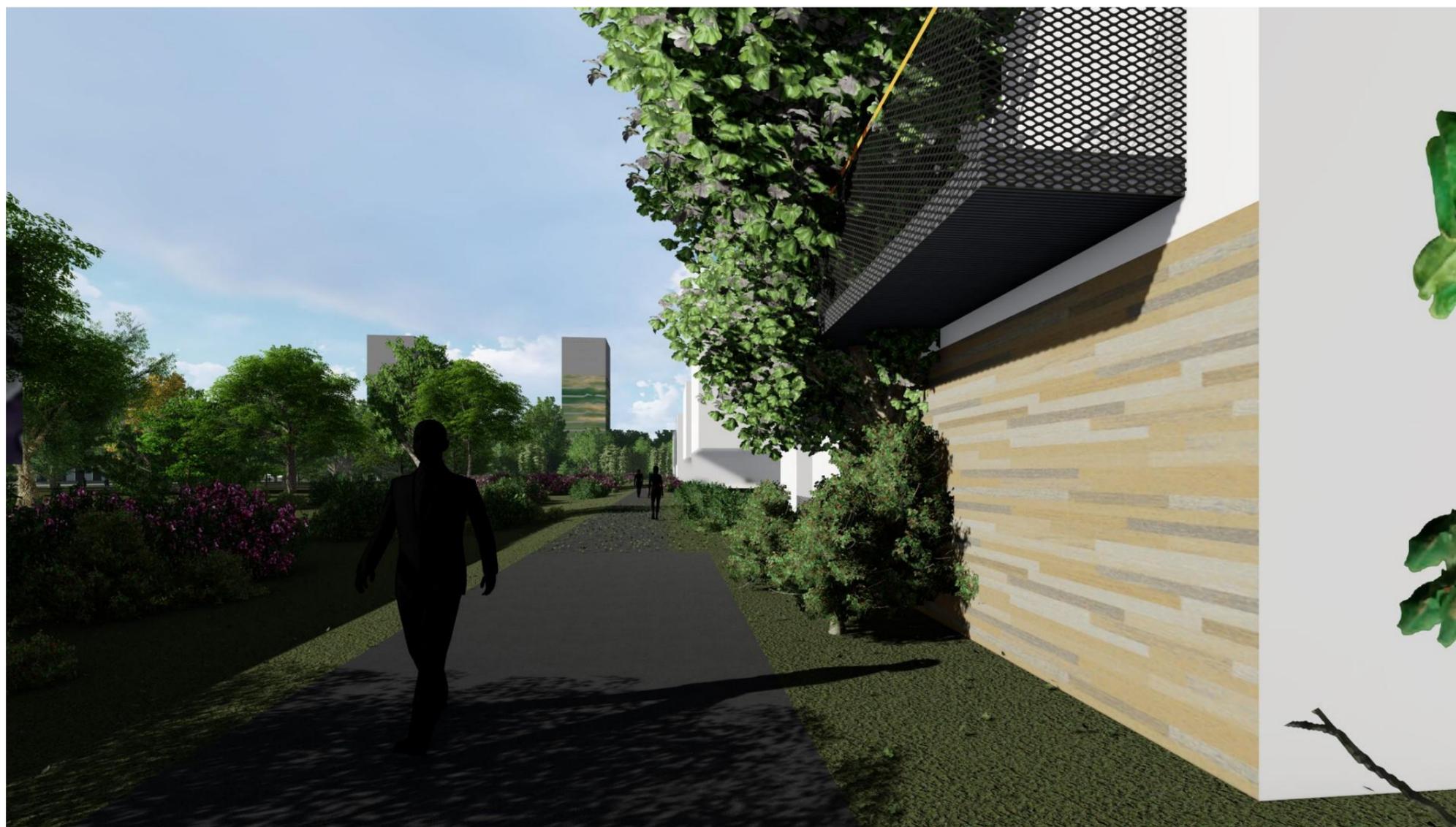
Il costo stimato è di € 576.000, per una superficie di intervento pari a ca mq 4.800.

Comparto B1C
Residenza/Attività di formazione



Il terzo comparto B1C è disposto in fregio alla nuova via dell'uccellanda, ed è ipotizzato con tre edifici di 4 piani fuori terra, per una slp di mq 11.700 e volumetria di 35.200 mc.

Data la posizione e la conformazione dei nuovi volumi qui ipotizzati, è auspicabile anche una destinazione d'uso anche non residenziale, ad esempio connessa agli aspetti educativi e di formazione professionale, specie nel campo socio-sanitario.



A questo intervento è attribuita la realizzazione del nuovo parco centrale del Gleno, la cui progettazione è stata originariamente affidata al paesaggista francese Gilles Clement.

Dato il tempo trascorso e l'attuale indisponibilità dello stesso Clement a proseguire nella realizzazione dell'opera, è ora necessario aggiornare la progettazione contando sul contributo di nuovi landscape architects che vogliano proseguire lungo la strada tracciata da Clement e ben esposta nel documento di accompagnamento all'ADP originario.

Il parco mantiene sostanzialmente invariata la dimensione originaria (ca mq 22.000, di cui ca mq 18.200 attribuiti a questo comparto) e sostanzialmente anche la forma, seppure aggiornata per consentire la collocazione del nuovo padiglione Alzheimer.

Comparto B1D
Housing e attività terziarie



Si conclude con una descrizione sintetica dell'intervento di cui al comparto B1D, che sostanzialmente rimane confermato rispetto alla versione contenuta nell'ADP 2009.

