

EX CANOSSIANE- S.TOMASO		tavola	
Recupero a fini abitativi di un antico complesso nel borgo S. Tomaso e ampliamento del Parco Suardi		A1	
PIANO DI RECUPERO ai sensi art. 27 L. 457/78 Ambito di P.G.T. At_i/s4		protocollo n.	scala
		M.15.06	
RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA		aggiornamenti	data
		05 febbraio 2016	18 dicembre 2015
progettisti arch. Pippo Traversi T+T ARCHITETTI Bergamo - via Locatelli, 23 tel. 035-222436 tel. 035-222436 e-mail studio@traversietraversi.it	committente: Immobiliare PASSARELLA S.r.l Milano - Via Marina 3, 24121	16 marzo 2016	orientamento
		18 luglio 2016	
		4	
		5	
		6	
		7	
		8	

PIANO DI RECUPERO “EX CANOSSIANE – S. TOMASO”

ai sensi art. 27 Legge 457/1978

*Recupero a fini abitativi di un antico complesso edilizio nel Borgo San Tomaso e
ampliamento del Parco Suardi*

RELAZIONE

1. Premessa

2. Proprietà e dati catastali

3. Il contesto urbano

4. Previsioni urbanistiche del P.G.T. vigente

5. Stato di fatto: il complesso edificato e gli orti storici

IL COMPLESSO EDIFICATO

GLI ORTI STORICI

6. L'iter procedurale

7. Il piano di recupero

IMPOSTAZIONE GENERALE

IL RECUPERO DEGLI EDIFICI STORICI

LA SOSTITUZIONE DEI FABBRICATI INCONGRUI

GLI SPAZI APERTI

IL NUOVO ACCESSO CARRALE E I PARCHEGGI DI PERTINENZA

RIPERIMETRAZIONE DELLA UMI 1 E DELLA UMI 2

GLI ORTI DI SAN TOMASO – AMPLIAMENTO DEL PARCO SUARDI

8. Parametri urbanistici e destinazioni d'uso

SUPERFICI

SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO

DESTINAZIONI D'USO

SUPERFICIE COPERTA E PERMEABILITÀ

PARCHEGGI PERTINENZIALI

9. Standards urbanistici

10. Prestazioni pubbliche

STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO

PEREQUAZIONE URBANISTICA

RESIDENZA SOCIALE E/O TEMPORANEA

11. Urbanizzazioni

12. Contenuti di variante

DATI TECNICI

CONTRIBUTI COMUNALI E ALTRI ONERI

BILANCIO ONERI E OPERE

RELAZIONE

1. *Premessa*

Fra le previsioni del Piano di Governo del Territorio per i Borghi di nord-est (Pignolo, San Tomaso e Santa Caterina), il recupero del complesso delle ex Canossiane, nel cuore dei tre borghi fra la via Pignolo, la via San Tomaso e il Parco Suardi, costituisce una delle operazioni di maggior rilievo urbano, con due principali obiettivi: restaurare un palazzo storico e recuperare ad usi compatibili un grande complesso edificato; realizzare lo snodo centrale del sistema di spazi verdi e di connessioni pedonali di un ambito urbano strategico. Dopo l'acquisto della proprietà da parte della Immobiliare Passarella s.r.l., il progetto prende avvio con la presentazione della Proposta iniziale del Piano Attuativo, il 19.04.2011 e il formale avvio del procedimento, comunicato dal Comune di Bergamo in data 18.07.2011.

La fase istruttoria si rivela impegnativa e complessa, sia per gli approfondimenti necessari per il restauro degli edifici storici, sia per le particolari difficoltà di trovare una soluzione per l'accesso dei veicoli al complesso, che risulta praticamente intercluso.

Il procedimento istruttorio da parte della Direzione Urbanistica del Comune di Bergamo si conclude con la comunicazione finale del 13.05.2013, con la quale la proposta di Piano Attuativo viene giudicata approvabile ai sensi di legge con alcune prescrizioni, fra le quali in particolare la trasformazione del Piano Attuativo in Piano di Recupero.

La profonda crisi del settore immobiliare, già allora in atto, stravolse i presupposti economici dell'intervento e rese di fatto impossibile che l'intervento potesse realizzarsi come allora previsto. Anche la definitiva messa a punto del progetto urbanistico venne pertanto sospesa.

Pur nella difficile situazione che si è creata, la società Immobiliare Passarella s.r.l., Soggetto Attuatore dell'intervento, mantiene l'interesse e la volontà di portare a compimento l'operazione, come ha confermato in settembre 2015 rispondendo alla specifica richiesta dell'amministrazione Comunale.

Si è perciò riconsiderato il progetto in relazione alle condizioni tecnico-economiche che possono renderlo ancora fattibile, anche utilizzando le facilitazioni introdotte dai recenti provvedimenti comunali

Il progetto di Piano di Recupero qui descritto rappresenta la proposta concreta per la realizzazione dell'intervento, che presenta alcune significative modifiche e integrazioni rispetto alla Piano Attuativo precedente. In esso sono incorporate le specifiche indicazioni sollecitazioni emerse nei confronti preliminare con l'Amministrazione Comunale

2. Proprietà e dati catastali

Le aree e gli immobili di proprietà della Immobiliare Passarella s.r.l. interessati dall'intervento di recupero del complesso ex Canossiane sono catastalmente individuati come segue:

a) Al Catasto Terreni

- Appezamento di terreno censito al foglio 39 con i mappali 4650, 46 e 4649;
- Terreno coperto e di pertinenza censito al foglio 39 con i mappali 1434, 96, 1439, 1438, 1435

b) Al Catasto Fabbricati

- Sezione BG, foglio 6, mappali 1434/704-1494/703(graftati), 1434/705, 1434/706, 1434/707, 1434/708, 1434/709, 1434/710, 1434/711, 1434/712;
- Sezione BG, foglio 6, mappale 1434/703, beni non censibili (scale, disimpegni, ascensori, ingressi, lavanderie e solai) comune al mappale 1434/704-1494/703(graftati) e al mappale 1434 dal sub 706 al sub 712.
- Sezione BG, foglio 6, mappale 1434/704-1494/703(graftati), come specificato nella planimetria catastale, comprende le porzioni con i mappali 1439 e 1438.

3. Il contesto urbano

Gli edifici interessati dal Piano di Recupero sono situati nella parte alta di via S. Tomaso, quasi all'incrocio con via Pignolo, mentre le aree libere sono all'interno del grande isolato delimitato da queste due vie, da via Battisti e da via S. Giovanni, del quale costituiscono, insieme con il Parco Suardi e con i giardini storici dei palazzi nobiliari, il cuore verde tuttora sostanzialmente conservato.

