

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

***Modifiche e rettifiche agli atti costitutivi del
PGT vigente relativi all'Ambito di Trasformazione
"AT_I/S5 - Ex Caserma Montelungo/
Colleoni-Palazzetto dello Sport"***

MODIFICHE E RETTIFICHE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL PGT VIGENTE "AT_I/S5 - EX CASERMA MONTELUNGO/COLLEONI-PALAZZETTO DELLO SPORT"

Premessa

A seguito della sottoscrizione del Protocollo di Intesa, in data 17.03.2015, tra Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo e CDP Investimenti SGR s.p.a., i soggetti coinvolti hanno individuato nell'Accordo di Programma lo strumento più adatto alla realizzazione di un progetto per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex Caserme Montelungo-Colleoni.

In coerenza con quanto definito in tale atto, l'Università degli Studi di Bergamo ha condiviso con Comune di Bergamo e CDP Investimenti SGR s.p.a., l'opportunità di localizzare i servizi (nuovo studentato e nuovo Centro Sportivo Universitario), originariamente previsti nell'ambito della sede storica degli Ospedali Riuniti di Bergamo all'interno dell'ex Caserma Montelungo, oltre ad interventi di opere pubbliche mirati alla riqualificazione viabilistica e ciclo-pedonale dell'intorno urbano circostante l'ambito di trasformazione.

In tale Protocollo, è stato inoltre definito di procedere all'approvazione degli interventi pubblici/privati previsti per il compendio, attivando un unico procedimento (Accordo di Programma) grazie al quale garantire il necessario coordinamento di tali interventi nelle fase attuativa e realizzativa.

L'ipotesi di riqualificazione e riconversione funzionale dell'ex compendio militare Montelungo-Colleoni, definita dal Protocollo e descritta nello studio di fattibilità allegato allo stesso, prevede infatti interventi di recupero degli immobili esistenti per la loro destinazione a servizi universitari (residenze universitarie e CUS) nella porzione del compendio corrispondente alla ex Caserma Montelungo, oltre all'insediamento di funzioni residenziali e terziario/commerciali nella porzione del compendio corrispondente alla ex Caserma Colleoni.

A seguito della sottoscrizione di tale Protocollo, in data 30.03.2015, il Consiglio Comunale ha approvato l'Ordine del Giorno presentato dal Sindaco per l'avvio del procedimento per l'approvazione, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, dell'Accordo di Programma finalizzato alla definizione del progetto di riqualificazione e riconversione funzionale del compendio.

Nell'ambito della procedura di Accordo di Programma, il Comune di Bergamo si è impegnato a riconoscere a CDP Investimenti SGR s.p.a., una quota di potenzialità edificatoria aggiuntiva a quella prevista dall'Ambito di Trasformazione "ATi/s_5 - UMI 1", per una s.l.p. di almeno mq 2.050 e comunque entro i limiti previsti dall'art. 4.2 del vigente Documento di Piano ("DP0b - Criteri e Indirizzi" - Sesta soglia), demandando l'esatta localizzazione di tale potenzialità edificatoria aggiuntiva, all'interno dell'Ambito di Trasformazione "ATi/s_5 - UMI 1", al relativo progetto di recupero architettonico, da sviluppare di concerto con la competente Soprintendenza, in ragione dei vincoli di interesse storico-artistico e paesaggistico-ambientale gravanti sul compendio.

Inquadramento urbanistico vigente

L'area ricade nell'Ambito Strategico "AS1 - Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero" come definito nel Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

L'area é inoltre compresa nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione "AT_i/s5 - Ex caserma Montelungo/Colleoni- Palazzetto dello Sport" del vigente Documento di Piano. Si tratta quindi di una parte di città non più in grado di svolgere un ruolo adeguato per il funzionamento del sistema urbano, per la quale il vigente PGT prevede radicali cambiamenti sia nelle forme fisiche, sia nelle destinazioni d'uso che il nuovo ruolo assegnato chiamerà ad interpretare.

La finalità principale che il Documento di Piano assegna a tali trasformazioni è quella di restituire nuovi connotati capaci di generare luoghi vitali e vivibili, in cui garantire adeguati livelli di qualità urbana e fruibilità degli spazi, pubblici e privati ad uso pubblico.

Nel dettaglio, l'Ambito di Trasformazione "AT_i/s5-Ex caserma Montelungo/Colleoni-Palazzetto dello Sport" individua n. 2 distinte unità minime di intervento (UMI1 e UMI2): di queste, l'UMI1 riguarda l'ex compendio militare interessato dal progetto di riqualificazione e riconversione funzionale definito nel Protocollo precedentemente richiamato.

Contenuti ipotesi Accordo di Programma

L'ipotesi di Accordo di Programma prevede la realizzazione di un progetto di riqualificazione e riconversione funzionale del compendio immobiliare attraverso l'attuazione dei seguenti interventi:

- Servizi universitari: realizzazione da parte dell'Università di residenze universitarie e del nuovo Centro Universitario Sportivo con relativi parcheggi pertinenziali, per una s.l.p. complessiva pari a mq 15.155.
- Intervento privato convenzionato: riuso funzionale degli edifici esistenti (compresi interventi di demolizione e ricostruzione), per una s.l.p. complessiva massima pari a mq 13.450 (inclusa la quota di Slp premiale aggiuntiva prevista dal PGT vigente e definita nel Protocollo di Intesa), con le seguenti destinazioni d'uso ammesse: Residenza (R), Terziario ricettivo (Tr) nelle articolazioni funzionali Tr.1- Terziario di tipo ricettivo-alberghiero, Tr.2 - Terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli; Terziario per uffici ed attività (Ta), compreso terziario di tipo "high-tech" di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 30.11.2015, nelle articolazioni funzionali Ta.1 - Terziario diffuso, Ta.2 - Artigianato di servizio, Tu.1 - Terziario avanzato; Commerciale (C), limitatamente alla tipologia C1 - esercizi di vicinato (fino a mq 250 di superficie di vendita, per ogni esercizio); Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico (S). Viene inoltre prevista la realizzazione di spazi aperti ad uso pubblico attrezzati a piazza e verde (V2 e Pz) e di parcheggi interrati ad uso pubblico (P2).
- Opere pubbliche complementari all'Ambito di Trasformazione: realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di sottopasso ciclo-pedonale di via San Giovanni di connessione tra il Parco Suardi e i nuovi spazi aperti di uso pubblico interni al comparto, oltre ad interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici circostanti il compendio.

Relazioni con PGT vigente e suoi atti costitutivi

Relativamente alla conformità del programma di riuso e riqualificazione del compendio ex caserme Montelungo-Colleoni con le previsioni urbanistiche vigenti, si sottolinea la sostanziale coerenza sia dimensionale (al netto della Slp premiale aggiuntiva, collocata solo sugli edifici di nuova costruzione), sia funzionale delle destinazioni d'uso, tutte già ammesse nell'Ambito di Trasformazione e compatibili con le previsioni di riqualificazione del compendio. Nessuna variazione viene infatti introdotta relativamente a destinazioni d'uso oggi escluse nel vigente **Documento di Piano** per l'Ambito di Trasformazione in oggetto.

Peraltro, lo stesso Documento di Piano, all'art. 13 punto f del documento "Dp0b - Indirizzi e criteri" stabilisce che *"le funzioni previste sono riportate in una tabella che, per ogni singola Unità Minima di Intervento, identifica una specifica articolazione di usi ammessi (evidenziati in verde) e non ammessi e le percentuali di riferimento per ogni singolo uso. Le destinazioni d'uso e le percentuali assegnate nella suddetta tabella hanno valore di indirizzo e dovranno essere meglio specificate in sede di pianificazione attuativa."*

Pertanto, le modifiche introdotte riguardano aspetti di flessibilità strategica, funzionale e dimensionale già previsti dallo strumento urbanistico vigente, che infatti demanda al Piano attuativo (nel caso specifico, quindi, all'Accordo di Programma e al Permesso di Costruire convenzionato) la precisa definizione del mix funzionale e delle quote dimensionali relative alle singole destinazioni d'uso, tra quelle già ammesse dalla Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione.

Quanto al **Piano dei Servizi**, l'art. 9 dell'Apparato Normativo prevede che *“la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi non comportano l'obbligo di procedere a variante urbanistica, purché la variazione o la trasformazione avvenga tra servizi di scala omogenea (locale o territoriale) e appartenenti allo stesso Gruppo. Ai fini di garantire la flessibilità nell'attuazione del Piano dei Servizi sono da considerarsi come appartenenti allo stesso Gruppo, quindi interscambiabili tra loro, i servizi riferiti agli spazi aperti: Pz-Piazze e aree pubbliche pavimentate, V-Verde e P-Mobilità. In caso contrario, devono essere autorizzate previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, che verifichi la coerenza della proposta con l'impianto complessivo del Piano dei Servizi”*.

Tale concetto di flessibilità viene pertanto richiamato nella presente relazione come principio giustificativo alle modifiche introdotte dall'Accordo di Programma richiamato, con particolare riferimento alle prestazioni pubbliche attese previste dall'Ambito di *Trasformazione “AT_i/s5-Ex caserma Montelungo/Colleoni-Palazzetto dello Sport”*, che vengono variate in relazione alla proposta progettuale di riuso e alla previsione dei nuovi servizi universitari, determinando le conseguenti modifiche del Catalogo dei Servizi di progetto vigente.

