



COMUNE DI BERGAMO
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP INVESTIMENTI SGR SPA
REGIONE LOMBARDIA

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE EX CASERME
MONTELUONGO-COLLEONI



allegato

RELAZIONE URBANISTICA
MODIFICHE PIANO DEI SERVIZI

PREMESSA

In data 29.07.2016 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma promosso dal Comune di Bergamo, con la partecipazione dell'Università degli Studi di Bergamo e di CDP Investimenti SGR s.p.a. per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni.

L'Accordo di Programma vigente individua due ambiti di intervento all'interno della UMI1 dell'Ambito di Trasformazione: l'Ambito 1 è di proprietà del Comune di Bergamo e prevede la realizzazione di servizi universitari (residenze universitarie e CUS), mentre nell'Ambito 2, di proprietà di CDP Investimenti sgr, sono previsti spazi da destinare a funzioni private (residenza libera, terziario/commerciale, terziario hi-tech).

A partire dal mese di luglio 2019, l'Università degli Studi di Bergamo ha manifestato il proprio interesse a valutare l'ipotesi di ampliare all'intero comparto le funzioni di studentato e didattica, ricollocare la funzione CUS in altro ambito e affiancare funzioni private residenziali e commerciali nel comparto ex Colleoni. A seguito di quanto sopra, in data 04/05/2020, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo ha accolto la richiesta di Università di Bergamo e dato mandato al Sindaco di avviare le procedure per la promozione di un Atto Integrativo all'Accordo di Programma.

PREVISIONI ACCORDO DI PROGRAMMA VIGENTE

Il citato Accordo di Programma prevede:

- Ambito 1 - COMPARTO PUBBLICO (ex caserma Montelungo): cessione degli immobili della ex Caserma Montelungo da parte di CDP al Comune di Bergamo da destinare a servizi universitari (residenze universitarie e CUS) per una Superficie lorda di pavimento totale di mq 15.154,34;
- Ambito 2 - COMPARTO PRIVATO (ex Caserma Colleoni): funzioni residenziali e terziario/commerciali, per una Superficie lorda di pavimento totale di mq 13.446,73.

La s.l.p. complessiva del comparto è pertanto pari a **mq 28.601,07** così suddivisi:

FUNZIONE	Codice PdS	MONTELUONGO	COLLEONI	TOTALE
Servizi Universitari (Studentato)	RS	9.867,61		9.867,61
CUS	CS2	5.286,73		5.286,73
Terziario/commerciale			4.008,22	4.008,22
Residenza libera			5.424,64	5.424,64
Terziario hi-tech			4.013,87	4.013,87
TOTALI		15.154,34	13.446,73	28.601,07

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione complementari all'Ambito di Trasformazione, consistenti nella realizzazione del 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 da parte del Comune di Bergamo, con i proventi derivanti dalle somme versate a titolo di 'standard di qualità' da parte di CDP Investimenti sgr.

I servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico individuati dall'Accordo vigente sono complessivamente pari a **24.100 mq**, così articolati:

- parcheggi di uso pubblico mq 3.000 (St)
- piazza di uso pubblico mq 5.900 (St)
- residenze universitarie mq 9.900 (s.l.p.)
- servizi universitari (CUS) mq 5.300 (s.l.p.)

PREVISIONI ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

A fronte di un quadro esigenziale sostanzialmente modificato da parte di UniBg, la nuova soluzione progettuale (Allegato N) prevede la realizzazione dei Servizi Universitari non più nel solo comparto della ex caserma Montelungo, ma anche in quello della ex caserma Colleoni, rivedendo di conseguenza le destinazioni da insediare: aule didattiche e residenze universitarie oltre che residenze libere e spazi commerciali, così suddivisi:

<i>FUNZIONE</i>	<i>CODICE PdS</i>	<i>EDIFICI MONTELUONGO</i>	<i>EDIFICI COLLEONI</i>	<i>EDIFICIO 'ED' (IPOGEO)</i>	<i>TOTALI</i>
Servizi Universitari (Studentato)	Rs3a	10.783,31	4.570,43		15.353,74
Servizi Universitari (Aule didattiche)	Si2	-	2.961,41		2.961,41
Residenza libera	RL	-	3.722,96		3.722,96
Commerciale	C	-	2.645,39	307,34	2.952,73
TOTALI		10.783,31	13.900,19	307,34	24.990,84

L'intervento prevede la realizzazione di spazi aperti pubblici interni alla corte, destinati a piazza pavimentata, arredata e con piantumazione a verde, individuati nell'Allegato "D" al presente Atto. Nel sottosuolo della piazza è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali alle funzioni previste. L'intervento prevede altresì la realizzazione di spazi ipogei destinati a esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione complementari esterne all'ambito consistenti in un sottopasso ciclo-pedonale, oltre ad interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici circostanti il compendio immobiliare.

I servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico individuati dall'Atto integrativo sono complessivamente pari a **mq 31.070**, così articolati:

- parcheggio pubblico mq 1.455 (St)
- piazza pubblica mq 11.300 (St)
- Totale parziale mq 12.755 (St)*
- residenze universitarie mq 15.354 (s.l.p.)
- servizi universitari mq 2.961 (s.l.p.)
- Totale parziale mq 18.315 (s.l.p.)*

INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Documento di Piano ricomprende l'ambito oggetto di Accordo all'interno dell'Ambito Strategico "AS1 – Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero" individuato dall'elaborato cartografico "DP3 - Quadro di sintesi degli Ambiti Strategici", oltre che nell'Ambito di Trasformazione "AT_i/s5 - Ex caserma Montelungo/Colleoni- Palazzetto dello Sport".

Il Piano delle Regole del PGT vigente nell'elaborato 'PR7 – Assetto urbanistico generale', assegna allo stesso ambito il tessuto 'IU5 – Interventi in corso di attuazione': "In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile, nonché gli interventi di nuova edificazione in corso di attuazione con strumento diretto su aree prevalentemente libere (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati. (...)"

I servizi previsti all'interno degli ambiti interessati da Accordi Programma in corso di attuazione sono individuati all'interno dell'elaborato "PS0b Apparato normativo - Parte 2 Catalogo dei servizi di progetto - sezione 1 – Servizi in corso di attuazione".

L'art. 9 dell'elaborato 'PS0b – Apparato normativo' del Piano dei Servizi vigente prescrive che i 'servizi in corso di attuazione (...) disciplinati da apposito strumento attuativo potranno essere soggetti a variazione e modificati senza necessità di variante al Piano dei Servizi, qualora intervenga una nuova previsione dello strumento attuativo che li disciplina'.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MODIFICA E FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Le modifiche tra la nuova proposta progettuale e quella allegata all'Accordo di Programma vigente consistono in:

- riduzione della superficie lorda di pavimento complessiva;
- stralcio della previsione del CUS;
- ridimensionamento del parcheggio pubblico interrato;
- ridimensionamento dei parcheggi pertinenziali;
- previsione di nuove servizi per l'istruzione universitaria ("Si2");
- modifiche planivolumetriche relative a: altezze degli edifici, localizzazione dei parcheggi interrati, modifiche planivolumetriche degli edifici EA-EB-EC, modifica del grado d'intervento degli edifici E8 e E10a, previsione nuovo edificio ipogeo 'ED'.

Ai sensi dell'art. 3 dell' 'Allegato B – NTA' all'Accordo di Programma 'i parametri edilizio-urbanistici relativi al progetto, riportati nell'Allegato A - "Planimetria generale di intervento" e nell'Allegato D –

“Individuazione spazi ed attrezzature di uso pubblico” all’Accordo di Programma, devono intendersi definitivamente fissati e non modificabili per quanto riguarda i seguenti elementi:

- superficie lorda di pavimento edificabile complessiva;
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico.

(....)

Le modifiche planivolumetriche, eventualmente necessarie in fase di esecuzione, che non alterino le caratteristiche tipologiche dell’intervento, non modifichino gli impegni di carattere finanziario, previsti nell’Accordo di Programma sottoscritto e le variazioni che non incidano sulle previsioni insediative del PGT, sono autorizzate dal Collegio di Vigilanza dell’Accordo di Programma, ai sensi dell’art. 6, comma 9, della L.R. 2/2003.’

DIMOSTRAZIONE COMPLESSIVA DOTAZIONE SERVIZI ACCORDO DI PROGRAMMA VIGENTE

Calcolo fabbisogno servizi (art.8.1 PdS)

DESTINAZ.	SLP (mq)	V (mc)	AB TEORICO	COEFFICIENTE (mq)	TOTALE (mq)
Terziario commerciale	4008,22			1,00	4008,22
Residenza libera	5424,64	16273,92	108,49	26,50	2875,06
Terz. high-tech	4013,87			1,00	4013,87
TOI. DOVUTO					10897,15
TOI. REPERITO					18208,61
Parcheggi pubblici (SLP)					3021,04
Piazza di uso pubblico (ST)					6979,70
Servizi universitari (ST)					8207,87
DIFF. (plus)					7311,46

Calcolo fabbisogno parcheggi pubblici (art.8.1 PdS)