Anche dal punto di vista delle funzioni urbane, le aree del Piano di Recupero sono inserite in un contesto di rilievo strategico per tutta la città, nel quale spiccano:

- il centro tradizionale del Borgo Pignolo, con la chiesa parrocchiale e la piazzetta del Delfino all'incrocio delle diverse direttrici fra Città Alta, il piano e le valli;
- la piazza alberata con l'Accademia Carrara e l'attuale sede della Gamec;
- il complesso delle caserme Montelungo e Colleoni;
- il sistema del verde, dagli "orti storici" ai giardini dei palazzi nobiliari, dal parco Suardi al parco Marenzi.

L'insieme degli elementi notevoli, delle potenzialità e degli indirizzi di sviluppo e di valorizzazione della zona è ben rappresentato nella scheda dell'ambito strategico del P.G.T., AS 1 – *"Il polo dell'arte, della cultura e del tempo libero"*, al quale si rimanda per una lettura degli interventi programmati e degli assetti futuri.

4. Previsioni urbanistiche del P.G.T. vigente

Nel quadro strategico di sintesi delineato per il *"Il polo dell'arte, della cultura e del tempo libero"*, il P.G.T. vigente comprende anche l'intervento sul complesso delle ex Canossiane, e lo classifica come uno specifico ambito di trasformazione disciplinato dalla scheda di progetto AT_i/S4 - *"Ex Canossiane San Tommaso"*. La scheda riporta diversi obiettivi dell'intervento, fra i quali la valorizzazione del borgo storico attraverso la rilocalizzazione della residenza con le necessarie dotazioni di sosta pertinenziale, la riqualificazione architettonica degli edifici incongrui e degli spazi aperti dismessi, il rapporto fra i servizi culturali, gli spazi per il tempo libero all'aperto e il Parco Suardi.

L'intervento è suddiviso in tre Unità Minime di Intervento, con i parametri urbanistici e le funzioni che seguono:

- UMI 1 - Si prevede il recupero del complesso esistente, con interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storici e con la ristrutturazione, anche sostitutiva, delle edificazioni recenti. Si indica una s.l.p. di progetto pari all'esistente, con destinazione residenziale e una limitata presenza di terziario diffuso, di artigianato di servizio e di terziario avanzato.
- UMI 2 - E' destinata all'ampliamento del Parco Suardi, ed è perciò priva di edificabilità, salvo una modesta possibilità di realizzare pubblici esercizi.
- UMI 3 - Si prevede la realizzazione di un nuovo spazio espositivo, con una s.l.p. di mq. 1.500, pensato a servizio della GAMEC (Galleria d'Arte Moderna e Contemporanea). Tale prospettiva è stata peraltro sostanzialmente abbandonata.
Va sottolineato che la prevista eliminazione di questa attrezzatura comporta la necessità che lo strumento attuativo dell'intervento operi in variante, quantomeno alle previsioni del Piano dei Servizi.

Quanto agli strumenti di intervento, la scheda del PGT prevede l'utilizzo di strumenti diversi in ciascuna delle UMI, anche in relazione alle specifiche esigenze operative allora previste:

- UMI 1 - Si può intervenire sia con il Piano Attuativo, sia con il Programma Integrato di Intervento, sia anche con il Permesso di Costruire convenzionato, quest'ultimo limitatamente agli edifici con modalità di intervento di Restauro e di Risanamento conservativo;
- UMI 2 - Si può operare solo con il Piano Attuativo o il Programma Integrato di Intervento;
- UMI 3 - Si interviene con il Permesso di Costruire convenzionato.

Infine, le prestazioni pubbliche attese consistono nei seguenti elementi:

- UMI 1 - Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee e partecipazione pro quota alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in struttura esterni all'ambito.

- UMI 2 - Cessione di aree per l'ampliamento del Parco Suardi e realizzazione di nuove connessioni pedonali tra il Borgo S. Tommaso e la caserma Montelungo attraverso il parco Suardi.
- UMI 3 - Realizzazione di un nuovo spazio espositivo a completamento del sistema museale integrato nel sistema del verde degli orti storici esistenti.

5. Stato di fatto: il complesso edificato e gli orti storici

IL COMPLESSO EDIFICATO

Il complesso edificato oggetto del Piano di recupero è costituito dai diversi edifici esistenti, con i cortili, i camminamenti, i piazzali e gli spazi verdi di pertinenza.

La superficie complessiva dell' area interessata è pari a mq. 9.583

Gli edifici storici e le loro pertinenze (corti, terrazzi, camminamenti, spalti) si attestano sulla parte alta di via San Tomaso. Fra di essi spicca il settecentesco palazzo ex Spini con l'elegante porticato a colonne binate (corpo A2), affiancato da un edificio della cortina storica, interamente rifatto all'interno, che però conserva una bella corte a loggiati sovrapposti (corpo A1).

Gli altri edifici sono situati nella parte interna della proprietà e sono sorti a seguito all'insediamento dell'Istituto delle Suore Canossiane, avvenuto tra il 1861 e il 1868, presumibilmente nei primi decenni del '900 ed anche nel secondo dopoguerra.

Sono costituiti dai seguenti corpi di fabbrica e spazi diversi:

- sul lato sud-ovest, verso la cortina del Borgo Pignolo, un edificio residenziale di 4 piani (corpo C2) e il corpo basso che ospitava la palestra del complesso scolastico (corpo C1), con le corti e i camminamenti esterni;
- verso est un voluminoso corpo di aule scolastiche, con una stretta manica che lo collega a palazzo Spini (corpo B1-B2) ;
- verso nord-est, un incombenza fabbricato risalente ai primi anni sessanta, impostato a livello più basso,, concluso dalla brutta struttura metallica di una scala di sicurezza esterna (corpo B3);
- a valle di detto corpo, un vasto piazzale pavimentato, affiancato da un terreno incolto, probabilmente in origine un frutteto, nel quale sorge un edificio rustico abbandonato, con una s.l.p. di mq. 126.40

L'insieme degli edifici descritti costituisce un complesso di notevole mole, con una superficie lorda di pavimento totale di circa mq. 9.368, che sale a mq. 9.494 comprendendovi anche il recupero del rustico di cui sopra.

Sotto il profilo architettonico e ambientale, l'elemento di maggior rilievo è ovviamente costituito dal Palazzo Spini (anch'esso peraltro ampiamente alterato nei piani superiori) e del palazzetto adiacente.

Degli altri fabbricati, solo l'edificio C1 è disegnato con garbo e si inserisce con naturalezza nel contesto. I corpi B1 e B2, ancorché correttamente disposti rispetto al palazzo e

giustamente sottoposti a vincolo, sono di livello architettonico assai modesto, mentre il fabbricato più recente è di qualità costruttiva e architettonica assolutamente scadente ed ha una mole e un'immagine pesantemente invasiva, in forte contrasto con l'ambiente.

Quanto agli spazi aperti, le pertinenze dirette degli edifici si articolano in una sequenza assai interessante di spazi e di prospettive, dal cortile d'ingresso al porticato di Palazzo Spini, dal primo giardino interno appena ribassato, alle scalinate e al camminamento che conduce dallo spalto del palazzo al piazzale inferiore e agli spazi verdi adiacenti.