Tali servizi universitari (studentato e CUS) si collocano infatti nella UMI1 dell'Ambito di Trasformazione.

Le modifiche ai contenuti degli atti di PGT proposte si riferiscono pertanto sia alla variazione delle tipologie di servizi attualmente previste, sia alla loro localizzazione nelle UMI di riferimento, oltre che all'aggiornamento dei dati dimensionali relativi alle stime quantitative (Slp e St) ad essi correlate.

In conclusione, le modifiche introdotte dall'Accordo di Programma vanno ad incidere su previsioni strategiche dello strumento di programmazione vigente (Documento di Piano) relativamente a servizi e funzioni che risultano comunque compatibili sia con gli indirizzi dell'Ambito Strategico di appartenenza (*“AS1 - Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero”*), sia con gli obiettivi dell'Ambito di Trasformazione in oggetto.

L'introduzione dei nuovi servizi universitari determina la necessità di ricollocare i servizi relativi all'ampliamento degli spazi espositivi della GAMEc, (ampliamento comunque alternativo a quello previsto dall'intervento denominato *“Ns40 - Nuovi servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero in via san Tommaso”*), come indicato nella Scheda Progetto relativa all'Ambito di Trasformazione in oggetto, oltre che l'esigenza di rivedere alcuni servizi di scala locale oggi non più necessari (spazi legati al sistema museale e bibliotecario).

La proposta di individuare nell'UMI2 dell'Ambito di Trasformazione la nuova localizzazione di tale servizio (quindi sempre nello stesso AT e conseguentemente nello stesso AS) viene avanzata con lo scopo di mantenere la coerenza delle modifiche con le attuali previsioni del PGT vigente, senza stravolgere l'impostazione strategica del Documento di Piano e la complessiva dotazione di servizi locali e territoriali previsti per l'Ambito Strategico di riferimento.

L'introduzione della previsione di nuovi parcheggi di uso pubblico nella UMI1 dell'AT viene proposta allo scopo di garantire maggiore fruibilità e accessibilità alle nuove funzioni e attrezzature di uso pubblico, anticipando la realizzazione di una quota dei parcheggi di uso pubblico attualmente previsti dallo stesso AT per la UMI2. Tale scelta risulta pertanto coerente con gli obiettivi strategici del vigente Documento di Piano e con i criteri di qualità dei servizi indicati dal vigente Piano dei Servizi per l'ambito urbano di riferimento.

Descrizione delle modifiche e rettifiche agli atti del PGT e relativi estratti cartografico-relazionali

Relativamente alle variazioni puntuali riguardanti gli elaborati relazionali e di indirizzo del Documento di Piano (in particolare, la Scheda Progetto dell'AT) e normativi del Piano dei Servizi (in particolare, la sezione del Catalogo dei servizi di progetto relativa allo stesso AT) viene di seguito proposta una breve descrizione delle modifiche introdotte, meglio dettagliate negli estratti di confronto con la Scheda vigente allegati in calce al presente paragrafo.

• Modifiche e rettifiche Scheda Progetto "At_i/s5"

Viene modificato lo schema di impianto progettuale al fine di renderlo coerente con l'ipotesi progettuale preliminare allegata all'Accordo di Programma, introducendo lo schema del nuovo assetto planimetrico, i nuovi spazi/servizi/opere pubblici o di uso pubblico e le nuove connessioni strategiche (collegamenti ciclo-pedonali a raso e interrati).

Vengono introdotte alcune variazioni nella suddivisione catastale degli Ambiti della UMI1 (estratto catastale), con lo scopo di rendere coerenti gli interventi relativi alle opere pubbliche e di uso pubblico correlate e complementari ai nuovi servizi universitari con la loro realizzazione.

Vengono meglio specificati i dati dimensionali relativi ai due Ambiti della UMI1, in coerenza con quelli contenuti nella proposta di riuso funzionale avanzata nell'Accordo di Programma, specificando la quota di Slp premiale aggiuntiva riconosciuta al comparto di intervento privato.

Vengono adeguate le prestazioni pubbliche attese, introducendo i nuovi servizi universitari e specificando la rilocalizzazione degli spazi di ampliamento della GAMeC nella UMI2 e la collocazione dei parcheggi di uso pubblico a servizio alle nuove funzioni insediate nel comparto delle ex caserme nella UMI1, in coerenza con la soluzione progettuale allegata all'ipotesi di Accordo.

Viene infine richiamato il principio di flessibilità funzionale e percentuale delle destinazioni d'uso ammesse dall'AT, le cui tipologie vengono dettagliate con una nota specifica.

• Modifiche sezione "At_i/s5" Servizi di progetto del Catalogo dei Servizi ("PS0b - Apparato normativo")

Vengono introdotti i nuovi servizi universitari (studentato e CUS) e i nuovi spazi di uso pubblico previsti dall'AdP, compresi i parcheggi ad uso pubblico a servizio delle nuove funzioni insediate e vengono eliminate le previsioni relative ai servizi non più previsti nella UMI1 (spazi museali e bibliotecari).

Viene aggiornata la stima di tali servizi nella specifica colonna relativa alla quantità (St e Slp) e viene specificato, mediante apposita nota in calce, che il dimensionamento dei servizi e delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico è indicativo e potrà subire successive variazioni nelle fasi attuative definitivo-esecutive degli interventi.

Relativamente alle variazioni degli elaborati cartografici, introdotte per motivi di coerenza interna agli atti di PGT, per maggiore chiarezza, vengono altresì allegati in calce estratti specifici dei singoli elaborati di cui si propone la modifica, evidenziando in colore rosso le differenze introdotte rispetto agli atti vigenti.

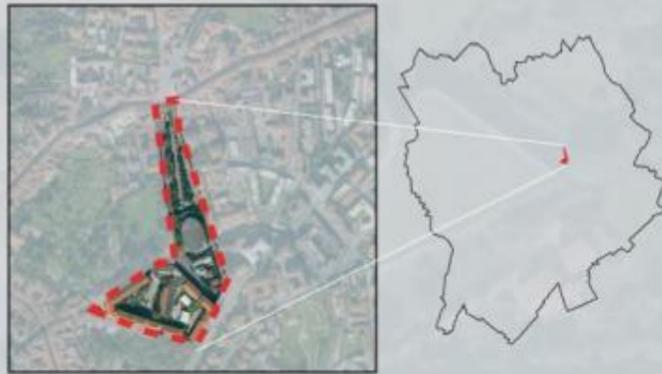
Gli elaborati cartografici interessati dalle rettifiche sono quelli di seguito elencati:

- DP3.1 - Ambito Strategico 1
- DP6 - Gli ambiti di trasformazione del PGT
- PS3.1 - Ambito Strategico 1
- PS2 - La città dei servizi - il progetto
- PS2bis - La città dei servizi - strumenti di attuazione
- PS4 - Il sistema della mobilità sostenibile

Seguono gli estratti (vigente e proposta di modifica) di ogni elaborato riportato nell'elenco.

Scheda "At_i/s5 Ex Caserma Montelungo/Colleoni/Palazzetto Sport" VIGENTE

INQUADRAMENTO DELL'AREA



DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_i/s5, localizzato nel centro città, confina ad ovest con il Parco Suardi ed è delimitato a sud dal vicolo San Giovanni e a nord da piazza Guglielmo Oberdan.
Stato di fatto	L'ambito comprende due zone divise dal viale Muraine: a nord trova sede il palazzetto dello sport, a sud la sede, ormai dismessa, della Caserma Montelungo e della caserma Colleoni.

OBIETTIVI

-Contribuire a reinterpretare un intero e più ampio poligono urbanistico che va dalla Piazzetta del Delfino, all'ex ponte di S. Caterina, dalla Torre del Galgario alla Chiesa di S. Bernardino comprendendo i Parchi Marenzi e Suardi, come un complesso unitario di piazze, corridoi e percorsi pedonali, corone verdi e vie interrate

-Costruire una rete di connessioni in grado di riassorbire e collegare, valorizzandoli, i fondamentali poli artistici della città: chiesa di S.Alessandro della Croce, il Museo Bernareggi, la Gamec, l'Accademia Carrara, in particolare realizzando un percorso culturale lungo l'asta S. Agostino - Baroni - Carrara - Gamec - Suardi - Montelungo - Parco Marenzi - Piazzetta S. Spirito

-Implementazione dei servizi culturali e per il tempo libero all'aperto

-Valorizzazione del rapporto tra verde privato storico e spazi destinati a servizi culturali all'aperto e parco pubblico

-Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali e a rotazione a servizio delle funzioni insediate oggi sprovviste.