Sono confermati due edifici a sviluppo verticale (h 45 m) a destinazione residenziale (slp mq 4.000) e terziario (slp mq 3.500), per una volumetria complessiva di mc 22.500.

Oltre a questi edifici, è prevista la realizzazione di:

- due edifici residenziali di 4 piani fuori terra, per una slp complessiva di mq 4.000 e un volume pari a mc 12.000;
- una attività terziaria-commerciale avente slp pari a 4.000 mq (media struttura commerciale con Superficie di vendita inferiore a 2.500 mq) rivolta verso via Berenson.



Al comparto B1D è attribuita la realizzazione della nuova piazza in fregio a via Berenson (3.000 mq), verso la quale si affacciano le nuove attività commerciali previste dall'ADP (sulla destra nell'immagine a lato).

Si prevede anche la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e/o di uso pubblico per un totale di mq 4.890, così composti:

- parcheggi pubblici o di uso pubblico in superficie, mq 620 + 620 = mq 1.240
- parcheggi di uso pubblico interrati, mq 3.650

La medesima via Berenson è oggetto di allargamento e riqualificazione con separazione dei flussi veicolari da quelli dei servizi ATB, con una stima di ca € 188.000.

Riepilogo dati tecnici
Calcolo degli standard urbanistici

	comparto	Sc	N. piani	Slp mq	Vol mc
A servizi sociosanitari	B1A	2.900	3	7.000	21.000
B residenza	B1B	1.575	4	6.300	19.800
C residenza	B1C	2.930	4/6	11.700	35.200
D residenza	B1D	1.000	4	4.000	12.000
E residenza	B1D	500	8	4.000	12.000
E terziario	B1D	500	7	3.500	10.500
F commerciale	B1D	4.000	1	4.000	16.000

TOTALE MQ/MC **40.500** **126.500**

	comparto	Slp mq	Vol mc	Std mq
A servizi sociosanitari	B1A	7.000	21.000	-
B residenza	B1B		19.800	3.498,00
C residenza	B1C		35.200	6.218,67
D residenza	B1D		12.000	2.120,00
E residenza	B1D		12.000	2.120,00
E terziario	B1D	3.500		3.500,00
F commerciale	B1D	4.000		4.000,00

TOTALE AREE A STANDARD **21.456,67**

	comparto	Oneri 1^	Oneri 2^	TOTALE
A servizi sociosanitari	B1A	-	-	-
B residenza	B1B	7,20	142.560	17,20 340.560
C residenza	B1C	7,20	253.440	17,20 605.440
D residenza	B1D	7,20	86.400	17,20 206.400
E residenza	B1D	7,20	86.400	17,20 206.400
E terziario	B1D	60,70	212.450	70,30 246.050
F commerciale	B1D	60,70	242.800	70,30 281.200

TOTALE ONERI **1.024.050** **1.886.050** **2.910.100,00**

Si riporta a lato una tabella riassuntiva dei dati tecnici dei comparti appena descritti.

Come detto in precedenza, la volumetria totale dell'ADP 2009 rimane confermata; viene modificata solo la ripartizione tra le diverse destinazioni d'uso, secondo il seguente confronto:

	ADP 2009	P.U.C. 2018
Servizi socio-assistenziali	-	Mq 7.000
Residenza	Mq 33.000	Mq 26.000
Terziario	Mq 3.500	Mq 3.500
Commerciale	Mq 4.000	Mq 4.000
TOTALE Mq	Mq 40.500	Mq 40.500

Segue, quindi, il calcolo degli standard urbanistici da reperire che, in funzione delle nuove destinazioni d'uso, ammontano a mq 21.456,67, e una rideterminazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, in base alle tariffe vigenti, dagli interventi privati (complessivi € 2.910.100,00).

Standard urbanistici reperiti

Standard reperiti dal PUC		mq	
B1A	1. parcheggio	2.095,00	
B1A	2. area verde	605,00	
B1C	3. parco urbano	18.246,00	
B1D	4. parco urbano	3.810,00	
B1D	5. piazza pubblica	3.000,00	
B1D	6. parcheggi interrati	3.650,00	
B1D	7. parcheggio	620,00	
B1D	8. parcheggio	620,00	
TOTALE STANDARD REPERITI mq		32.646,00	
SUDDIVISIONE AREE A STANDARD			
		A.D.P 2009.	
		P.U.C.	
	Aree verdi	21.736,00	22.661,00
	Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico	6.185,00	6.985,00
	Piazza pubblica via Berenson	3.000,00	3.000,00
	TOTALE	30.921,00	32.646,00

Gli standard reperiti all'interno del Progetto Unitario di Coordinamento risultano pari a ca mq. 32.646, superiori agli standard reperiti nella versione originaria dell'ADP (mq 30.921).

In particolare:

- il nuovo parco centrale - ancorchè di forma leggermente diversa - risulta ora pari a mq 22.056 (prima 21.736 mq), la cui realizzazione è stata attribuita ai comparti B1C e B1D
- la piazza in fregio a via Berenson è confermata di superficie pari a 3.000 mq
- i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico - originariamente pari a 6.185 mq - risultano ora pari a 6.985 mq, di cui 2.540 fuori terra e 3.650 in interrato.

Stima dei costi relativi alle opere di urbanizzazione



Si conclude infine con una stima riepilogativa dei costi presumibili - basati su stime parametriche aggiornate - per la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione, che nella fattispecie consistono:

- nella realizzazione delle aree verdi (nuovo Parco centrale di via Gleno), € 2.241.368 (stimato in 22.661 mq x ca 100 €/mq)
- nella realizzazione nuova piazza pubblica di via Berenson, mq 3.000 x 150 €/mq = € 450.000
- nella realizzazione nuovi parcheggi pubblici a cielo aperto, mq 3.335 x ca 220 €/mq = € 728.710
- allargamento via Daste Spalenga, comparto B1A, € 291.600
- realizzazione anello viario di via dell'Uccellanda, comparto B1B, € 576.000
- riqualificazione via Berenson, comparto B1D, € 188.000.