GLI ORTI STORICI

L'altra area di proprietà, fisicamente separato dal resto, è rappresentata dai cosiddetti "Orti di San Tomaso", situati nel cuore dell'isolato.

Il terreno presenta un assetto quasi pianeggiante verso il parco Suardi, mentre verso monte si innalza descrivendo una lieve scarpata, preludio ai giardini e agli orti posti sul retro degli edifici prospettanti su via San Tomaso.

Il terreno è posto su una balza rialzata, sostenuta da un muro di sostegno in pietra lungo il corso della roggia Nuova, che segna il confine con il Parco Suardi. Addossato al muro della roggia è presente un piccolo edificio parzialmente diroccato.

La coltivazione ad orto del sito è un elemento consolidato della storia dei luoghi, come risulta nelle carte storiche a partire dal XVII secolo; attualmente è coltivato in comodato temporaneo

L'appezzamento corrisponde alla UMI 3 del PGT ed ha una superficie di mq. 8.160

Non fa invece parte della proprietà il terreno compreso fra i due appezzamenti descritti, corrispondente alla parte rimanente delle UMI 2. Detto terreno è tenuto ad orto-frutteto come il precedente ed ha una superficie di circa mq. 2.014.

6. L'iter procedurale

L'iter della proposta di intervento vede una prima fase, fra la primavera del 2011 e il maggio 2013, in cui vengono portati avanti due strumenti distinti — il Piano Attuativo dell'intero compendio e il Permesso di Costruire dei soli edifici storici - i cui principali passaggi sono descritti di seguito:

- La Proposta iniziale di Piano Attuativo viene presentata dalla società Immobiliare Passarella s.r.l. - proprietaria del complesso e soggetto promotore dell'intervento - in data 19.04.2011, seguita da un'integrazione documentale in data 13.05.2011.
- Il formale avvio del procedimento è comunicato in data 18.07.2011.
- La Proposta di P.A. viene approvata dalla Commissione Urbanistica del Comune di Bergamo nella seduta del 28.07.2011, peraltro con l'invito all'Amministrazione di valutare una soluzione che preveda l'accesso carrabile da via S. Giovanni, cioè da valle rispetto alla proprietà.
- Successivamente, in data 20.06.2011, si presenta la richiesta del Permesso di

Costruire per il recupero degli immobili storici, accompagnata in pari data dalla richiesta di Autorizzazione Paesistica;

- Considerato che il P.G.T. consente che il recupero degli edifici storici si possa realizzare con un Permesso di Costruire convenzionato, senza la previa approvazione del P.A., si decide di presentare il P. di C. di Palazzo Spini e del corpo adiacente, inserendo nella richiesta anche l'accesso da via S. Tomaso. Il progetto viene sottoposto direttamente alla Soprintendenza di Milano agli inizi del 2012 e ottiene una prima approvazione parziale in data 10.04.2012, che però esclude la realizzazione delle autorimesse interrato e della relativa apertura sul fronte strada.
- Ci vuole quasi un anno per ottenere dalla Soprintendenza – precisamente il 12.03.2013 - l'approvazione dell'apertura sul fronte di via S. Tomaso e della rampa di accesso, con l'implicito parere favorevole sull'autorimessa prevista sotto il corpo di nuova costruzione B3.
- I progetti delle opere di urbanizzazione sono esaminati nella Conferenza dei Servizi nella seduta del 29.05.2012. e approvati con prescrizioni sostanzialmente rituali e riferite alla fase esecutiva dei lavori.
- Lo sblocco sostanziale del problema dell'accesso consente alla Direzione Urbanistica, dopo l'esame della Commissione per il Paesaggio, di concludere il procedimento istruttorio giudicando la proposta di Piano Attuativo approvabile ai sensi di legge, con le prescrizioni riportate nella comunicazione finale in data 13.05.2013.

Dopo tale data la società decide una sostanziale sospensione dell'iniziativa, per le ragioni segnalate in premessa, fino al rinnovo della dichiarazione di interesse comunicata all'Amministrazione Comunale a settembre 2015.

A seguito di una intensa interlocuzione con la nuova Amministrazione, si definiscono i punti fondamentali per la riproposizione dell'intervento, a partire dalla individuazione di una diversa soluzione per l'accesso carrabile al complesso, che aveva sempre rappresentato la fonte delle maggiori perplessità sull'intero progetto. La nuova soluzione, ancorché onerosa, presenta evidenti e rilevanti vantaggi ambientali e funzionali. Gli altri aspetti sono costituiti essenzialmente da: (i) riduzione degli oneri secondo le nuove deliberazioni intervenute; (ii) revisione delle prestazioni pubbliche; (iii) semplificazione degli adempimenti.

Si apre pertanto un nuovo procedimento per l'approvazione del Piano di Recupero, che viene redatto in versione definitiva secondo gli indirizzi meglio descritti nel prosieguo di questa relazione e, più in dettaglio, negli elaborati che lo compongono.

7. Il Piano di Recupero

IMPOSTAZIONE GENERALE

Come accennato in premessa, il Piano di Recupero qui presentato incorpora gli approfondimenti progettuali emersi dal confronto preliminare con l'Amministrazione

Comunale, tenendo peraltro presenti le condizioni di fattibilità tecnico-economica dell'intervento imposte dalle sempre difficili e precarie condizioni del settore.

Rispetto al PGT e al Piano Attuativo ritenuto approvabile nel maggio 2103, il Piano di Recupero conferma l'impostazione complessiva dell'intervento, con alcune non secondarie modificazioni, che tuttavia non alterano in misura significativa la qualità complessiva del risultato atteso, anzi per qualche aspetto costituiscono un deciso miglioramento.

Gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti della UMI 1 sono quelli già previsti: il restauro di Palazzo Spini, il recupero degli altri edifici confermati e la sostituzione dei fabbricati incongrui rispetto al contesto storico e ambientale con progetti di architettura contemporanea, ulteriormente approfonditi e affinati.

Anche l'apertura degli "orti storici" di San Tomaso alla fruizione pubblica viene assicurata, con una modesta riduzione della superficie, che tuttavia non pregiudica in alcun modo l'obiettivo di realizzare lo snodo centrale del sistema di spazi verdi e di connessioni pedonali dell'intero ambito strategico.

Tuttavia, il punto in cui il Piano di Recupero migliora sostanzialmente le previsioni precedenti riguarda la soluzione dell'accesso carrabile all'area, sotto ogni aspetto più corretta e funzionale, dalla quale consegue anche la necessità di modificare il perimetro della UMI 2, come si vedrà in seguito.