SCHEMA INSEDIATIVO



PARAMETRI URBANISTICI

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	48.051
Slp (mq)	3.325

L'At_i/s5 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 - Ex Caserma (AT_s)		UMI 2 - Palazzetto (AT_i)	
St (mq)	22.980	St (mq)	25.071
Slp (mq)	3.325*	Slp (mq)	3.325*

* SLP in aggiunta a quella del palazzetto dello Sport esistente e in sostituzione della Slp relativa a tutti gli altri edifici facenti parte della UMI 2

STRUMENTO ATTUATIVO	STRUMENTO ATTUATIVO
Piano Attuativo	Piano Attuativo / Accordo di Programma

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

CRITERI INSEDIATIVI

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

• Recupero e valorizzazione degli apparati storici esistenti in coerenza con i criteri di intervento nella città antica

• Collocazione delle nuove giaciture degli edifici in modo da:
 -Consolidare i bordi del compendio
 -Determinare ampi spazi centrali aperti e fruibili
 -Garantire la percezione della massa della città antica che si innalza sopra le mura veneziane (CONO PANORAMICO 3)

• Reinterpretazione e riproposizione del tracciato delle muraine attraverso nuovi spazi aperti

• Riqualificazione del tracciato del torrente Morla in corrispondenza degli spazi aperti pubblici esistenti o di nuovo impianto

- Riqualificazione dell'architettura del Palazzetto esistente al fine creare un nuovo spazio pubblico polifunzionale.

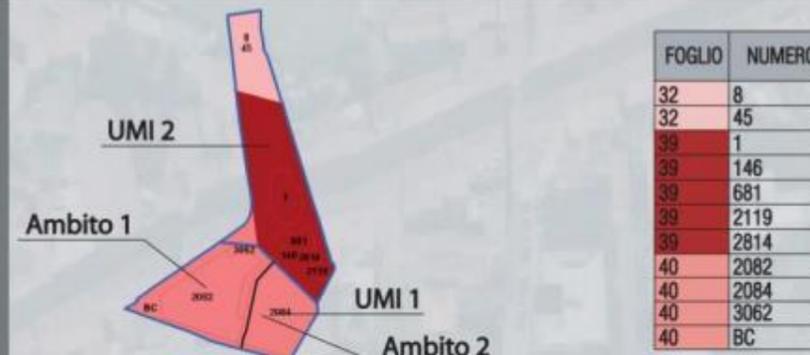
-Garantire il rispetto del vincolo "ZONA BORGHI PIGNOLO - S. TOMASO D.M. 09.11.1963 G.U. 319 DEL 09.12.1963(ART.2)"

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	
SERVIZI	Realizzazione di nuovi spazi bibliotecari nel complesso Montelungo	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione di nuovi spazi espositivi nel complesso Montelungo (Ampliamento GAMEC, in alternativa a quelli previsti dal Ns 40)	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione spazi museali nel complesso Montelungo	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione delle connessioni con i parchi Suardi, Marenzi, Galgario e i servizi culturali esistenti e di previsione limitrofi e riqualificazione degli spazi aperti interni attrezzati per esposizioni ed eventi	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione di parcheggi pubblici (in struttura) da valutare in sede di proposta definitiva	2
	Realizzazione gli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) per utilizzo a fini culturali - espositivi	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione degli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) a servizio della nuova destinazione sportivo - culturale del Palazzetto	2
	Ri-funzionalizzazione della struttura del Palazzetto ad uso sportivo culturale e per il tempo libero	2
	Partecipazione proquota alla realizzazione di residenze sociali e temporanee (10%)	UMI 1 AMBITO 1 E 2 E UMI 2
	PEREQUAZIONE*	Partecipazione pro-quota alla perequazione

*Titolo II CAPO B del DP0b - INDIRIZZI E CRITERI

ESTRATTO CATASTALE



FUNZIONI PREVISTE

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1 Ambito 1		UMI 1 Ambito 2		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL	Slp Max 80	RL	Slp Max 80	
	Residenza sociale	RS ₁	min 15%	RS ₁	min 10%	RS ₁	min 10%	
	Residenza temporanea	RS ₃		RS ₃	Slp Min 60	RS ₃	Slp Min 60	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta . 1		Ta . 1		Ta . 1		
	Artigianato di servizio	Ta . 2		Ta . 2		Ta . 2	25	
	Terziario avanzato	Tu . 1		Tu . 1		Tu . 1		
	Terziario direzionale	Tu . 2		Tu . 2		Tu . 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr . 1		Tr . 1	25	Tr . 1		
	Pubblici esercizi	Tr . 2	10	Tr . 2	10	Tr . 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	15	C 1	25	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione
 Funzioni ammesse nell'ambito 2 della UMI 1

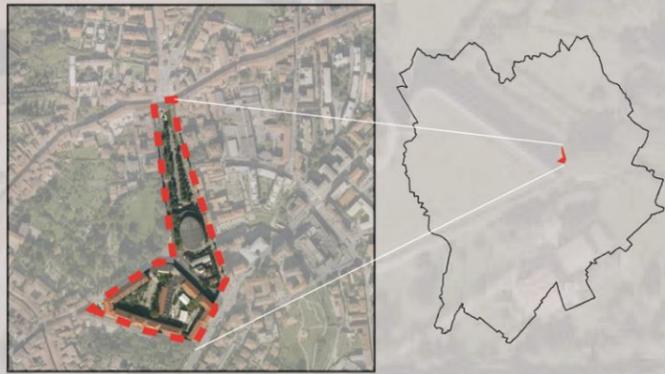
Funzioni legate prevalentemente a destinazioni di tipo residenziale (comprendente una quota di residenza sociale e temporanea), ricettivo-alberghiera, commerciale di tipo culturale connesso alla vicina funzione museale dell'Accademia Carrara e della GAMEC, alle attività museali ed espositive, a parcheggi e a servizi connessi al tema degli eventi.

Ambito Strategico 1
Arte cultura e tempo libero

Ambito Strategico 1
EX CASERMA MONTELUONGO/COLLEONI/PALAZZETTO SPORT
At_i/s5

Scheda "At_i/s5 Ex Caserma Montelungo/Colleoni/Palazzetto Sport" **PROPOSTA DI MODIFICA**

INQUADRAMENTO DELL'AREA



DESCRIZIONE DELL'AREA	
Localizzazione	L'At_i/s5, localizzato nel centro città, confina ad ovest con il Parco Suardi ed è delimitato a sud dal vicolo San Giovanni e a nord da piazza Guglielmo Oberdan.
Stato di fatto	L'ambito comprende due zone divise dal viale Muraine: a nord trova sede il palazzetto dello sport, a sud la sede, ormai dismessa, della Caserma Montelungo e della caserma Colleoni.

OBIETTIVI

- Contribuire a reinterpretare un intero e più ampio poligono urbanistico che va dalla Piazzetta del Delfino, all'ex ponte di S. Caterina, dalla Torre del Galgario alla Chiesa di S. Bernardino comprendendo i Parchi Marenzi e Suardi, come un complesso unitario di piazze, corridoi e percorsi pedonali, corone verdi e vie interrate
- Costruire una rete di connessioni in grado di riassorbire e collegare, valorizzandoli, i fondamentali poli artistici della città: chiesa di S.Alessandro della Croce, il Museo Bernareggi, la Gamec, l'Accademia Carrara, in particolare realizzando un percorso culturale lungo l'asta S. Agostino - Baroni - Carrara - Gamec - Suardi - Montelungo - Parco Marenzi - Piazzetta S. Spirito
- Implementazione dei servizi culturali, **universitari, sportivi** e per il tempo libero all'aperto
- Valorizzazione del rapporto tra verde privato storico e spazi destinati a servizi culturali all'aperto e parco pubblico
- Implementazione degli spazi di sosta pertinenziali e a rotazione a servizio delle funzioni insediate oggi sprovviste.

SCHEMA INSEDIATIVO



PARAMETRI URBANISTICI

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

St (mq)	48.051
Slp (mq)	3.325 + 2.050*

L'At_i/s5 si compone di due Unità Minime d'Intervento (UMI):

UMI 1 - Ex Caserma (AT_s) UMI 2 - Palazzetto (AT_i)

St (mq)	27.620
Slp (mq)	26.555 Pari all'esistente + 2.050 Slp di progetto*
	Ambito 1 Ambito 2
	15.155 11.400 + 2.050*

St (mq)	21.065
Slp (mq)	3.325**

** SLP in aggiunta a quella del palazzetto dello Sport esistente e in sostituzione della Slp relativa a tutti gli altri edifici facenti parte della UMI 2

*Slp premiale aggiuntiva prevista dal Documento di Piano per incremento S/Rs (DPOb -Indirizzi e criteri - Sesta soglia)

STRUMENTO ATTUATIVO

Accordo di programma / Permesso di costruire convenzionato

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo / Accordo di Programma

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

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

•Recupero e valorizzazione degli apparati storici esistenti in coerenza con i criteri di intervento nella città antica

•Collocazione delle nuove giaciture degli edifici in modo da:
-Consolidare i bordi del compendio
-Determinare ampi spazi centrali aperti e fruibili
-Garantire la percezione della massa della città antica che si innalza sopra le mura veneziane (CONO PANORAMICO 3)

•Interventi di riqualificazione degli spazi aperti complementari e delle connessioni pedonali e ciclopedonali

•Riqualificazione del tracciato del torrente Morla in corrispondenza degli spazi aperti pubblici esistenti o di nuovo impianto (UMI 2)

- Riqualificazione dell'architettura del Palazzetto esistente al di fine creare un nuovo spazio pubblico polifunzionale. (UMI 2)

-Garantire il rispetto del vincolo "ZONA BORGHI PIGNOLO - S. TOMASO D.M. 09.11.1963 G.U. 319 DEL 09.12.1963(ART.2)"