A.D.P. NUOVO GLENO
PIANO FINANZIARIO

Aggiornamento U.M.I. 2

	Costi ADP (euro)	Ricavi (euro)	Costi (privati)	Note
Realizzazione nuovo padiglione Alzheimer e trasferimento ospiti	12.000.000,00			CARISMA
Adeguamento via Daste Spalenga	291.600,00			anticip. CARISMA
Realizzazione aree verdi e parcheggio	250.000,00			anticip. CARISMA
Rimborso opere eseguite da Carisma			541.600,00	Privati
Valore aree per edifici privati (105.400 mc x 120 €/mc)		12.648.000,00		Privati
Demolizione fabbricati dismessi			500.000,00	Privati
Opere di urbanizzazione a scomputo oneri			4.475.678,00	Privati
Totale	12.541.600,00	12.648.000,00		

Si riporta a lato il Piano finanziario aggiornato relativo all'U.M.I. 2 dell'ADP 2009.

Si evidenzia:

- che la costruzione del nuovo padiglione Alzheimer è stata stimata in ca € 10.000.000 + 2.000.000 per arredi e spese accessorie (vedi Delibera del Consiglio di Amministrazione della Fondazione)
- che la cessione delle aree dei tre comparti privati, sulla base delle stime immobiliari odierne, è presumibilmente pari a € 12.648.000
- che quindi il valore ottenuto dalla cessione delle aree copre totalmente il costo preventivato per la costruzione del nuovo edificio socio-sanitario
- che le opere di urbanizzazione anticipate dalla Fondazione (allargamento via Daste Spalenga e realizzazione nuova area verde e a parcheggio) saranno rimborsate alla Fondazione dagli operatori privati, in sede di cessione dei diritti volumetrici, in quanto anticipazioni di opere a scomputo.

Si evidenzia infine che, in attesa della valorizzazione immobiliare delle aree dismesse dall'attività socio assistenziale, i costi sostenuti dalla Fondazione per la realizzazione della Fase 1 (RSA e edificio Q) sono stati coperti grazie alla attivazione di uno specifico finanziamento bancario, i cui costi sono stati e verranno in futuro coperti dalla medesima Fondazione, con fondi propri.

I maggiori valori risultanti dal Piano Finanziario riportato a lato andranno quindi a riduzione dell'importo residuo di questo medesimo finanziamento.

PRIMA FASE	mesi																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	0	1	2		
Progettazione definitiva del nuovo Padiglione Alzheimer	■	■																																			
Rilascio del titolo autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale di Bergamo			■	■	■	■	■	■	■	■																											
Progettazione esecutiva del nuovo Padiglione Alzheimer									■	■	■																										
Realizzazione nuovo padiglione Alzheimer													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Adeguamento via Daste Spalenga																																					
Realizzazione aree verdi e parcheggio																																					
Collaudi																																					
Trasferimento ospiti																																					

Si conclude con l'aggiornamento del cronoprogramma relativo all'U.M.I. 2 dell'ADP.

Si prevede che la prima fase (Comparto B1A) richieda per la sua ultimazione circa 30 mesi:

- una fase iniziale di progettazione e autorizzazione edilizia (ca 9 mesi)
- una successiva fase realizzativa (ca 22 mesi)
- collaudi e trasferimento ospiti nella nuova struttura, 2 mesi.

Questi tempi possono essere sensibilmente ridotti qualora la fase autorizzativa comunale si compia entro un periodo inferiore a quello qui prudenzialmente stimato (7 mesi).

Le fasi successive potranno essere avviate entro la fine della fase precedente. Si stima che l'ordine di attuazione dei comparti possa essere il seguente:

- comparto B1B - 3 anni (2020-2022)
- comparto B1C - 3 anni (2023-2025)
- comparto B1D - 4 anni (2025-2027).

FASI SUCCESSIVE	anni									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Comparto B1A - Realizzazione nuovo padiglione Alzheimer, allargamento via Daste Spalenga e realizzazione nuovo parcheggio alberato	■	■	■							
Comparto B1B - Realizzazione intervento housing e realizzazione via dell'Uccellanda			■	■	■					
Comparto B1C - Realizzazione residenze fronte parco e prima fase del nuovo parco urbano di via Gleno						■	■	■		
Comparto B1D - Realizzazione residenze, attività terziarie e commerciali, nuova piazza di via Berenson e relativi parcheggi								■	■	■

Si sottolinea che questa sequenza può subire sostanziali modificazioni a seguito dell'andamento del mercato immobiliare. Si ritiene però comunque necessario un aggiornamento della data di scadenza dell'ADP alla fine del 2027.