IL RECUPERO DEGLI EDIFICI STORICI

Nel Piano di Recupero sono compresi edifici di diverso interesse storico-artistico, per i quali sono previste modalità di intervento – del tutto conformi alle indicazioni del PGT - calibrate sulle specifiche caratteristiche dei diversi fabbricati:

- Per Palazzo Spini (edificio A2) si prevede un intervento complessivo di restauro, focalizzato sia sull'involucro, sulle parti interne meglio conservate (i piani terra e primo) e in particolare sugli apparati decorativi, secondo il progetto già predisposto e approvato dalla Soprintendenza in data 10.04.2012 e successivamente in data 12.03.2013. Il progetto approvato prevede anche alcune varianti distributive, con limitatissime aggiunte e modificazioni dell'involucro esterno, nonché il recupero dei sottotetti
- Il palazzetto adiacente a Palazzo Spini (edificio A1) sarà oggetto di un intervento di risanamento conservativo, che peraltro dovrà correggere, anche con sostituzioni strutturali, le profonde alterazioni interne prodotte dagli interventi effettuati in passato.
- Per gli edifici B1-B2 si prevede di conservare l'involucro e il profilo della copertura, ristrutturando complessivamente l'interno, anche con interventi aperture e con modifica e/o sostituzione delle strutture orizzontali e verticali e il recupero dei sottotetti.
- Sull'edificio C1 si opererà con una ristrutturazione interna, conservando l'involucro e il profilo della copertura, con interventi sulle strutture, sulla distribuzione interna e limitate modifiche delle aperture.

LA SOSTITUZIONE DEI FABBRICATI INCONGRUI

Il progetto dei nuovi edifici destinati a sostituire il fabbricato postbellico prospettante verso nord-est sugli orti e sul parco Suardi, è stato interamente ristudiato rispetto alla versione precedente.

Negli incontri avuti con l'Amministrazione Comunale, presente anche la Soprintendenza, la nuova impostazione è stata valutata positivamente.

Il volume previsto viene suddiviso in un edificio articolato in due corpi di altezza diversa (5/6 piani il corpo B3A e 3/4 piani il corpo B3B) e in una villa urbana di due piani (edificio B4) situata sul sedime del rustico esistente nella ex UMI 2.

L'edificio B3A- B3B sorgerà in aderenza alla ex scuola (corpo B2), mantenendo un leggero arretramento che ne evidenzia il fronte a valle. I due corpi del nuovo edificio avranno profili in pianta e in copertura analoghi all'edificio esistente del Borgo e l'involucro sarà trattato con soluzioni sobrie e lineari, utilizzando materiali della tradizione (pietra, legno, ferro) impiegati con moduli compositivi e trattamenti contemporanei; ciò al duplice scopo di ottenere una migliore apertura rispetto alle vedute dagli edifici della cortina di via S. Tomaso, e un inserimento più discreto dei volumi nel contesto.

L'edificio B4 sarà, come detto, una villa urbana con una o due unità abitative, trattata in maniera analoga ai corpi precedenti

L'edificio C2, che prospetta sul giardino interno di Palazzo Spini, sarà ricostruito sul sedime dell'attuale palestra, con un'altezza di due piani rispetto al giardino (tre piani sul retro) e con un trattamento esterno semplice e ordinato, con ampie superfici vetrate, in modo da dialogare senza contrasti con l'edificio di fronte e soprattutto con il prospetto del palazzo verso valle.

GLI SPAZI APERTI

Il sistema articolato di spazi aperti che caratterizza il complesso viene preservato nella sua e sarà interamente recuperato con scelte progettuali coerenti con il carattere originario degli spazi stessi e, allo stesso tempo, con il rinnovato contesto del progetto:

- I cortili di Palazzo Spini e del palazzetto adiacente saranno pavimentati in pietra, in particolare sarà liberato dalle attuali chiusure il grande porticato del palazzo.
- Lo spalto su cui si apre il fronte sud del palazzo, attualmente ridotto ad un piazzale abbandonato, sarà riportato alla sua natura di giardino pensile e ridisegnato come un parte fondamentale del quadro architettonico complessivo.
- Le scalinate, i terrazzi privati e il camminamenti che portano dal giardino agli altri edifici e al piazzale inferiore verranno trattati unitariamente, avendo riguardo anche alle relazioni visive, di sistemazione del verde e di arredo con l'adiacente giardino di Palazzo Daina.

- Il piazzale inferiore e il terreno adiacente (ex UMI 2) saranno sistemati a giardini privati delle residenze, e tuttavia inseriti in un disegno unitario caratterizzato dalla disposizione di alberature di alto fusto sul perimetro, dai camminamenti interni e dal pergolato trasversale che segna il flesso nel profilo del terreno e consente di occultare nella sua sezione le aerazioni dell'autorimessa interrata.

Le pertinenze private saranno semplicemente delimitate, ma non recintate.

IL NUOVO ACCESSO CARRALE E I PARCHEGGI DI PERTINENZA

Nella situazione attuale, l'unico accesso alle ex Canossiane avviene dalla via San Tomaso e si ferma al cortile di Palazzo Spini, rendendo l'intera proprietà praticamente interclusa.

Si tratta di una seria criticità, che il PGT non considerava e che nel Piano Attuativo precedente veniva risolta aprendo un nuovo varco nella cortina sulla via San Tomaso, dal quale si raggiungevano poi le autorimesse, situate sotto il piazzale più basso, con interventi complessi e piuttosto invasivi, anche se approvati dalla Soprintendenza in data 12.03.2013. Rimaneva comunque il problema dell'entrata e dell'uscita dei veicoli sulla via San Tomaso, per la difficoltà nelle manovre di ingresso ed uscita e l'interferenza con il traffico sulla via.

Il Piano di Recupero mantiene l'ingresso al cortile di Palazzo Spini, per evidenti ragioni di servizio, con l'eventuale possibilità di ricoverare a latere alcuni automezzi, ma l'accesso carrale principale sarà realizzato da valle, e precisamente da via San Giovanni utilizzando un accesso già esistente. Il percorso si sviluppa quasi in piano lungo il margine del Parco Suardi, attraverso una striscia di terreno libera da alberature, di cui il soggetto attuatore ha recentemente acquisita la disponibilità dai privati confinanti.

Il tracciato raggiunge la proprietà della Immobiliare Passarella in corrispondenza del vertice di nord-est della UMI 2 di PGT, dove entra ad una quota corrispondente al livello più basso dell'autorimessa interrata che il Piano prevede a servizio dei futuri residenti.

Tale situazione consente di organizzare l'autorimessa in maniera più funzionale e meglio inserita nell'ambiente: sarà infatti su due piani, di cui il superiore arretrato, in modo che la copertura a verde venga realizzata rispettando l'andamento naturale del terreno, con spessori di coltivo che consentiranno di piantumare alberature di taglia media e arbusti di una certa dimensione.

L'arretramento del manufatto interrato rispetto ai confini consentirà di realizzare una piantumazione perimetrale d'alto fusto, mentre in corrispondenza del piano arretrato si potranno mascherare, nel disegno di un pergolato appositamente studiato, buona parte delle aperture di aerazione necessarie.

RIPERIMETRAZIONE DELLA UMI 1 E DELLA UMI 2

Il nuovo accesso comporta, quasi di necessità, la revisione del perimetro della UMI 2, escludendone la parte di proprietà della Immobiliare Passarella che verrà aggregata alla

UMI 1.