CRITERI INSEDIATIVI

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

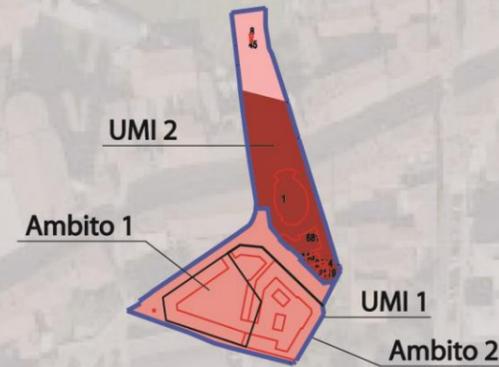
	DESCRIZIONE	UMI
	(Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b - Apparato normativo Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto)	UMI
SERVIZI	Centro Universitario Sportivo (CUS) con relativi parcheggi pertinenziali nel complesso Montelungo	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione di nuovi spazi espositivi (Ampliamento GAMEC, in alternativa a quelli previsti dal Ns 40)	UMI 2
	Realizzazione residenze sociali e/o temporanee (studentato universitario) nel complesso Montelungo	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione delle connessioni con i parchi Suardi, Marenzi, Galgario e i servizi culturali esistenti e di previsione limitrofi e riqualificazione degli spazi aperti interni attrezzati per esposizioni ed eventi	UMI1 AMBITO 1
	Realizzazione di parcheggi pubblici (in struttura), a servizio del Palazzetto e del complesso Montelungo/Colleoni, da valutare in sede di proposta definitiva	UMI 1 E UMI 2
	Realizzazione gli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso	UMI1 AMBITO 1-2
	Realizzazione degli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) a servizio della nuova destinazione sportivo - culturale del Palazzetto	UMI 2
	Ri-funionalizzazione della struttura del Palazzetto ad uso sportivo culturale e per il tempo libero	UMI 2
	Partecipazione proquota alla realizzazione di residenze sociali e temporanee (10%)	UMI 1 AMBITO 1-2 E UMI 2

PEREQUAZIONE • Partecipazione pro-quota alla perequazione

•Titolo II CAPO B del DPOb - INDIRIZZI E CRITERI

FOGLIO	NUMERO
32	8
32	45
39	1
39	146
39	681
39	2119
39	2814
40	2082
40	2084
40	3062
40	BC

ESTRATTO CATASTALE



FUNZIONI PREVISTE

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1 Ambito 1		UMI 1 Ambito 2		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL	Slp Max 80	RL	Slp Max 80	
	Residenza sociale	RS ₃ ^{min 15%}		RS ₃ ^{min 10%}	Slp Min 60	RS ₃ ^{min 10%}	Slp Min 60	
	Residenza temporanea	RS ₃		RS ₃		RS ₃		
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3		P 3		
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1		Ta. 1		Ta. 1		
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		Ta. 2	25	
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1	30	Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2	10	Tr. 2	10	Tr. 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	15	C 1	20	C 1	25	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq)	C 3		C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Slp Max 100 Slp Min 75	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		T n		

Funzioni ammesse

NB le destinazioni d'uso e le percentuali assegnate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione e dovranno essere meglio specificate in sede di progettazione attuativa (ex art.13 lettera f DPO Criteri e indirizzi del Documento di Piano)

Funzioni ammesse nell'UMI 1. Funzioni legate prevalentemente a destinazioni di tipo residenziale (comprendente una quota di residenza temporanea per servizi universitari), ricettivo-alberghiero, terziario - commerciale (anche nella tipologia hi-tech), parcheggi di uso pubblico, spazi verdi, connessioni e piazze, oltre a servizi legati al tema degli eventi (sport, cultura, tempo libero).

Ambito Strategico 1
Arte cultura e tempo libero

EX CASERMA MONTELUONGO/COLLEONI/PALAZZETTO SPORT

At_i/s5

Estratto elaborato normativo «PS0b – Apparato normativo» sezione 2 Catalogo dei Servizi di progetto. (pp. 87-88)

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO	UMI			ST (mq)	SLP (mq)		
12	Nuove connessioni pedonali con i parchi Suardi, Galgario e Marenzi, con riqualificazione dei percorsi e passaggi pedonali di uso pubblico esistenti tra il borgo, il parco Suardi e i servizi culturali esistenti e di previsione	At i/s5 Ex Caserma Montelungo/Colleoni - Palazzetto dello Sport	UMI1 e UMI2	P4a	BORGO S.CATERINA	-	-	L	1
13	Residenze sociali e/o temporanee		UMI1 Ambito1	Rs	BORGO S.CATERINA	-	2.000	L	2
14	Nuovi spazi bibliotecari nel complesso Montelungo		UMI1 Ambito1	CS1a	BORGO S.CATERINA	-	500	L	2
15	Nuovi spazi museali nel complesso Montelungo		UMI1 Ambito1	CS1b	BORGO S.CATERINA	-	2.000	T	2
16	Nuovi spazi espositivi nel complesso Montelungo (ampliamento GAMEC, <u>in alternativa</u> a quelli previsti dal Ns40)		UMI1 Ambito1	CS1b	BORGO S.CATERINA	-	5.000	T	2
17	Nuovi spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso, per utilizzo a fini culturali-espositivi		UMI1 Ambito1	Pz	BORGO S.CATERINA	4.000	-	L	2
18	Residenze sociali e/o temporanee		UMI1 Ambito2	Rs	BORGO S.CATERINA	-	450	L	2
19	Residenze sociali e/o temporanee		UMI2	Rs	BORGO S.CATERINA	-	200	L	2
20	Servizi per il tempo libero da insediare nel Palazzetto mediante intervento di rifunzionalizzazione della struttura ad uso sportivo-culturale		UMI2	CS	BORGO S.CATERINA	-	-	T	2
21	Nuovo parcheggio pubblico in struttura (circa 250 posti auto) a servizio del Palazzetto e dei nuovi servizi pubblici e di uso pubblico previsti nel complesso Montelungo/Colleoni		UMI2	P2	BORGO S.CATERINA	-	7.500	T	2
22	Nuovi spazi aperti pubblici e di relazione a servizio della nuova destinazione sportivo-culturale del Palazzetto		UMI2	Pz	BORGO S.CATERINA	3.000	-	L	2