Aprile 2018
Agg. Giugno 2018

Il progettista
Attilio Gobbi
Gobbi Architettura

La Fondazione CARISMA
Casa di Ricovero Santa Maria Ausiliatrice

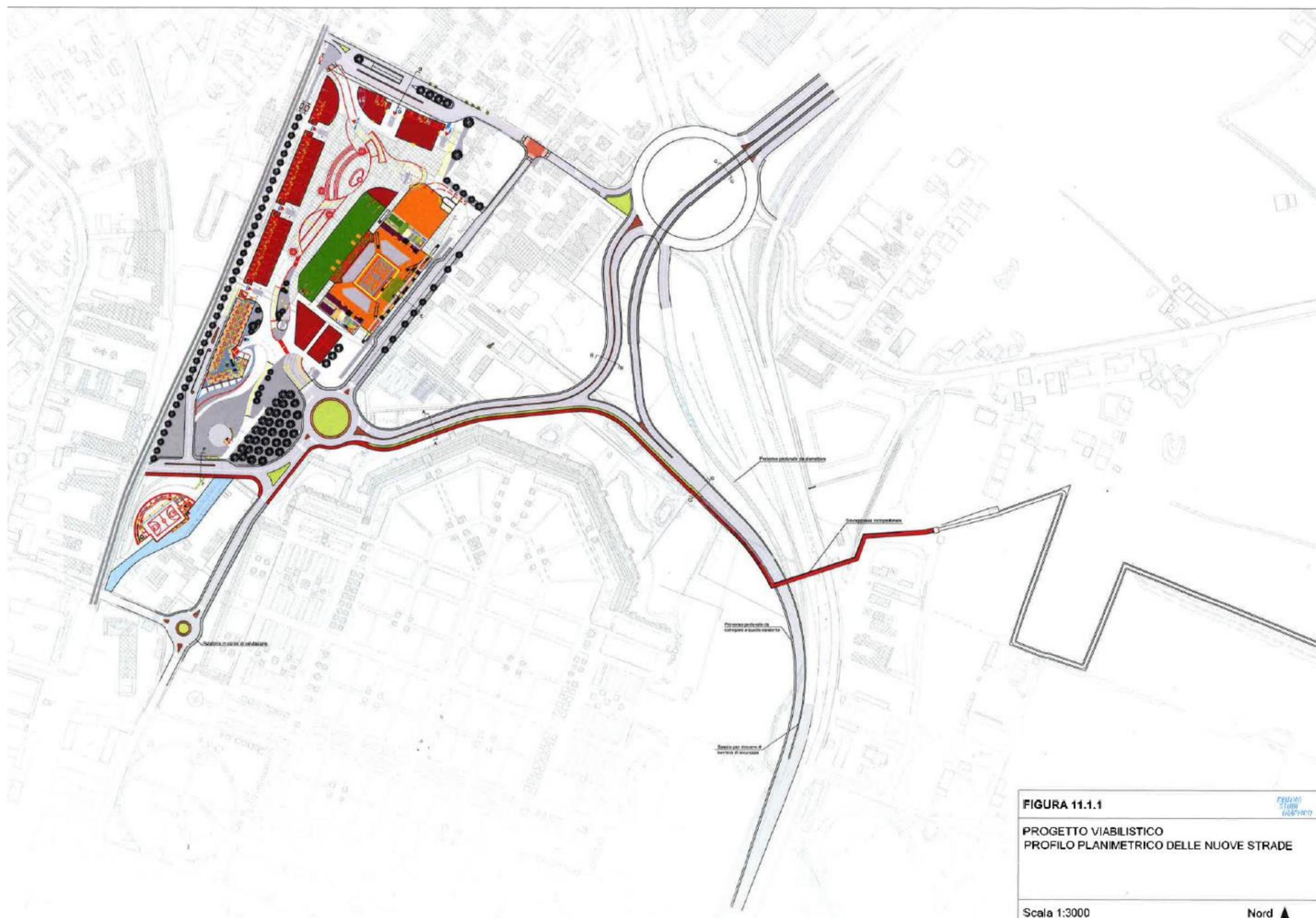


FIGURA 11.1.1

PROGETTO VIABILISTICO
PROFILO PLANIMETRICO DELLE NUOVE STRADE

Scala 1:3000

Nord ▲

Si allega estratto dallo Studio di impatto dei traffici allegato al Progetto urbanistico dell'Accordo di Programma Nuovo Palazzetto dello Sport "Chorus Life", a firma dell'ing. Percudani/C.S.T. Milano:

"Le previsioni infrastrutturali viarie a livello territoriale ... sono mutate: la nuova penetrante da est alternativa a via dei bersaglieri ha una fattibilità molto incerta e puo' restare sullo sfondo anche a seguito della proposta viaria contenuta nel chorus life, e di conseguenza lo stesso nuovo asse nord-sud, nonché la bretella gleno - bersaglieri, andrebbero rifunzionalizzati.

...
In conclusione è possibile riassumere i risultati delle analisi di approfondimento legate al Nuovo Gleno (Call 7) evidenziando che il progetto viario contenuto nell'AdP del 2009 è ancora valido per la parte riguardante la organizzazione della rete di quartiere, mentre l'assetto di progetto per connettere la rete di quartiere con quella esterna che prevedeva l'adeguamento del Rondò delle Valli e una nuova strada di connessione Nord - Sud per collegare Via Monte Gleno a Via dei Bersaglieri deve essere modificato, rinunciando per il momento proprio a quest'ultima ipotesi.

Il contributo che il Nuovo Gleno fornisce in termini di traffico generato aggiuntivo al sistema viario più a rischio (Rondò delle Valli) è contenuto, e si limita alla componente in uscita dal quartiere che si dirige o verso Nord o verso il Centro Città; le altre componenti si scaricano in uscita dal Gleno o verso Sud (direzione Borgo Palazzo), o verso Est (direzione Gorle e Celadina), in ingresso al Gleno accedono o dalla viabilità di Gorle o bypassano il rondò delle Valli per entrare da Sud. Ciò si verifica per l'elevata impermeabilità esistente tra la viabilità di quartiere e la Circonvallazione delle Valli, tra loro connesse solo attraverso il senso unico in ingresso al quartiere di Via Monte Gleno e il senso unico in uscita di Via Pizzo della Presolana.

