



## Comune di Bergamo

Provincia di Bergamo

Via N. Sauro - Via C. Baioni

### Tipologia intervento:

Nuova edificazione art. 3 D.P.R. 300/2001

### Oggetto Intervento:

**At i3** ex Colorificio Migliavacca

**Ns\_7** parcheggio via Baioni - Valtesse

### Tipologia pratica:

Piano Attuativo

### Numero Protocollo:

PGE

## Oggetto

Relazione Tecnico Illustrativa

## At i3

## EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA

### Scala Disegno:

### Data:

17/12/2018

### Aggiornamento:

18/12/2019

X:\MARZIO\MIGLIAVACCA\Piano Attuativo\Piano Attuativo - Realizzazioni.dwg

Questo disegno è di proprietà del professionista iscritto all'Ordine di Architettura Dott. Arch. Dario Marchesi e Loglio-Pavesello Architetti Associati, e l'uso non autorizzato è vietato. È vietata la riproduzione e la divulgazione senza l'autorizzazione scritta del professionista.

**Dario  
Marchesi**

**architetto**

Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo  
TEL. 035 23 51 83 FAX. 035 066 23 68  
e-mail [info@studiomarchesi.bg.it](mailto:info@studiomarchesi.bg.it)

## Committente

### FABRICA 01 Srl

Bergamo (BG) - Via G. e G. Paglia N. 21/B  
TEL. / FAX. 02 90 96 61 77  
e-mail [info@fabricarealestate.com](mailto:info@fabricarealestate.com)  
C.F. / P. IVA 04021650165



Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo  
TEL. 035 24 92 93 FAX. 035 228 17 01  
e-mail [info@architetti-ir.it](mailto:info@architetti-ir.it)

## Progettisti

ARCHITETTO Stefano Loglio  
ARCHITETTO Dario Marchesi  
ARCHITETTO Sergio Ravasio

## IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA

L'area oggetto di Piano Attuativo in variante si prospetta lungo via Nazario Sauro, all'altezza del ponte "Morla", verso Via Baioni; e delimitata a nord dal torrente Morla, ad est da Via Nazario Sauro, ad ovest Bastioni di sant'Agostino, a sud da Comparto residenziale prospiciente via Baracca. Il compendio denominato "ex Migliavacca" è caratterizzato dalla presenza di un edificato preesistente, composto da strutture edilizie prevalentemente a funzione produttiva con annessa casa di servizio padronale. Catastralmente l'area in oggetto è composta dai seguenti mappali, distinti al N.C.T del Comune di Bergamo, foglio 21, mapp. n 45; 279; 605; 608; 642; 885; per una superficie catastale pari a mq 9.095. La superficie territoriale reale è invece pari a mq 9.131, allo stato attuale in parte occupata dagli spazi e dalle strutture dismesse, ex Migliavacca, recintate e con unico accesso alla proprietà da via Nazario Sauro. Lo stato di fatto dell'area si compone di una struttura "produttiva" un tempo adibita alla produzione di vernici; al centro dell'area è collocata la casa padronale mentre, a confine con l'abito edificato di via Baracca è collocata una struttura, residenziale di servizio al compendio.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il piano attuativo oggetto della presente proposta in variante riguarda l'Ambito di trasformazione per lo sviluppo economico At\_i3, definizione attraverso la quale il Piano di Governo del Territorio individua l'area produttiva dismessa collocata lungo il margine destro del torrente Morla e Via Nazario Sauro. Un ambito intercluso all'interno del sistema insediativo esistente che si struttura e si caratterizza, prevalentemente per la presenza di un edificato produttivo dismesso, non più coerente con il contesto urbano di riferimento. Morfologicamente l'ambito si caratterizza da un andamento naturale del terreno che declina da sud/ovest a nord, verso il torrente Morla, creando un avvallamento centrale che configura l'area come un sistema ad "anfiteatro", con margini alti, a confine, che declinano verso Via Nazario Sauro e il torrente. Con la costruzione, in ampliamento al nucleo originale, negli'anni 50 della struttura produttiva, ubicata a confina con il torrente Morla si è morfologicamente modificata parte dell'area oggetto d'intervento, per consentire la formazione di un ingresso carrabile di servizio che da Via Nazario Sauro conduce ai capannoni.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Inserita nel quadrante nord orientale del territorio comunale, l'area oggetto di intervento è interamente compresa nell'Ambito di Trasformazione At-i3 disciplinata dal Documento di Piano, avente una superficie territoriale, assegnata dal PGT, pari a 9.131 mq.

Il PGT nelle modalità di attuazione del P.A in oggetto, evidenzia la necessità di avviare un processo di rigenerazione e trasformazione urbana, indicando i seguenti obiettivi:

- Rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il tessuto urbano dell'intorno;
- Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili;
- Miglioramento della qualità ambientale;
- Innalzamento dell'offerta di parcheggi di uso pubblico nell'area, anche in relazione all'attestazione della greenway del Morla.