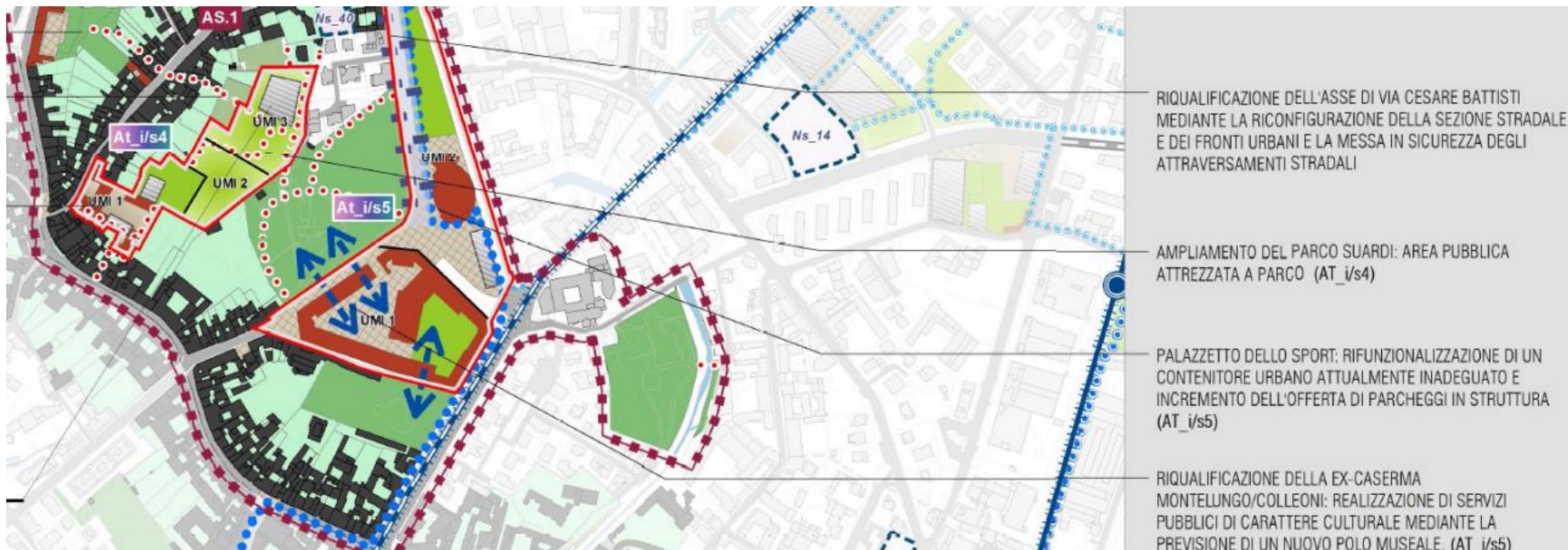
VIGENTE

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (L/T)	PRIORITA' DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO	UMI			ST (mq)	SLP (mq)		
12	Nuove connessioni pedonali con i parchi Suardi, Galgario e Marenzi, con riqualificazione dei percorsi e passaggi pedonali di uso pubblico esistenti tra il borgo, il parco Suardi e i servizi culturali esistenti e di previsione	At i/s5 Ex Caserma Montelungo/Colleoni - Palazzetto dello Sport	UMI1 e UMI2	P4a	BORGO S.CATERINA	-	-	L	1
13	Residenze sociali e/o temporanee (nuovo studentato universitario) nel complesso Montelungo		UMI1 Ambito1	Rs3a	BORGO S.CATERINA	-	9.900*	T	2
14	Nuovi spazi bibliotecari nel complesso Montelungo Nuovo Centro Universitario Sportivo (CUS) con relativi parcheggi pertinenziali		UMI1 Ambito1	CS2a	BORGO S.CATERINA	-	5.300*	T	2
15	Nuovi spazi museali nel complesso Montelungo		UMI1 Ambito1	CS1b	BORGO S.CATERINA	-	2.000	T	2
15	Nuovi spazi espositivi nel complesso Montelungo (ampliamento GAMEC, <u>in alternativa</u> a quelli previsti dal Ns40)		UMI1 Ambito1 UMI2	CS1b	BORGO S.CATERINA	-	5.000	T	2
16	Nuovi spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso, per utilizzo a fini culturali-espositivi		UMI1 Ambito2	Pz	BORGO S.CATERINA	5.900*	-	L	2
17	Residenze sociali e/o temporanee Nuovo parcheggio ad uso pubblico in struttura (circa 100 posti auto) a servizio delle nuove funzioni previste nel complesso Montelungo/Colleoni		UMI1 Ambito2	P2	BORGO S.CATERINA	-	3.000*	L	2
18	Residenze sociali e/o temporanee		UMI2	Rs	BORGO S.CATERINA	-	200	L	2
19	Servizi per il tempo libero da insediare nel Palazzetto mediante intervento di rifunzionalizzazione della struttura ad uso sportivo-culturale		UMI2	CS	BORGO S.CATERINA	-	-	T	2
20	Nuovo parcheggio pubblico in struttura (circa 150 posti auto) a servizio del Palazzetto e dei nuovi servizi pubblici e di uso pubblico previsti nel del complesso Montelungo/Colleoni		UMI2	P2	BORGO S.CATERINA	-	4.500*	T	2
21	Nuovi spazi aperti pubblici e di relazione a servizio della nuova destinazione sportivo-culturale del Palazzetto		UMI2	Pz	BORGO S.CATERINA	3.000	-	L	2

* l'esatto dimensionamento delle strutture destinate a servizi universitari e a spazi pubblici e ad uso pubblico (verde, piazze e parcheggi) sarà definito in sede di progettazione definitivo-esecutiva e potrà pertanto subire modifiche rispetto ai dati riportati (riferiti all'ipotesi progettuale preliminare)

PROPOSTA DI MODIFICA

Estratto elaborato cartografico "DP3.1. - Ambito strategico1. Il polo dell'arte, della cultura e del tempo libero»