Tale scelta, pur richiedendo una riduzione del perimetro delle aree a verde pubblico, è giustificata non solo dalle interferenze tecniche e funzionali con il nuovo percorso di accesso, ma anche dalla miglior inserimento ambientale dell'autorimessa interrata argomentato più sopra.

A ciò si aggiunge un altro importante aspetto, anche trascurato dal PGT: il recupero di un complesso di queste dimensioni si sviluppa in più fasi e richiede diversi anni di lavoro, con un impianto di cantiere che necessita di spazi adeguati e di facilità di movimentazione; senza contare l'esigenza di assicurare ai futuri residenti un secondo accesso all'area per le possibili emergenze (ambulanze, sicurezza, antincendio).

Il nuovo accesso e la ripermimetrazione delle UMI 1 e 2 rispondono egregiamente allo scopo

GLI ORTI DI SAN TOMASO – AMPLIAMENTO DEL PARCO SUARDI

La principale prestazione pubblica del Piano di Recupero consiste nella cessione al Comune degli "Orti di San Tomaso", corrispondenti alla UMI 3 del PGT, per una superficie complessiva di mq. 8.160.

L'area è destinata a diventare una sorta di speciale "addizione" al parco Suardi, che si presenta con caratteristiche del tutto peculiari sia di concezione del verde pubblico, sia di progettazione e gestione delle sistemazioni.

A differenza di quanto previsto nel precedente P.A., si ritiene ora più opportuno che l'area sia ceduta al Comune nello stato attuale.

In questo modo la progettazione e la realizzazione delle opere di sistemazione a verde sarà curata dall'Amministrazione Comunale, seguendo un processo partecipativo che coinvolga le associazioni, le istituzioni interessate e in generale la comunità.

La nuova "addizione" sarà naturalmente accessibile dal parco Suardi, con un breve percorso d'ingresso, ma sarà soprattutto anche collegata con il cortile interno dell'attuale sede GAMEC. In questo modo si realizzerà la connessione fondamentale del sistema di percorsi pedonali che, attraverso il parco Suardi, deve collegare i parchi e le attrezzature pubbliche di un intero quadrante del centro cittadino, dal Parco Marenzi alla Montelungo, fino all'Accademia Carrara e a Città Alta attraverso la Noca, come previsto nella scheda dell'ambito strategico del P.G.T., AS 1 – *"Il polo dell'arte, della cultura e del tempo libero"*.

Anche queste opere saranno realizzate direttamente dall'amministrazione Comunale.

Il recupero degli orti storici comporta, necessariamente, che la previsione del nuovo spazio espositivo ipotizzata dal P.G.T. proprio nella UMI 3 venga cancellata.

8. Parametri urbanistici e destinazioni d'uso

SUPERFICI

Il perimetro del Piano di Recupero comprende l'intera area della UMI 1 ampliata con la

parte della UMI 2 di proprietà della Immobiliare Passarella.

Il Piano di Recupero prevede poi la cessione dell'area corrispondente alla UMI 3 di PGT (gli "orti storici") per l'ampliamento del Parco Suardi.

Le superfici interessate risultano come segue:

- UMI 1 ampliata	mq. 9.583
- UMI 3	<u>mq. 8.160</u>
- Superficie totale	mq. 17.743

SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO

Dal punto di vista edificatorio, il dimensionamento dell'intero ambito ex Canossiane prevede una superficie lorda di pavimento fuori terra pari a quella degli edifici esistenti nella UMI 1 così come riperimetrata nel Piano di Recupero.

Si prevede infatti di recuperare anche la s.l.p. del rustico ricadente nella ex UMI 2.

Si tratta in fatti di un bene che il proprietario (e solo questi) può mantenere, atteso che il Piano non ne prescrive la demolizione e, potendo di conseguenza attuarvi tutti gli interventi manutentivi e conservativi che la legge consente.

Tale diritto spetta esclusivamente al proprietario dell'edificio e non ad altri, anche se lo stesso è stato inserito all'interno di una UMI, che è pur priva di edificabilità, ma nella quale è ovviamente fatto salvo l'esistente.

Comprendendo anche detto rustico, i fabbricati di proprietà della Passarella s.r.l hanno una s.l.p. complessiva di mq. 9.494, misurata secondo i criteri stabiliti dal Piano delle Regole e dal Regolamento Edilizio e applicando le agevolazioni normative previste per gli interventi di efficientamento energetico.

Tale superficie definisce l'edificabilità complessiva del Piano di Recupero.

DESTINAZIONI D'USO

Il mix funzionale previsto nell'intero intervento conferma la scelta residenziale posta come obiettivo dal P.G.T.

Oltre alla residenza, è prevista nel dimensionamento del Piano una quota di attività terziarie, in parte necessaria per soddisfare la domanda prevedibile, in parte opportuna per poter meglio utilizzare alcuni ambienti di Palazzo Spini particolarmente vasti e di difficile frazionamento.

SUPERFICIE COPERTA E PERMEABILITÀ

La superficie complessiva interessata dal del Piano di Recupero è pari a mq. 9.583, mentre l'area dell' ampliamento del parco Suardi UMI 3) misura mq. 8.160.

I parametri urbanistici di base previsti dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione Integrati AT-i sono così stabiliti:

	<u>P.G.T</u>	<u>Piano di Recupero</u>
- Superficie coperta	≤ 30% mq. 2.875	mq. 2.860
- Superficie permeabile	≥ 50% mq. 4.792	mq. 8.160

Il Piano di Recupero risulta perciò conforme rispetto ad ambedue i parametri. In particolare, l'indice di permeabilità risulta pari all' 85.15%.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il complesso residenziale che risulterà dagli interventi del P.R. sarà dotato di autorimesse pertinenziali in ragione delle esigenze della residenza e delle altre eventuali attività insediate, e comunque entro la misura consentita dall'art. 8.2.1 delle Norme del Piano delle Regole.

9. Standards urbanistici

Calcolando gli spazi pubblici o di uso pubblico in relazione agli abitanti e alle attività insediabili nell'intero intervento si ottiene:

- residenza, abitanti insediabili	mq (8.070x 3,00: 150 mc/ab) =	ab. 161
- attività terziarie, s.l.p.		mq 1.424
- dotazione		
	abitanti 161 x 26,5 mq/ab =	mq. 4.267
	attività terziarie mq. 1424x100%=	mq. 1424
	TOTALE	mq. 5.691

Il progetto del Piano di recupero prevede la cessione dell'area necessaria per l'ampliamento del Parco Suardi, corrispondente alla UMI 3, per una superficie complessiva di mq. 8.160

Tale cessione viene computata a fronte della dotazione di standards urbanistici per la superficie di mq. 5.691 sopraindicata.