Obiettivi che devono tradursi all'interno di uno nuovo schema insediativo destinato prioritariamente a riqualificare, ricomporre il tessuto degli usi e delle funzioni. Sotto il profilo delle *destinazioni d'uso*, gli indirizzi e i criteri contenuti nell'apposita Scheda di Progetto dell'Ambito At\_i3 orientano la trasformazione verso la composizione di un tessuto funzionale di tipo misto, prioritariamente improntato al settore residenziale, e in misura minore, terziario e commerciale. Un nuovo tessuto insediativo che, nella logica del Piano, dovrà essere in grado di determinare nuove regole e rapporti formali espressivi dove le singole architetture si innestino su un progetto di qualità ambientale.

Sul fronte delle *prestazioni pubbliche attese* la Scheda Progetto indica due diversi livelli di intervento per l'ambito At\_i3:

- Un primo livello riferito ai servizi, dove viene indicata la realizzazione di un nuovo parcheggio di interscambio (P1- Ns\_7), un ambito a verde di connessione (V4 - Ns\_7) e il completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali (Greenaway del Morla).
- Un secondo livello relativo al meccanismo della perequazione, la cui applicazione comporta la cessione gratuita al Comune di aree vincolate per servizi pubblici

Sempre con riferimento alle prestazioni pubbliche attese occorre osservare come i due livelli di intervento appena citati vengano a collocarsi all'interno dei più generali criteri applicativi relativi alle previsioni del Documento di Piano; criteri rispetto ai quali i piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari o superiore al 50% St, tenendo conto anche dei parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi per ciascuna destinazione funzionale. Alla dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico calcolata in ragione del carico urbanistico determinato dalle nuove funzioni insediate, il PGT affianca, inoltre, anche la definizione di uno standard di qualità aggiuntivo pari al valore minimo equivalente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento proposto. A partire dalla quantificazione dello standard quantitativo e qualitativo appena indicati, l'individuazione delle opere e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare nell'ambito del piano attuativo riferito all'At\_i3 dovrà, dunque, tenere conto degli indirizzi contenuti nella Scheda Progetto con riferimento ai tre diversi livelli di intervento più sopra elencati. Nel merito dei *criteri insediativi* riferiti all'ambito di trasformazione, fermi restando i parametri di base riferiti alla superficie coperta (30%  $\geq$  St) e alla superficie permeabile ( $\geq$  50%), la Scheda di Progetto fornisce le seguenti indicazioni per il successivo sviluppo progettuale:

- 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 (SP0 e SP3);
- Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione ai tessuti circostanti;
- Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico.

Ancora sotto il profilo urbanistico, occorre osservare come l'ambito di trasformazione At\_i3 non risulti gravato da vincoli di carattere sovraordinato a valenza paesistica, ambientale o idrogeologica, risultando di fatto interessato dai soli vincoli di natura urbanistica.

Urbanisticamente. Inoltre si evidenzia, ai sensi della Deliberazione 115/2017, che l'ambito di trasformazione At\_i3 ricade nella tipologia degli ambiti classificati come "aree della rigenerazione" per le quali, a modifica ed integrazione dei parametri urbanistici indicati dal Documento di Piano, valgono i seguenti criteri per la valutazione della proposta di Piano Attuativo in variante. In ultimo, sembra opportuno concludere la trattazione riferita all'inquadramento urbanistico facendo riferimento al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) allegato al PGT, laddove vengono puntualmente mappate tutte le reti tecnologiche esistenti. Nel merito è opportuno segnalare come il lotto risulti servito dalla presenza di diverse reti di distribuzione e smaltimento, principalmente estese lungo Via Nazario Sauro.

#### **OBIETTIVI DELL'INTERVENTO DI PIANO ATTUATIVO**

La proposta di Piano attuativo in variante, ha come obiettivi prioritari:

- La riqualificazione dell'ambito in oggetto, mediante la formazione di un nuovo modello insediativo residenziale, ponendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico in relazione al tessuto urbano circostante;
- La messa in sicurezza del torrente Morla;
- Innalzamento dei servizi pubblici, mediante la formazione di un nuovo parcheggio di interscambio su via Baioni (P1 – Ns\_7) e Verde di connessione (V4-Ns\_7)
- Completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali (Greenaway del Morla) verso il ponte Morla;
- Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenza sociale temporanea;
- Partecipazione pro-quota alla perequazione;

#### **DESCRIZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO**

Entrando nel merito della proposta progettuale occorre innanzitutto ricordare che il presente Piano Attuativo in variante, riguarda una superficie territoriale di 9.131 mq, già edificata con funzione prevalentemente produttiva.