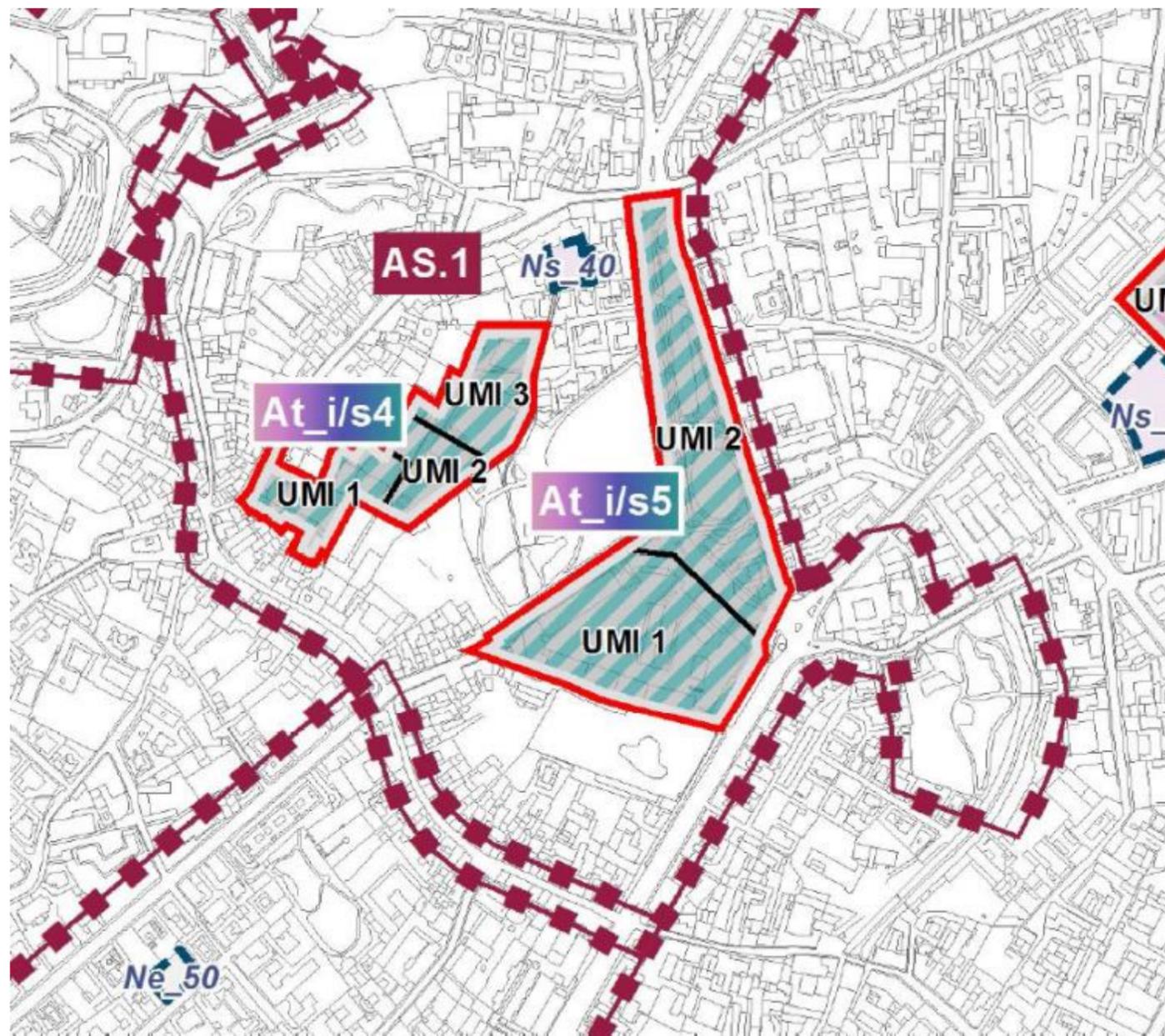


VIGENTE

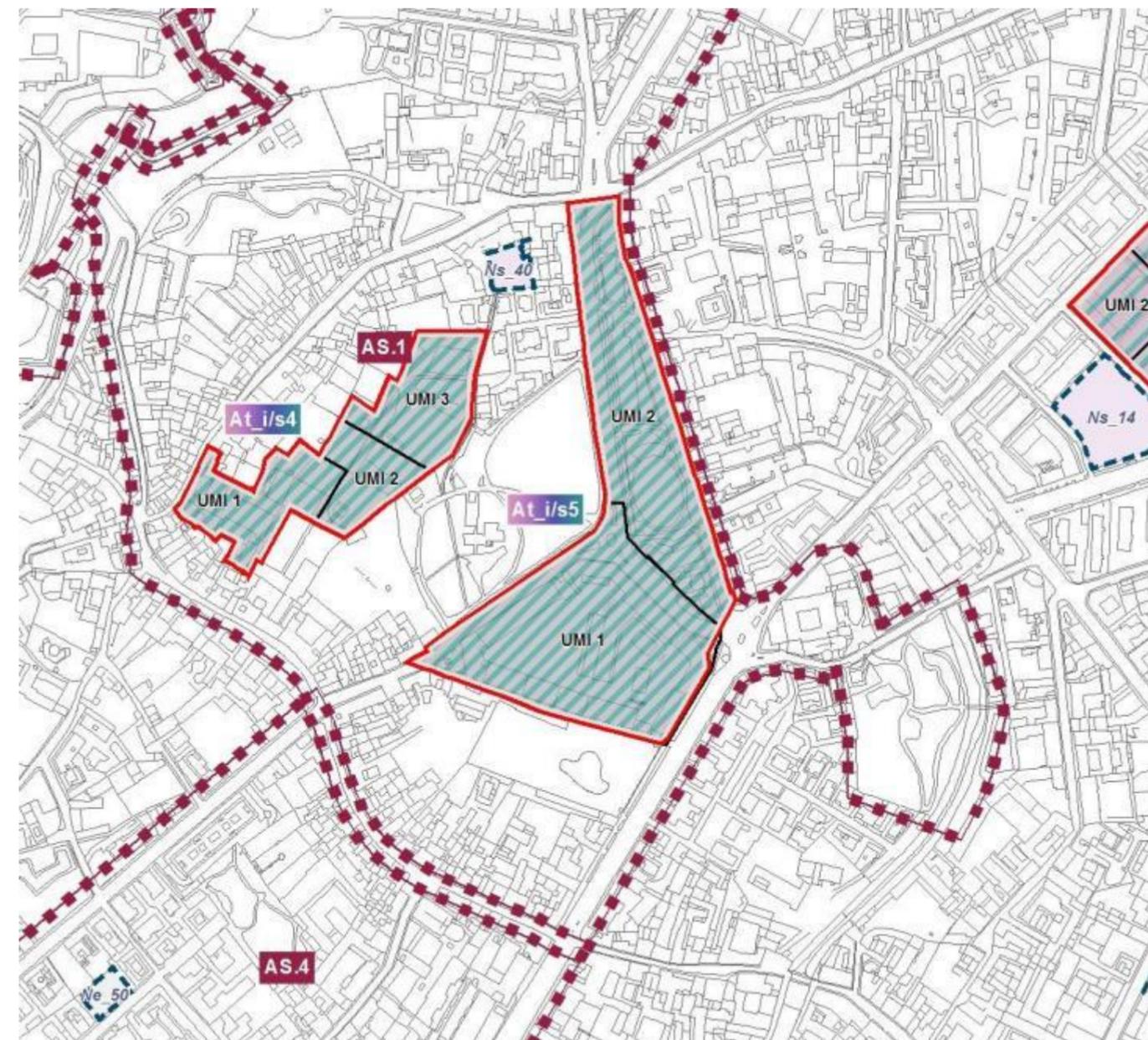


PROPOSTA DI MODIFICA

Estratto elaborato cartografico «DP6 - Gli ambiti di trasformazione del PGT»

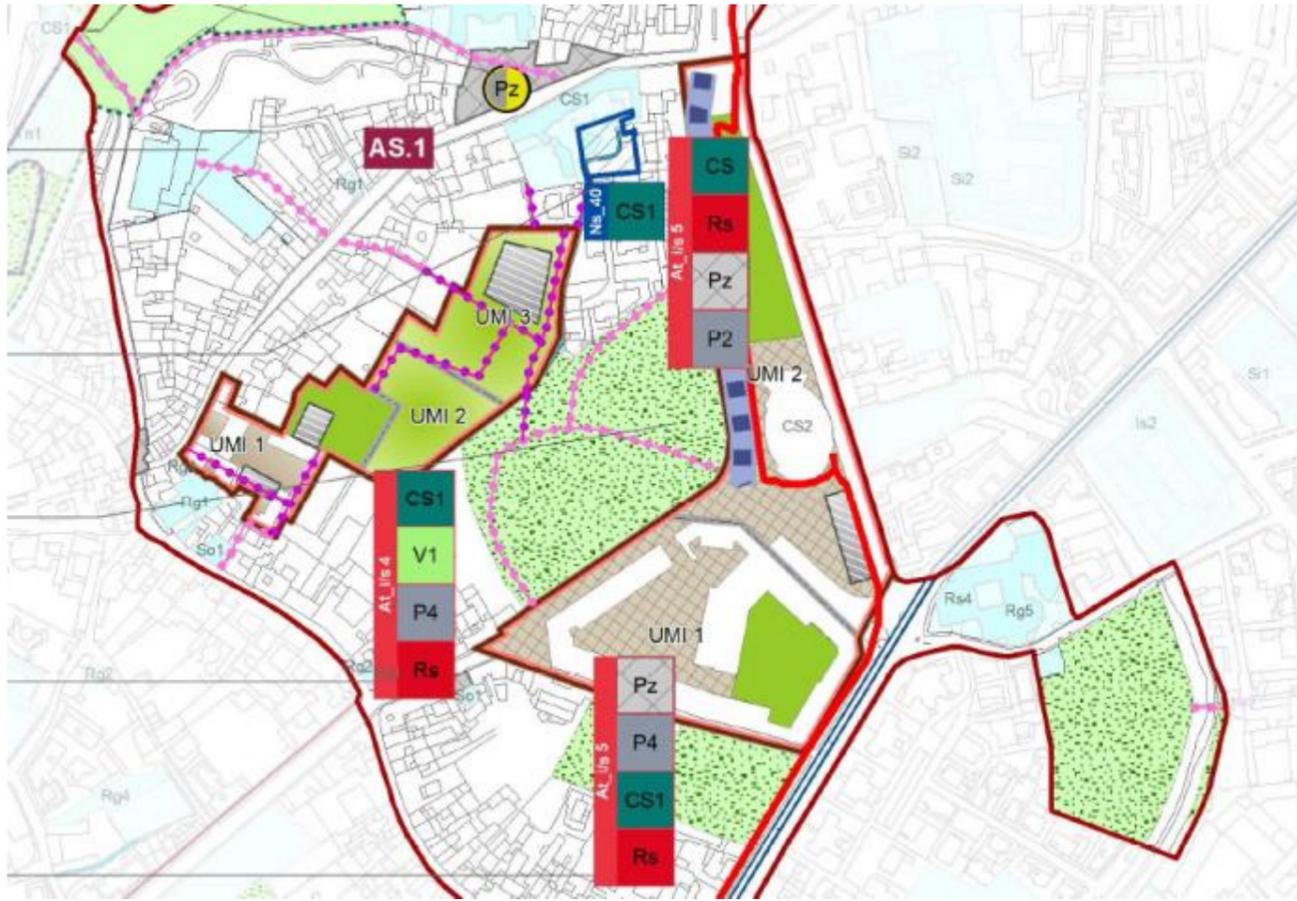


VIGENTE



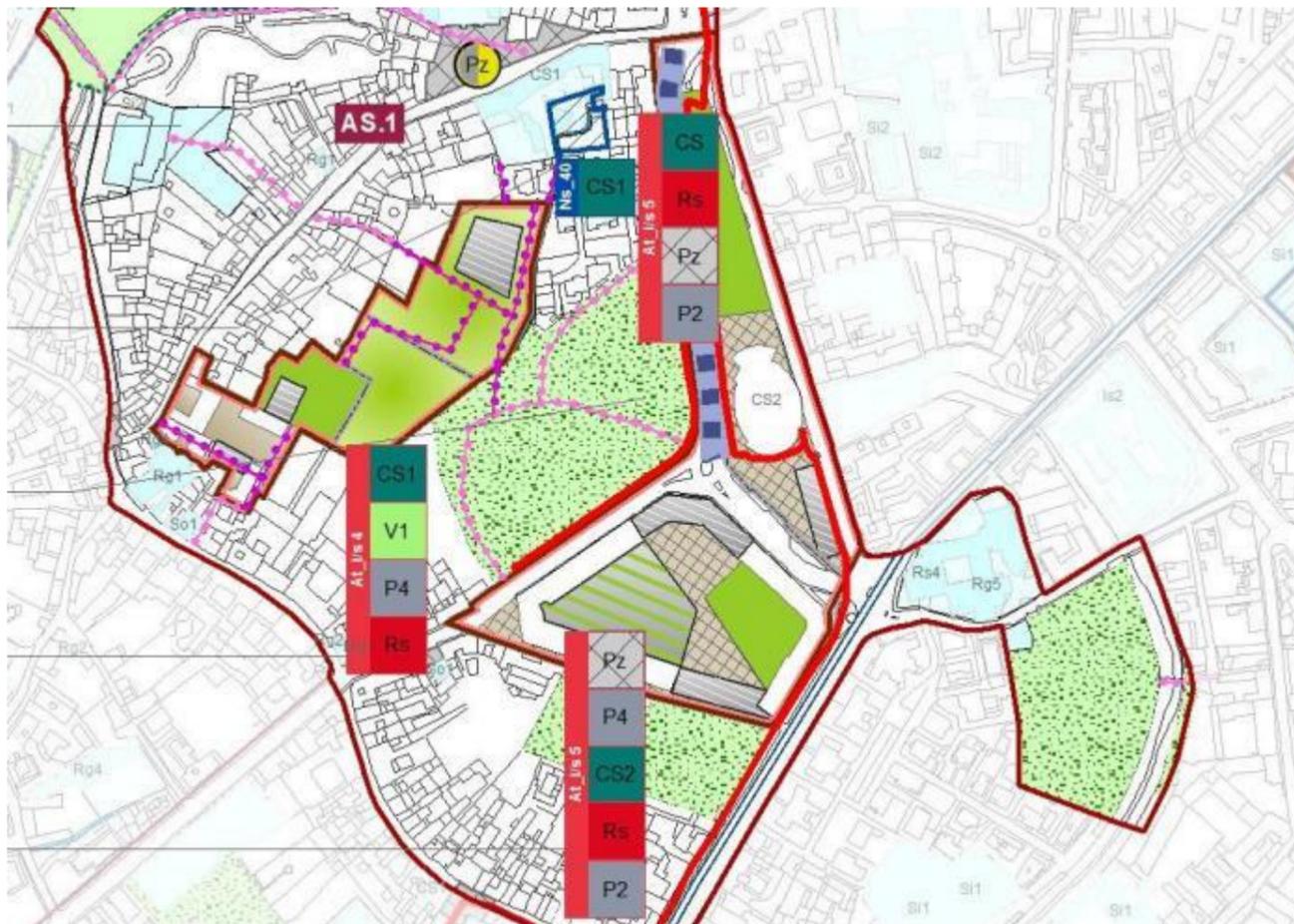
PROPOSTA DI MODIFICA

Estratto elaborato cartografico «PS3.1 - Ambito strategico1. Il polo dell'arte, della cultura e del tempo libero»