La cessione della parte eccedente rappresenta in parte lo standard di qualità aggiuntivo, per una superficie di mq. 267, mentre la restante superficie di mq. 2.202 viene conteggiata nell'ambito delle aree da cedere al Comune a titolo di perequazione.

10. Prestazioni pubbliche

La verifica prevista dal Documento di Piano con riferimento alla V° soglia prestazionale si esplica su tre elementi del Piano di Recupero: la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico, lo standard di qualità aggiuntivo e la compensazione-perequazione urbanistica.

AREE SCOPERTE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Nel Documento di Piano DP0b, Titolo II Capo A art. 4.2 V° soglia, il PGT richiede che i Piani attuativi degli ambiti di trasformazione reperiscano aree scoperte per servizi ed attrezzature

pubbliche o di interesse pubblico o generale non inferiori al 50% della superficie territoriale St dell'intervento.

La superficie corrispondente al parametro richiesto, con riferimento alla superficie territoriale dell'intero ambito ex Canossiane, è quindi pari a:

- dotazione richiesta mq 9583 x 50% = mq. 4.792.

Come si è visto, le aree complessivamente reperite a tale titolo dal Piano di Recupero hanno una superficie complessiva di mq. 8.160, superiore al requisito prestazionale previsto dalla V° soglia del Documento di Piano.

STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO

Lo standard di qualità aggiuntivo previsto dal Piano di Recupero è costituito dalla cessione di una quota degli "Orti di San Tomaso" per l'ampliamento del parco Suardi.

La superficie considerata a tale effetto è pari a mq. 267

PEREQUAZIONE URBANISTICA

In relazione alle destinazioni d'uso insediate, la superficie lorda di pavimento da perequare secondo il PGT ammonta a mq. 783, cui corrisponderebbe il reperimento, nelle aree di decollo previste dal PGT, ad esempio nella stanza verde della Trucca, di un'area da cedere al Comune pari a mq. 5.221.

D'altro canto gli "Orti di San Tomaso" che saranno ceduti al Comune hanno una superficie che supera gli standards urbanistici dovuti di mq. 2.469, in una collocazione urbana di gran lunga più significativa, per qualità degli spazi, per fabbisogno dei residenti, per significato ambientale e storico, per mera rarità e pregio.

Il Piano di Recupero propone pertanto di considerare gli Orti come area, ad un tempo, di decollo e di atterraggio e di raggugliare l'evidente diverso pregio di un'area periferica rispetto ad area centrale come gli Orti in ragione dei diversi valori che il Comune applica per la monetizzazione delle aree a standards urbanistici.

Ne risulta il coefficiente 0,42, in base al quale la maggior area ceduta negli Orti di San Tomaso è più che sufficiente a soddisfare la perequazione urbanistica prescritta.

RESIDENZA SOCIALE E/O TEMPORANEA

La residenza sociale e/o temporanea che il PGT prevede sia realizzata corrisponde al 10 % della s.l.p. del Piano di Recupero, corrispondente a mq. 949, che saranno reperiti nei diversi edifici dal Piano di Recupero, come previsto dall'art 12 della Convenzione Urbanistica

11. Urbanizzazioni

Il complesso delle ex Canossiane si trova in una zona che, nella situazione attuale, risulta interamente urbanizzata nella quale, per servire gli edifici del Piano di recupero, devono essere realizzati i soli allacciamenti.

Nel caso peraltro che, nel corso di attuazione dell'intervento, si renda necessario eseguire opere di natura primaria per l'adeguamento e/o la sostituzione dei sottoservizi (es.: fognatura, reti acquedotto, gas, energia elettrica e dati), i relativi costi potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

12. Contenuti di variante

In termini sostanziali, il Piano di Recupero "ex Canossiane" realizza tutte le previsioni qualificanti del PGT per l'Ambito di trasformazione interessato - recupero dell'intero complesso, cessione degli orti storici, housing sociale - ed anzi realizza una soluzione decisamente migliorativa, e assai onerosa, per l'accesso.

Vi sono tuttavia due aspetti che comportano l'introduzione di una variante al PGT, precisamente:

- La modifica dei perimetri della UMI 1 e della UMI 3, conseguente al nuovo accesso carrale
- L'eliminazione del padiglione espositivo previsto nella UMI 3

Tale variante impatta peraltro solamente su previsioni non conformative e sul Piano dei Servizi, e può quindi essere eseguita con le procedure specificamente previste.

DATI TECNICI

A. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- P.G.T. - AMBITO DI TRASFORMAZIONE At_i/s4 "EX CANOSSIANE SAN TOMMASO"
- UMI 1 - Ex Canossiane (At_i)
 - Superficie territoriale (St) mq. 7.795
 - S.I.p. di progetto pari all'esistente
- UMI 2 - Parco Suardi (At_s)
 - Superficie territoriale (St) mq. 4.827
 - S.I.p. di progetto -
- UMI 3 - Spazio espositivo (At_s)
 - Superficie territoriale (St) mq. 8.112
 - S.I.p. di progetto mq. 1.500
- STRUMENTI ATTUATIVI
 - UMI 1: Piano Attuativo / Programma Integrato d'Intervento / Permesso di Costruire convenzionato per i soli edifici con modalità di Intervento Rc e Re come indicato nella relativa Scheda dei Borghi n. 711071058 del "Catalogo dei Borghi storici CB III, Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo"
 - UMI 3: Permesso di Costruire convenzionato
- DESTINAZIONI D'USO (Previsioni indicative)
 - UMI 1: Residenza Rs e Rs.3 min 10% min 60% - max 80%
 - Rs e Rs.3 min 10%
 - Terziario Ta.1 - Ta.2 - Ta.3 max 25%
 - Commercio C1 max 25%
 - UMI3: Servizi 100%
- CRITERI INSEDIATIVI
 - Recupero edifici secondo modalità di intervento indicate nel Piano delle Regole Scheda dei Borghi.
 - Demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto al contesto storico ambientale e sostituzione con manufatti contemporanei di qualità, con altezza definita nel Piano Attuativo
 - Collocazione dei nuovi edifici in adiacenza agli esistenti con impronte al suolo contenute.
 - Recupero edifici secondo modalità di intervento indicate nel Piano delle Regole Scheda dei Borghi.