FIGURA 10.1.3

LA NUOVA RETE CICLOPEDONALE E' FONDAMENTALE PER IL GLENO



IN PARTICOLARE GLI INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEFINITI NELL'AMBITO DEL PROGETTO CHORUS LIFE (SOVRAPPASSO CICLOPEDONALE E NUOVI PERCORSI CICLOPEDONALI DI RICUCITURA CON I PERCORSI ESISTENTI, CONSENTIRANNO DI FORMARE UNA RETE DIFFUSA E SICURA.

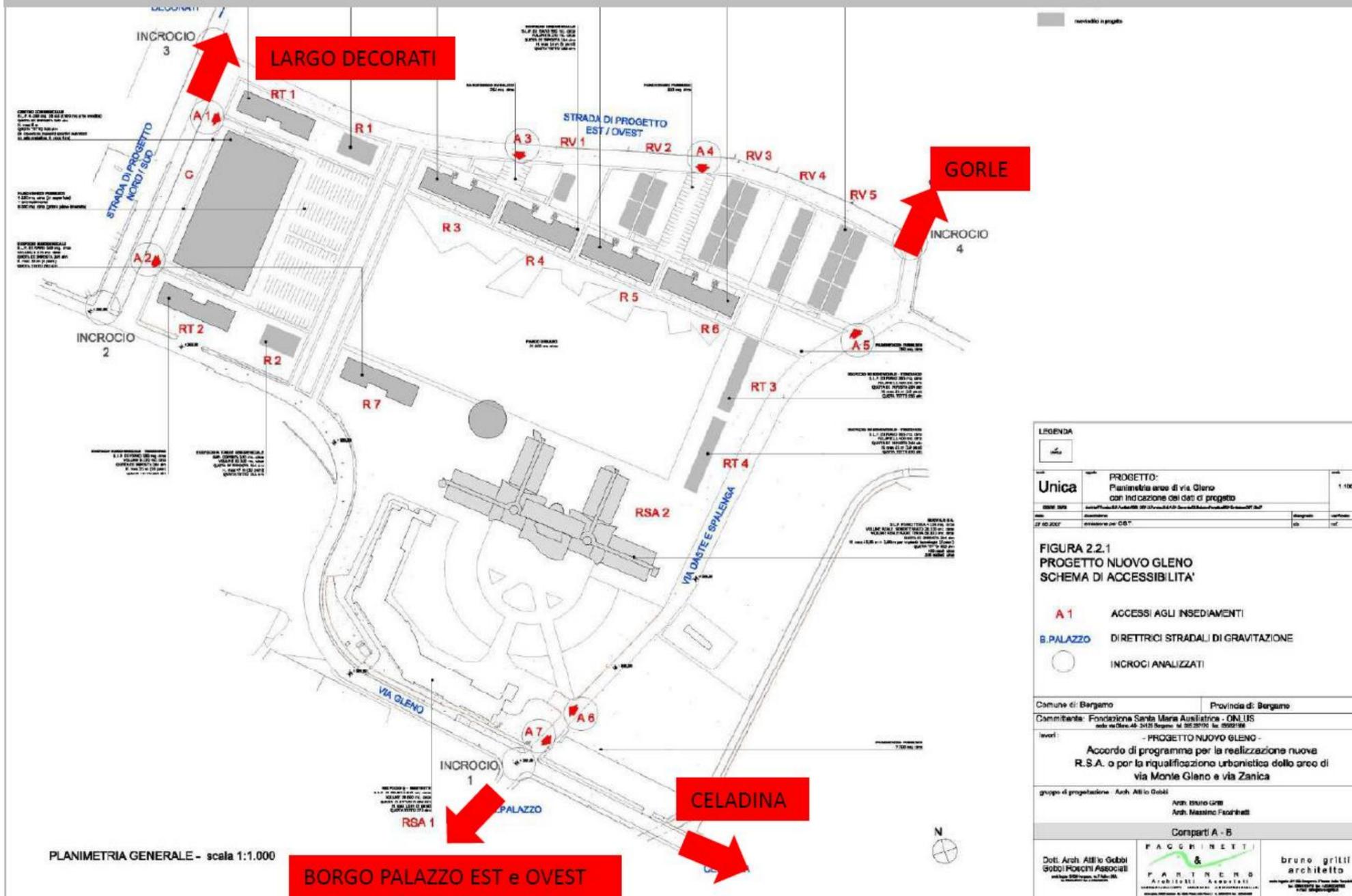
A corollario delle analisi di impatto svolte per il progetto Chorus Life, sono state effettuate analisi per aggiornare lo studio sul traffico contenuto nell'AdP del Nuovo Gleno, più precisamente per fare in modo che le verifiche riguardanti quest'ultimo progetto diventassero parte integrante di questo Studio di Impatto.

Nella sostanza si è voluto verificare se esistono le condizioni per rendere coerenti gli assetti infrastrutturali viari a supporto dei due progetti, e perché l'impianto viario proposto abbia la capacità sufficiente per soddisfare tutti i traffici attesi con livelli di servizio soddisfacenti. I traffici aggiuntivi generati dal Nuovo Gleno sono stati calcolati secondo una metodologia del tutto paragonabile a quella utilizzata per il progetto Chorus Life, e per i nuovi pesi insediativi ha tenuto conto, secondo quanto regolato dal vecchio AdP del 2009, della previsione di nuove residenze, funzioni terziarie e commerciali di vicinato, mentre non ha più considerato la previsione di una nuova R.S.A. (residenza per anziani), in quanto nel frattempo andata a buon fine e già realizzata.