PRIORITA' 2	At_i/s5	Rs	Residenze sociali e/o temporanee.	LOCALE
		CS1a	Nuovi spazi bibliotecari nel complesso Montelungo.	TERRITORIALE
		CS1b	Nuovi spazi museali nel complesso Montelungo.	TERRITORIALE
		CS1b	Nuovi spazi espositivi nel complesso Montelungo (ampliamento GAMEC, in alternativa a quelli previsti dal Ns40).	TERRITORIALE
		Pz	Nuovi spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso, per utilizzo a fini culturali-espositivi.	LOCALE
		Rs	Residenze sociali e/o temporanee.	LOCALE
		Rs	Residenze sociali e/o temporanee.	LOCALE
		CS	Servizi per il tempo libero da insediare nel Palazzetto mediante intervento di rifunzionalizzazione della struttura ad uso sportivo-culturale.	TERRITORIALE
		P2	Nuovo parcheggio pubblico in struttura (circa 250 posti auto) a servizio del Palazzetto e dei nuovi servizi pubblici e di uso pubblico previsti nel complesso Montelungo/Colleoni.	TERRITORIALE
		Pz	Nuovi spazi aperti pubblici e di relazione a servizio della nuova destinazione sportivo-culturale del Palazzetto.	LOCALE

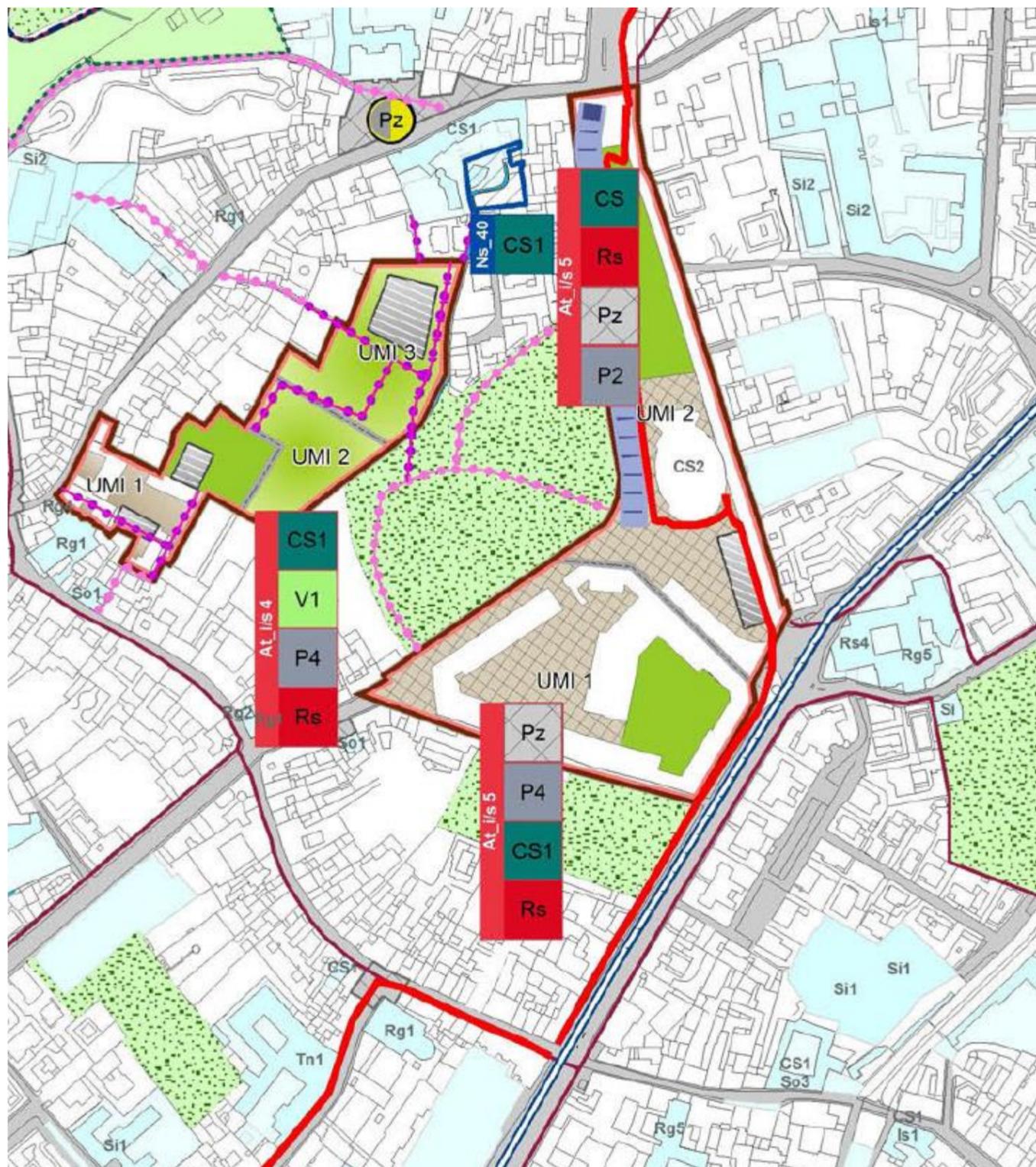
VIGENTE



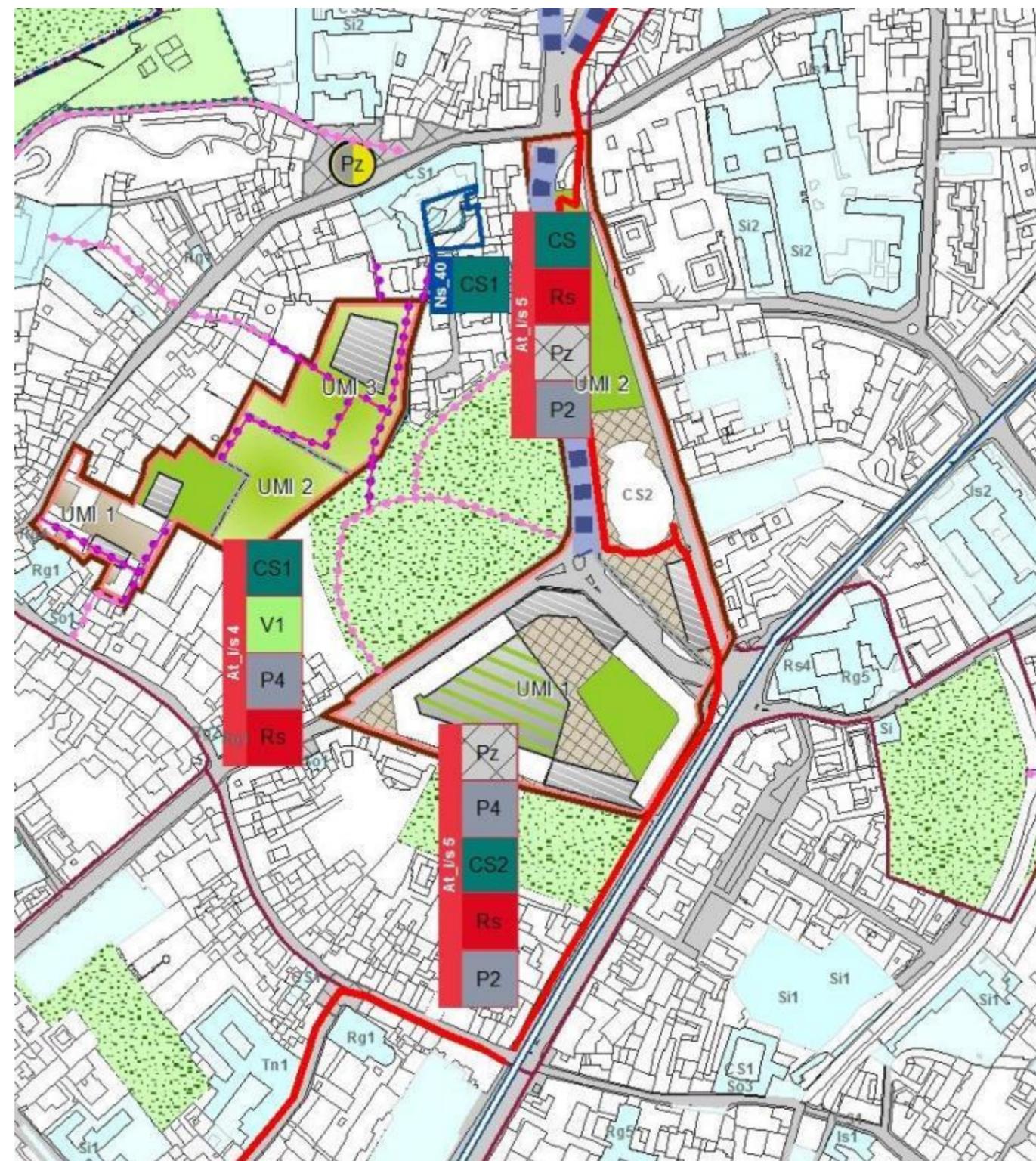
PRIORITA' 2	At_i/s5	Rs3a	Realizzazione residenze sociali e/o temporanee (studentato universitario) nel complesso Montelungo	TERRITORIALE
		P4a	Realizzazione delle connessioni con i parchi Suardi, Marenzi, Gaigario e i servizi culturali esistenti e di previsione limitrofi e riqualificazione degli spazi aperti interni attrezzati per esposizioni ed eventi	LOCALE
		CS2a	Centro Universitario Sportivo (CUS) con relativi parcheggi pertinenziali nel complesso Montelungo	TERRITORIALE
		CS1b	Nuovi spazi espositivi nel complesso Montelungo (ampliamento GAMEC, in alternativa a quelli previsti dal Ns40).	TERRITORIALE
		Pz	Realizzazione degli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) a servizio della nuova destinazione sportivo - culturale del Palazzetto	LOCALE
		Rs	Residenze sociali e/o temporanee.	LOCALE
		CS	Realizzazione degli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) a servizio della nuova destinazione sportivo - culturale del Palazzetto	LOCALE
		P2	Realizzazione di parcheggi pubblici (in struttura), a servizio del Palazzetto e del complesso Montelungo/Colleoni, da valutare in sede di proposta definitiva	LOCALE
		Pz	Realizzazione gli spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso.	LOCALE