B. STATO DI FATTO

1a. SUPERFICIE PIANO DI RECUPERO

- Aree ed edifici A1-A2 mq. 1.735
- Aree ed edifici B1-B2-B3-B4-B5 mq. 7.848
- Superficie complessiva UMI1 Piano di Recupero **mq. 9.583**

1b. AREE D'INTERVENTO ESTERNE AL PIANO DI RECUPERO

- UMI3 Ampliamento Parco Suardi - Verde V1 mq. 8.160
- Superficie complessiva Ampliamento Parco Suardi **mq. 8.160**

2. SUPERFICIE LORDE DI PAVIMENTO PIANO DI RECUPERO

- Superficie lorda di pavimento edifici esistenti **mq. 9.494**

3. SUPERFICIE LORDE DI PAVIMENTO ESTERNE AL PIANO DI RECUPERO

- Superficie lorda di pavimento edificio D1, UMI 3 mq. 46
- Superficie lorda di pavimento edificio D2, UMI 3 mq. 20
- Superficie lorda di pavimento edificio D3, UMI 3 mq. 60
- Superficie lorda di pavimento complessiva esterna al Piano di Recupero **mq. 126**

C. PREVISIONI DEL PIANO DI RECUPERO

1a. SUPERFICIE PIANO DI RECUPERO

- Aree ed edifici A1-A2	mq.	1.735
- Aree ed edifici B1-B2-B3A-B3B-B4-C1-C2	mq.	7.848
- Superficie complessiva UMI1 Piano di Recupero	mq.	9.583

1b. AREE D'INTERVENTO ESTERNE AL PIANO DI RECUPERO

- UMI3 Ampliamento Parco Suardi - Verde V1	mq.	8.160
- Superficie complessiva Ampliamento Parco Suardi	mq.	8.160

2. SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO PIANO DI RECUPERO

- Edifici A1-A2-B1-B2-B3A-B3B-B4-C1-C2	pari all'esistente	mq.	9.494
--	--------------------	------------	--------------

3. PARAMETRI DI INTERVENTO DEL PIANO DI RECUPERO

• EDIFICI A1 - A2

- Tipo di intervento definito dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione		
- Superficie lorda di pavimento fuori terra (s.l.p.)	mq.	3.980
- Destinazione d'uso presunte:		
Residenza		max 100%
Terziario-Direzionale-Commerciale		max 35%
- Altezza	pari all'esistente - piani 4 + recupero sottotetto	
- Quota d'imposta e caposaldo altimetrico	quota	+278,31
	quota	+278,70

• EDIFICIO B1 - B2

- Tipo di intervento definito dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione		
- Superficie lorda di pavimento fuori terra (s.l.p.)	mq.	1.215
- Destinazione d'uso presunte:		
Residenza		max 100%
Terziario-Direzionale-Commerciale		max 10%
- Altezza	pari all'esistente - piani 4 + recupero sottotetto	
- Quota d'imposta e caposaldo altimetrico	quota	+276,00

• EDIFICI B3A - B3B - B4

- Tipo di intervento definito dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione		
- Superficie lorda di pavimento fuori terra (s.l.p.)	mq.	2.849
- Destinazione d'uso presunte:		
Residenza		max 100%
Terziario-Direzionale-Commerciale		max 10%
- Altezza		
Edificio B3A	piani fuori terra	5+1
Edificio B3B	piani fuori terra	3+1
Edificio B4	piani fuori terra	2
- Quota d'imposta e caposaldo altimetrico	quota	+268,60
	quota	+265,60

• EDIFICIO C1

- Tipo di intervento definito dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione		
- Superficie lorda di pavimento fuori terra (s.l.p.)	mq.	920
- Destinazione d'uso presunte:		
Residenza		max 100%
Terziario-Direzionale-Commerciale		max 10%
- Altezza	pari all'esistente - piani 4	
- Quota d'imposta e caposaldo altimetrico	quota	+270,95

• EDIFICIO C2					
- Tipo di intervento definito dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione					
- Superficie lorda di pavimento fuori terra (s.l.p.)				mq.	530
- Destinazione d'uso presunte:					
Residenza					max 100%
Terziario-Direzionale-Commerciale					max 10%
- Altezza					
Fronte est				piani fuori terra	2
Fronte ovest				piani fuori terra	3
- Quota d'imposta e caposaldo altimetrico					
Fronte est				quota	+276,00
Fronte ovest				quota	+272,85

D. PRESTAZIONI PUBBLICHE

1. STANDARDS PRESCRITTI

A) PIANO DEI SERVIZI - PS0b - art. 8.1

- Attività terziarie in genere					
- Standards dovuti per attività terziarie	mq.	1.424	x	100%	mq. 1.424
- Residenza					
- capacità insediativa	abitanti teorici=	(slp mq. 8070 x 3) : 150 =			ab. 161
- Standards dovuti per la residenza:	abitanti 161 x 26,5 mq/ab				mq. 4.267

- Totale standards dovuti **mq. 5.691**

B) DOCUMENTO DI PIANO - DP0b - TITOLO II, CAPO A art. 4 - QUINTA SOGLIA

- Aree scoperte per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale >=50% S.t. complessiva UMI1					
			St mq. 9.583 x 50% >=		mq. 4.792

2. STANDARDS REPERITI

A) Aree a verde pubblico V1 Ampliamento Parco Suardi **mq. 8.160**

3. VERIFICA AREE A STANDARDS

A) DOTAZIONE PIANO DEI SERVIZI - PS0b - art. 8.1

- aree reperite				mq.	8.160
- aree dovute secondo PS0b				mq. -	5.691
- differenza				mq.	2.469

B) DOTAZIONE DOCUMENTO DI PIANO - DP0b - TITOLO II, CAPO A art. 4 - QUINTA SOGLIA

- aree reperite				mq.	8.160
- aree dovute				mq.	4.792
- differenza				mq.	3.369

F. PEREQUAZIONE URBANISTICA

	Tipologia di destinazione (art. 15 NTA PdR)	Fonte di riferimento della previsione di PGT	Coeff.	S.L.P. di progetto mq.	S.L.P. da perequare mq.
UMI 1	Residenza libera	10% (indirizzi e criteri DP, titolo II art. 8)	1	7.121	712
	Residenza sociale / Concordato		0	949	0
	Terziario-Direzionale-Commerciale		0,5	1.424	71
	totale			9.494	783