Il Nuovo Gleno, con i suoi carichi urbanistici, è stato inserito nel modello viario del Chorus Life opportunamente ampliato fino a comprendere la rete viaria del Gleno, dopo alcune considerazioni che hanno portato a definire un grafo infrastrutturale viario diverso rispetto a quello proposto dallo studio del 2009 e che è stato recepito nell'AdP vigente, e che prevedeva per la viabilità l'adeguamento del Rondò delle Valli, una bretella di collegamento tra Via Monte Gleno e Via dei Bersaglieri, e una riorganizzazione della viabilità di quartiere attraverso alcune rotatorie.

FIGURA 10.2.1
IL PROGETTO CONTENUTO NEL VIGENTE ACCORDO DI PROGRAMMA

LE DIRETTRICI DI CONNESSIONE
CON LA VIABILITA' ESTERNA



LEGENDA

Unica

PROGETTO: Planimetria area di via Gleno con indicazione dei dati di progetto

FIGURA 2.2.1 PROGETTO NUOVO GLENTO SCHEMA DI ACCESSIBILITA'

A 1 ACCESSI AGLI INSEDIAMENTI

B. PALAZZO DIRETTRICI STRADALI DI GRAVITAZIONE

INCROCI ANALIZZATI

Comune di Bergamo Provincia di Bergamo

Committente: Fondazione Santa Maria Ausiliatrice - ONLUS

lavori: - PROGETTO NUOVO GLENTO -
Accordo di programma per la realizzazione nuova R.S.A. o per la riqualificazione urbanistica dello area di via Monte Gleno e via Zanica

gruppo di progettazione: Arch. Attilio Gobbi
Arch. Mauro Gibbi
Arch. Massimo Fiorinetti

Comparsi A - B

Doti. Arch. Attilio Gobbi
Gobbi Rocchi Associati

PAGGINETTI & PARTENIS
Architetti Associati

bruno griffi
architetto

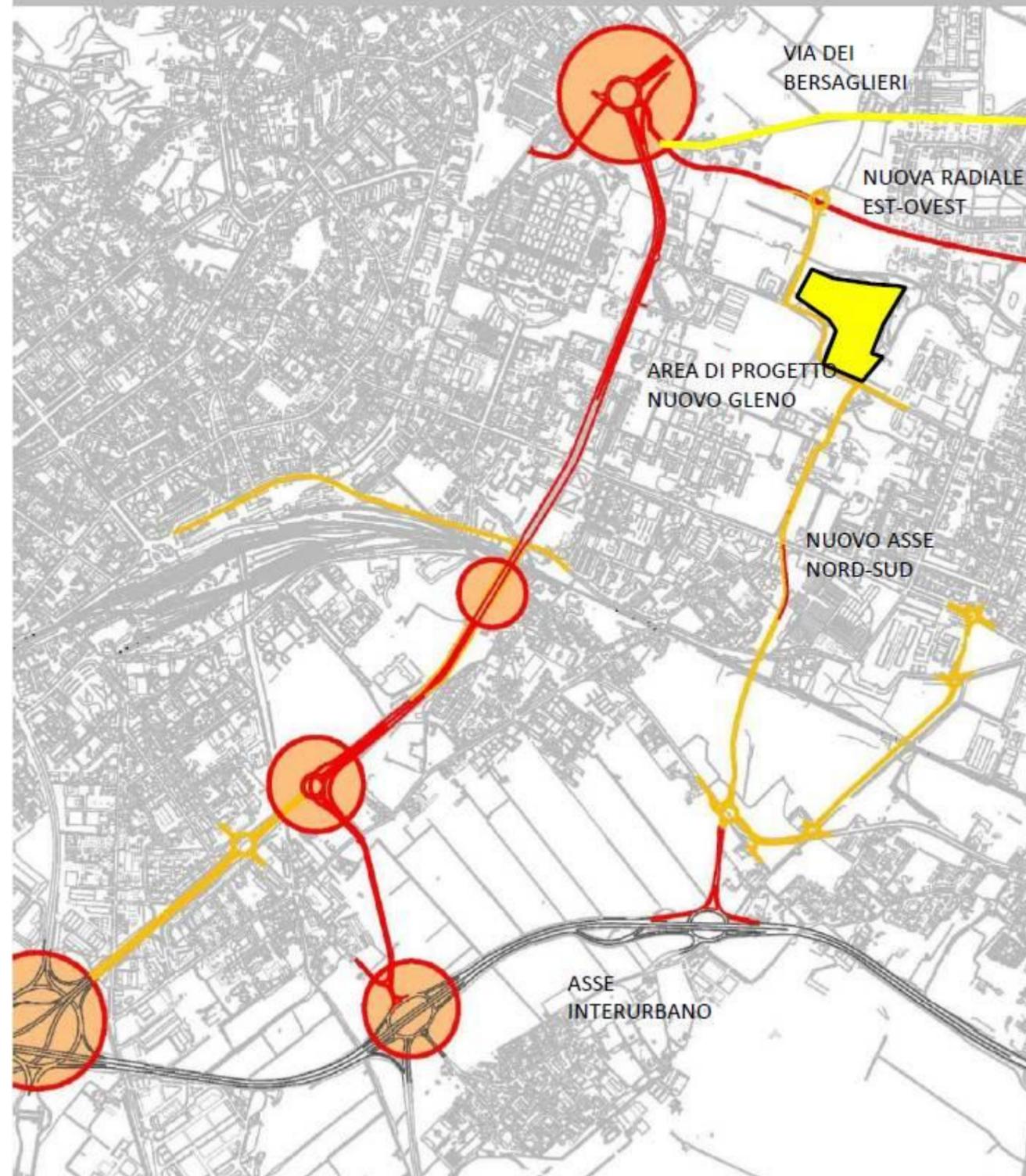
Il modello viario del Nuovo Gleno è stato modificato per varie ragioni.