PROPOSTA DI MODIFICA

Estratto elaborato cartografico «PS2 - La città dei servizi: il progetto. Inquadramento ambito Nord»

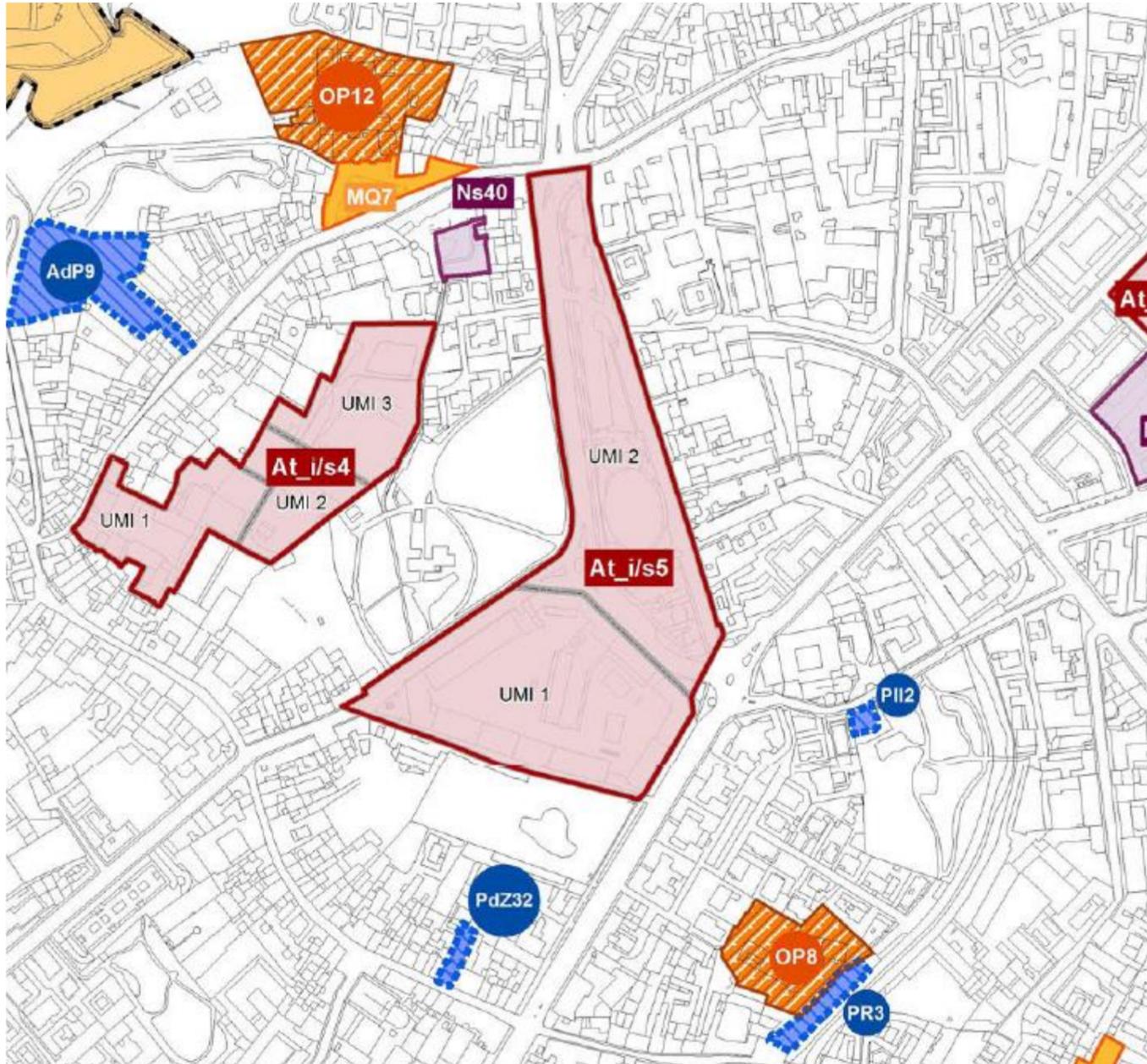


VIGENTE

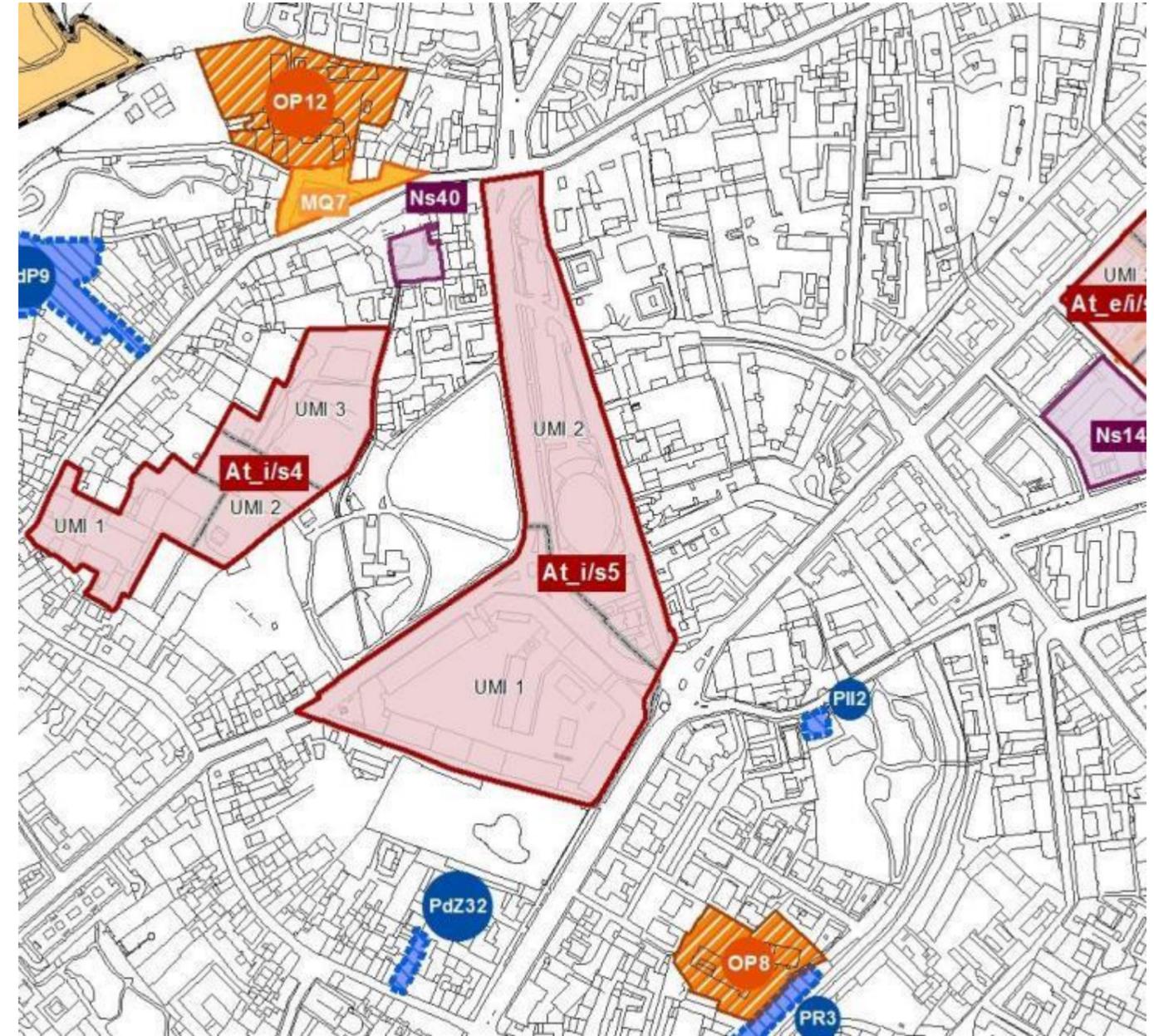


PROPOSTA DI MODIFICA

Estratto elaborato cartografico «PS2bis - La città dei servizi: strumenti d'attuazione. Inquadramento ambito Nord»



VIGENTE



PROPOSTA DI MODIFICA