Dimensionalmente i dati di progetto sono:

Superficie Territoriale	mq	9.131	
Superficie Fondiaria	mq	8.258	
Superficie Lorda Pavimento	mq	7.200	mc 21.600
Residenza Libera	mq	6.480	mc 19.440
Residenza Sociale Temporanea	mq	720	mc 2.160
Altezza massima	m	16,60 ( n.piani FT = 4+1)	
Superficie Permeabile	mq	4.800 > mq 4.566	
Indice di permeabilità		= > 51,25 (St)	
Superficie Coperta	mq	2.122 ( 24% St)	
Rapporto di Copertura	mq	2.190 ( 26% Sf)	
<b>Standard di Quantità</b>			
P1	mq	2.950	
V4	mq	3.570	
<b>Standard di Qualità</b>			
Pista ciclopedonale	mq	870	
<b>Standard Perequativo</b>			
Superficie	mq	4.320	
<b>Autorimessa di pertinenza L.122/89</b>			
Superficie	mq	3.340	

L'intervento prevede la formazione di due comparti posti su due livelli e caposaldi diversi, il primo a quota + 4.700, prospiciente la Via Nazario Sauro, il secondo a quota + 6.125. I due comparti sono caratterizzate da due tipologie architettoniche, compositivamente, dimensionalmente e funzionalmente diverse. Nel primo comparto, posto a fronte di Via Nazario Sauro, trova la sua collocazione un immobile avente destinazione a residenza sociale temporanea (R.s.3), mentre nel secondo, posto a quota superiore a residenza libera, i due comparti sono autonomi e definiti negl'ambiti pertinenziali esterni da una recinzione. L'immobile a funzione di R.s.3 ha una S.l.p di mq 720 e sviluppa la superficie edificabile su due piani fuori terra, mentre il comparto posto a quota + 6.125 avente la funzione di residenza libera, ha una S.l.p di mq 6.480 e piani fuori terra quattro. L'intervento di residenza libera è caratterizzato da un piano seminterrato pertinenziale a funzioni di servizio alle singole unità immobiliari che compongono il blocco edilizio di riferimento. La scelta di individuare due comparti con quote e caposaldi diversi nasce dalla necessità di mettere in sicurezza la nuova edificazione da problemi di esondazione del torrente Morla, nonché determinare un piano di costruzione unico per gli edifici. La composizione dell'impianto planivolumetrico prevede la formazione su fronte strada di un volume di due piani fuori terra che sviluppa il suo prospetto principale parallelamente alla via, creando una cortina di continuità con l'edificato esistente, mentre i blocchi edilizi ubicati nel comparto superiore, posti dissimmetricamente rispetto all'asse ortogonale di Via Nazario Sauro, costruiscono spazi prospettici e con visivi privi di riferimento, donando all'intervento un'immagine urbana dinamica. Dal fronte prospiciente Via Nazario sauro si accede, pedonalmente, alla residenza sociale temporanea (R.s.3), alla residenza libera e alla nuova ciclopedonale che si collega con la Greenaway del Morla, sempre dal via e previsto l'ingresso all'interrato dove sono posti i box di pertinenza alle singole unità abitative, più una quota di parcheggi privati per uso di servizio.

#### STANDARD QUANTITATIVO

Il piano attuativo, nel rispetto delle prescrizione indicate nel PGT, prevede la formazione nell'ambito Ns7 (PS0b) di due servizi da cedere a uso pubblico:

- P1 – nuovo parcheggio di interscambio a raso di Via Baioni di mq 2.950 (PS0b art 18.11.1)
- V4 - verde di connessione con mantenimento del percorso ciclopedonale di mq 3.570 (PROb art 50.2.1.)

Il totale delle aree da cedere a uso pubblico è = a mq 6.530 > rispetto a quanto indicato nel P.S che prevede una dotazione minima pari al 50% della S.T (mq 4.565), maggiore a quanto richiesto dalla L.R n 12/05.

Il dimensionamento dei "servizi", obbligatoriamente da reperire e realizzare è stato dimensionato in riferimento al PS0b che consente una variazione, in diminuzione, del 20% delle prestazioni pubbliche di progetto.

#### STANDARD QUALITATIVO

Lo standard "qualitativo" è dimensionato in riferimento al valore degli oneri I°/II° da corrispondere, = € 529.200,00.

Il valore viene corrisposto mediante la formazione di opere:

- Messa in sicurezza del torrente Morla, mediante innalzamento della sponda;
  - Formazione di nuovo tratto di pista ciclopedonale interna all'ambito At\_i3;
  - Realizzazione di nuova passerella, ciclopedonale;
  - Cessione dell'area interna al comparto, Ns7, sulla quale è stata realizzata la pista ciclopedonale che da Via Baioni si collega con la Greenaway del Morla.
-