La prima perché sono mutate le prospettive delle previsioni infrastrutturali al contorno che davano maggiore supporto anche a determinate scelte a livello di quartiere. Il quadro programmatico del 2009 comprendeva la nuova Penetrante Est - Ovest che in questi anni ha messo in risalto alcuni problemi di fattibilità perlomeno nella configurazione in cui è stata allora proposta, e il nuovo Asse Nord - Sud, la cui realizzazione ha incontrato a sua volta grosse difficoltà finendo per il momento su un "binario morto".

La seconda perché nel frattempo, con il progetto Chorus Life, è stato definito ... un assetto viario infrastrutturale funzionalmente convincente e caratterizzato da livelli di servizio soddisfacenti, che contiene alcuni interventi "forti" (sovrappasso del Rondò sulla relazione Correnti - Circonvallazione Sud ..., nuova penetrazione in Città alternativa alla delicata Via Bianzana, e bretella di "scarico" sulla nuova radiale per i traffici uscenti dal Centro e diretti verso Sud, esterna al Rondò...), che possono contribuire, almeno per un certo numero di anni, a dare una risposta efficace ai problemi che le previsioni infrastrutturali "sposate" circa 10 anni fa e che hanno trovato nel frattempo, sul loro percorso, indubbe difficoltà, si erano incaricate di risolvere. In questo contesto è evidente che anche la bretella di collegamento tra Via Monte Gleno e Via dei Bersaglieri, proposta in previsione della realizzazione del nuovo Asse Nord - Sud, ne esce fortemente modificata nelle sue funzioni, che risultano completamente mutate.

FIGURA 10.3.1

L'AREA DI PROGETTO CONTESTUALIZZATA NELLO SCENARIO DEL PUM DEL 2008



La terza ragione è proprio legata alla presenza di questa bretella di collegamento tra Via Monte Gleno e Via dei Bersaglieri. In questo nuovo scenario è evidente che la funzione di questa eventuale nuova bretella si limita a creare una maggiore e più diretta permeabilità tra il quartiere Gleno e la viabilità esterna di gerarchia superiore (in particolare la Circonvallazione delle Valli), oggi limitata a due sensi unici (Via Monte Gleno in ingresso al quartiere e Via Pizzo della Presolana in uscita dal quartiere), scaricando ulteriori tensioni su una sofferente Via dei Bersaglieri e sul suo attestamento al Rondò, unico tra tutti quelli del nodo ad avere nello scenario Chorus Life, rapporti Flusso/Capacità solo parzialmente soddisfacenti, ancorché decisamente migliori rispetto allo stato di fatto.

Una quarta ragione è legata ai livelli di traffico attesi. Un calcolo dei traffici aggiuntivi che oggi tiene conto sia dell'avvenuta realizzazione nel frattempo delle residenze per gli anziani, sia di un approccio più prudente nel calcolo dei flussi generati dalle funzioni commerciali, che non prevedendo centri commerciali o grandi superfici di vendita, possono essere calcolati considerando realisticamente una componente significativa di traffico interno o preesistente, produce una quantità di veicoli inferiore rispetto a quella dello studio del 2009, che può anche essere gestita meglio a livello locale dove i traffici allo stato di fatto non raggiungono livelli particolarmente consistenti.

Un'ultima ragione riguarda le mutate condizioni del sistema della mobilità rispetto al 2009.

...

In ragione di queste valutazioni il modello viario che viene proposto prevede

- la conferma delle soluzioni previste nel progetto Chorus Life contenenti anche il potenziamento del Rondò delle Valli,
- il “congelamento” della bretella di collegamento tra Via Monte Gleno e Via dei Bersaglieri per evitare di gravare ulteriormente su quest'ultimo elemento debole dell'impianto, e
- il proponimento di “agganciare” gli interventi sulla viabilità di quartiere del Gleno (rotatorie e anello viario a doppio senso intorno all'area di progetto), alla stagione che sancirà il passaggio del progetto Nuovo Gleno dalla fase “dormiente” alla fase di realizzazione delle nuove funzioni residenziali terziarie e commerciali.

...

Per il resto l'impatto del Nuovo Gleno viene governato attraverso una significativa “spalmatura” dei traffici aggiuntivi ottenuta grazie alla conferma degli attuali livelli di impermeabilità viabilistica tra il quartiere e la rete viaria esterna di gerarchia superiore.