CONTRIBUTI COMUNALI E ALTRI ONERI

CALCOLO ONERI

		s.l.p./volume (1)	tariffa	parziali	totali
Oneri di urbanizzazione tabellari (Immobili dismessi o in via di dismissione)					
A. Urbanizzazione primaria					
Residenza libera - Restauro/Ris. Conservativo	EDIFICI A1-A2	mc.	6.504	€ -	€ -
mq.1606 x h. mt 4,05 =					
Terziario-Direzionale-Comm.le - Restauro/Ris. conservativo	EDIFICI A1-A2	nq.	1.424	€ -	€ -
Residenza sociale - Concordato - Restauro/Ris. Conservativo	EDIFICI A1-A2	mc.	3.843	€ -	€ -
mq. 949 x h. mt 4,05 =					
Residenza libera - Nuova costruzione	EDIFICI B3A-B3B-B4-C2	mc.	10.137	€ 7,20	€ 72.986
mq. (2.849+530) x h. mt 3,0 =					
Residenza libera - Ristrutturazione	EDIFICI B1-B2-C1	mc.	4.617	€ 2,90	€ 13.389
mq. 1.215 x h. mt 3,8 =		mc.	3.156	€ 2,90	€ 9.151
mq. 920 x h. mt 3,43 =					€ 95.527
B. Urbanizzazione secondaria					
Residenza libera - Restauro/Ris. Conservativo	EDIFICI A1-A2	mc.	6.504	€ -	€ -
mq.1606 x h. mt 4,05 =					
Terziario-Direzionale-Comm.le - Restauro/Ris. conservativo	EDIFICI A1-A2	nq.	1.424	€ -	€ -
Residenza sociale - Concordato - Restauro/Ris. Conservativo	EDIFICI A1-A2	mc.	3.843	€ -	€ -
mq. 949 x h. mt 4,05 =					
Residenza libera - Nuova costruzione	EDIFICI B3A-B3B-B4-C2	mc.	10.137	€ 17,20	€ 174.356
mq. (2.849+530) x h. mt 3,0 =					
Residenza libera - Ristrutturazione	EDIFICI B1-B2-C1	mc.	4.617	€ 6,90	€ 31.857
mq. 1.215 x h. mt 3,8 =		mc.	3.156	€ 6,90	€ 21.774
mq. 920 x h. mt 3,43 =					€ 227.987
totale oneri di urbanizzazione I° e II°					€323.514
C. Cambio destinazione d'uso					
Residenza libera - Restauro/Ris. Conservativo	EDIFICI A1-A2	mq.	1.606	€ 26,20	€ 42.077
SDF Servizi Scala Territoriale Ristrutturazione I° e II°		mc.	6.504	€ 9,80	€ 63.742
PROGETTO Residenza libera - Ristrutturazione I° e II°					
DIFFERENZA Residenza libera - Servizi =					€ 21.665
Terziario-Direzionale-Comm.le - Restauro/Ris. conservativo	EDIFICI A1-A2	mq.	1.424	€ 26,20	€ 37.311
SDF Servizi Scala Territoriale Ristrutturazione I° e II°		mq.	1.424	€ 52,40	€ 74.623
PROGETTO Terziario-Direzionale-Comm.le - Ristrutturazione I° e II°					
DIFFERENZA Terziario-Direzionale-Comm.le- Servizi =					€ 37.311
Residenza sociale - Concordato - Restauro/Ris. Conservativo	EDIFICI A1-A2	mq.	949	€ -	€ -
SDF Servizi Scala Territoriale Ristrutturazione I° e II°		mq.	949	€ -	€ -
PROGETTO Residenza sociale - Concordato - Ristrutturazione I° e II°					
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO NON PRESENTE Residenza sociale - Concordato - Servizi					€ -
Residenza libera - Nuova costruzione	EDIFICI B3A-B3B-B4-C2	mq.	3.379	€ 26,20	€ 88.530
SDF Servizi Scala Territoriale Ristrutturazione I° e II°		mc.	10.137	€ 9,80	€ 99.343
PROGETTO Residenza libera - Ristrutturazione I° e II°					
DIFFERENZA Residenza libera - Servizi =					€ 10.813

Residenza libera - Ristrutturazione	EDIFICI B1-B2-C1			
SDF Servizi Scala Territoriale Ristrutturazione I° e II°		mq. 2.135	€ 26,20	€ 55.937
PROGETTO Residenza libera - Ristrutturazione I° e II°		mc. 7.773	€ 9,80	€ 76.171
DIFFERENZA Residenza libera - Servizi =				€ 20.234
totale cambio destinazione d'uso				€ 90.024
totale oneri di urbanizzazione I° e II° cambio dest. d'uso				€413.538

D. Contributo sul costo di costruzione (2)

Residenza libera - Restauro e Risanamento conservativo	€	-
Terziario-Direzionale-Commerciale - Restauro e Risanamento conservativo	€	-
Residenza Sociale - Restauro e Risanamento conservativo	€	-
Residenza libera - Nuova costruzione e Ristrutturazione	€	348.986
totale	€	348.986

(1) Volumetria indicativa

(2) Stima preliminare

BILANCIO ONERI e OPERE

	<u>ONERI DOVUTI</u>		<u>PIANO DI RECUPERO 2016</u>	
	oneri U 1°+U 2°+ costo di costruzione + standard qualitativo		opere e prestazioni	contributi monetari
A. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	95.527	€	95.527
B. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	227.987	€	227.987
C. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	€	90.024	€	90.024
▪ Totale oneri	€	413.538	€	413.538
D. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (stima)	€	348.986	€	348.986
E. STANDARD QUALITATIVO				
▪ Requisito V° soglia, pari alla somma degli oneri di U1° + U 2°, contributo monetario	€	413.538		
▪ Valore virtuale dell' eccedenza di aree a standards reperiti, (vedi successivi paragrafi F e G)				
mq. 267 x €/mq 311,25 (1)			€	83.016
(1) - Importo della monetizzazione di aree a standard (fonte Geo Portale Comune di Bergamo)				
▪ Contributo economico e/o opere e/o servizi a titolo di standard qualitativo			€	330.522
	€	1.176.062	€	762.524
		ONERI DOVUTI totale	PIANO DI RECUPERO totale opere, prestazioni e contributi	
totale oneri	€	1.176.062	€	1.176.062

F. STANDARDS URBANISTICI**1. Standards reperiti**

A) Aree a verde pubblico V1 (ampliamento Parco Suardi) mq. **8.160**

2. Standards prescritti

A) PIANO DEI SERVIZI - PS0b - art. 8.1

• Totale standards dovuti, a dedurre mq. **5.691**

3. Differenza

mq. **2.469**

4. Area di perequazione reperita nella UMI 3 del Piano di Recupero (Verde V1), a dedurre

mq. **2.202**

5. Eccedenza standards reperiti

mq. **267**

G. PEREQUAZIONE URBANISTICA**1. S.L.P. minima da perequare**

Destinazione d'uso (art. 15 Norme PdR)	Riferimento della previsione di PGT	Coefficiente di ponderazione	S.L.P. di progetto mq.	S.L.P. minima da perequare mq.
Residenza libera		1	7.120	712
Residenza sociale a canone concordato e/o temporanea	10% (indirizzi e criteri DP, titolo II art. 8)	0	949	0
Terziario-Direzionale-Commerciale		0,5	1.424	71
totale			9.494	783

2. Superficie da perequare nelle aree di decollo del PGT

S.L.P. da perequare mq.	Area di decollo	Indice di edificabilità qm./mq.	Superficie da perequare mq.
783	Parco della Trucca	0,15	5.221

2. Superficie da perequare nella UMI 3 del Piano di Recupero, considerata come area di decollo

- Valore di monetizzazione delle aree nell'area di decollo Parco della Trucca €/mq. **131,25**
- Valore di monetizzazione delle aree nell'area di decollo Parco Suardi €/mq. **311,25**
- Coefficiente di ragguglio Parco della Trucca/Parco Suardi (€/mq 131,25 / €/mq 311,25) = **0,42**
- Superficie di perequazione raggugliata nell'area di decollo Parco Suardi (mq. 5.221 x 0,42) = mq. **2.202**
- Area di perequazione reperita nella UMI 3 del Piano di Recupero (Verde V1) mq. **2.202**