TABELLA 10.5.5 - COMUNE DI BERGAMO - PROGETTO NUOVO GLENO																											
ANALISI DEI TRAFFICI INDOTTI DA NUOVI INSEDIAMENTI (ORA DI PUNTA MATTINO (7.30-8.30) E POMERIGGIO (17.30-18.30) FERIALE)																											
LOCALIZZAZIONE	FUNZIONI	mq Sup. lorda di pav.	PRESENZE/UTENZE	VIAGGI (andata e ritorno) GENERATI AL GIORNO x persona/utente	VIAGGI COMPLESSIVI AL GIORNO	SCELTA MODALE 2011				Coeff. Occupaz.	VIAGGI PER MEZZO DI TRASPORTO (*)					CONCENTRAZIONE SPOSTAMENTI ORA DI PUNTA DEL MATTINO (7.30-8.30) ((%) U/I) (*)			TRAFFICO AUTO GENERATO ORA DI PUNTA DEL MATTINO (7.30-8.30)			CONCENTRAZIONE SPOSTAMENTI ORA DI PUNTA DELLA SERA (17.30-18.30) ((%) U/I) (*)			TRAFFICO AUTO GENERATO ORA DI PUNTA DELLA SERA (17.30-18.30)		
						Auto	Trasporto Pubblico	Moto Bici	A Piedi		n. pers.	n. auto	Trasporto pubblico	Bici moto	a piedi	U	I	U+I	U	I	U+I	U	I	U+I			
						62.3%	5.0%	22.7%	10.0%		493	493	40	180	79	40%	0%	197	0	197	0%	30%	0	148	148		
Ambiti territoriali	Residenza	33.330	565 occupati	1,4 per lavoro	791	62.3%	5.0%	22.7%	10.0%	1,00	493	493	40	180	79	40%	0%	197	0	197	0%	30%	0	148	148		
			0,7 per altri motivi	395	62.3%	5.0%	22.7%	10.0%	1,00	246	246	20	90	40	0%	0%	0	0	0	10%	10%	25	25	50			
			448 non occupati	1,0	448	40.0%	34.7%	19.0%	6.3%	1,00	179	179	156	85	28	10%	0%	18	0	18	10%	10%	18	18	36		
	Produttivo e Artigianale	0	0 addetti	0,8 abituali	1,5	0					1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	20%	0%	0	0	0	
				0,8 occasionali	77	28.4%	31.3%	28.4%	11.9%	1,00	22	22	24	22	9	40%	0%	2	0	2	10%	10%	2	2	4		
				0 utenti	1,0	0					1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	20%	0%	0	0	0	
	Terziano	0	0 addetti	0,7 per altri motivi	1,5	0				1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	10%	0%	0	0	0		
				0 utenti	1,0	0				1,60	0	0	0	0	0	0%	10%	0	0	0	25%	5%	0	0	0		
	Ricoettivo	0	0 addetti	0,8 abituali	1,0	0				1,00	0	0	0	0	0	0%	20%	0	0	0	20%	0%	0	0	0		
				0 utenti	1,5	0			1,40	0	0	0	0	0	0	0%	20%	0	0	0	20%	0%	0	0	0		
	Terziano	3.500	70 addetti	0,7 per altri motivi	1,5	105	50.0%	15.0%	25.0%	10.0%	1,00	53	53	16	28	11	0%	40%	0	21	21	30%	0%	16	0	16	
				0 utenti	1,0	70	71.8%	4.7%	17.2%	6.3%	1,00	50	50	3	12	4	0%	10%	0	5	5	6%	0%	3	0	3	
	Servizi (Palestra)	0	0 addetti	0,7 per altri motivi	1,5	0				1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	10%	0%	0	0	0		
				0 utenti	1,0	0			1,60	0	0	0	0	0	0	0%	10%	0	0	0	15%	15%	0	0	0		
	Negozi	4.000	100 addetti	0,8 abituali	1,5	150	68.6%	10.6%	15.2%	5.5%	1,00	103	103	16	23	8	0%	40%	0	41	41	10%	0%	10	0	10	
0 utenti				1,0	2000	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1,60	2000	1250	0	0	0	0%	10%	0	125	125	14%	20%	175	250	425		
Centro Commerciale	(modello regionale)	0 addetti	0,7 per altri motivi	1,0	0	68.6%	10.6%	15.2%	5.5%	1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	20%	0%	0	0	0		
			0 utenti	1,0	0	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1,60	0	0	0	0	0	0%	2%	0	0	0	12.0%	18.0%	0	0	0		
Supermercato Alimentare (Sup. di vendita x 0.7)	0	0 addetti	0,8 abituali	1,0	0	68.6%	10.6%	15.2%	5.5%	1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	20%	0%	0	0	0		
			0 utenti	1,0	0	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1,60	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	15.0%	15.0%	0	0	0		
Commercio all'ingrosso	0	0 addetti	0,7 per altri motivi	1,0	0				1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	20%	0%	0	0	0			
			0 prelevatori	1,0	0			0,33(*)	0	0	0	0	0	0	0%	10%	0	0	0	10%	10%	0	0	0			
Ristorante-Bar	0	0 addetti	0,7 per altri motivi	1,0	0				1,00	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	50%	0%	0	0	0			
			0 utenti	1,0	0			1,50	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0%	0%	0	0	0			
Palazzetto Arena	0	0 addetti	0,7 per altri motivi	1,0	0				1,00	0	0	0	0	0	0%	40%	0	0	0	30%	0%	0	0	0			
			0 utenti	1,0	0			3,00	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	0	0	0%	0%	0	0	0			
TOTALE											226	192	418				246	447	693								

(*) per residenti pendolari e addetti si fa riferimento alla scelta modale media comunale desunta dal Censimento 2011 e dalla banca dati della Regione del 2014;
(**) (%) percentuale di concentrazione rispetto alla giornata; U = uscita; I = ingresso

FIGURA 10.5.2
Progetto Nuovo Gleno
Modelli di generazione del traffico
Traffico generato totale per funzione

Funzioni	Feriale - Mattino	Feriale - Sera	Sabato - Sera
Residenza	226	237	226
Terziano - Servizi	26	19	6
Residenza Anziani	0	0	0
Media Str. Vendita	166	436	620
Totale	418	692	853