DESTINAZ.	SLP (mq)	V (mc)	AB TEORICO	COEFFICIENTE (mq)	TOTALE (mq)
Terziario commerciale	4008,22			0,25	1002,06
Residenza libera	5424,64	16273,92	108,49	3,00	325,48
Terz. high-tech*	4013,87			0,50	2006,94
TOI. DOVUTO					3334,47
TOI. REPERITO					3021,04
DIFF. (minus)*					-313,43

* la differenza potrebbe essere assorbita dal sottostante piano di parcheggi oppure monetizzata

DIMOSTRAZIONE COMPLESSIVA DOTAZIONE SERVIZI ATTO INTEGRATIVO

Calcolo fabbisogno servizi (art.8.1 PdS vigente)						
DESTINAZIONE	SLP da PGT (mq)	V* (mc)	ABITANTE TEORICO	COEFFICIENTE(mq)		TOTALE(mq)
Commerciale	2952,44			1,00		2952,44
Residenza Libera	3722,67	11.168,01	74,45	26,50		1973,02
TOT. DOVUTO						4925,46
TOT. REPERITO						12792,59
Parcheggi pubblici (SLP)						1454,45
Piazza di uso pubblico (ST)						11338,14
DELTA (plus)						7867,13

Calcolo fabbisogno parcheggi pubblici (art.16 PdS vigente)						
DESTINAZIONE	SLP da PGT (mq)	V* (mc)	ABITANTE TEORICO	COEFFICIENTE(mq)	Riduzioni "Ambiti di rigenerazione urbana"	TOTALE(mq)
Commerciale	2952,44			0,25		738,11
Residenza Libera	3722,67	11.168,01	74,45	3,00		223,36
Servizi abitativi sociali	15.353,49	67.790,08	451,93	3,00	0,50	677,90
Servizi territoriali	2961,41			0,50	0,50	740,35
TOT. DOVUTO						2379,72
TOT. REPERITO						1454,45
DELTA (minus)*						-925,27

*In sede di progetto esecutivo la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, potrà essere ridotta in relazione alla presenza di strutture esistenti per la sosta pubblica, purché queste e ultime non risultino localizzate ad una distanza superiore a 500 m (misurata come percorso pedonale più breve) e a seguito di verifica, mediante apposito studio allegato al progetto, che tali dotazioni siano in grado di soddisfare l'accessibilità al nuovo servizio insediato.

La dotazione di parcheggi pubblici non reperita dovrà essere monetizzata ai sensi dell'art. 8.1 del Piano dei Servizi.

MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI

Le modifiche apportate al Piano dei Servizi vigente consistono nell'aggiornamento delle tipologie e dei dati quantitativi dei servizi elencati nell'elaborato "PS0b Apparato normativo - Parte 2 – Catalogo dei servizi di progetto", sulla scorta delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico/generale previste dall'Atto Integrativo all'Accordo di Programma. Tali variazioni vengono altresì riportate, per coerenza, negli elaborati cartografici del PGT.

Estratto PGT vigente - Elaborato PS0b

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE SERVIZIO	LOCALIZZAZIONE	GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'	
		AMBITO DI INTERVENTO			ST (mq)	SLP (mq)
AdP16	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	Accordo di Programma "At_i/s5 - Ex Caserma Montelungo-Colleoni - Palazzetto dello Sport - UM11"	P4a	BORGO S.CATERINA	-	-
	Residenze sociali e/o temporanee (nuovo studentato universitario) nel complesso Montelungo		Rs3a	BORGO S.CATERINA	-	9.900*

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE SERVIZIO	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'	
		AMBITO DI INTERVENTO				ST (mq)	SLP (mq)
	Nuovo Centro Universitario Sportivo (CUS) con relativi parcheggi pertinenziali			CS2a	BORGO S.CATERINA	-	5.300*
	Nuovi spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso			Pz	BORGO S.CATERINA	5.900*	-
	Nuovo parcheggio ad uso pubblico in struttura (circa 100 posti auto) a servizio delle nuove funzioni previste nel complesso Montelungo/Colleoni			P2	BORGO S.CATERINA	-	3.000*

* *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)*

Estratto PGT modificato – Elaborato PS0b

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE SERVIZIO	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'	
		AMBITO DI INTERVENTO				ST (mq)	SLP (mq)
AdP16	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	Accordo di Programma "At_i/s5 - Ex Caserma Montelungo-Colleoni - Palazzetto dello Sport - UMII"		P4a	BORGO S.CATERINA	-	-
	Residenze sociali e/o temporanee (nuovo studentato universitario) nel complesso Montelungo – Colleoni			Rs3a	BORGO S.CATERINA	-	9.900 15.354*
	Nuovo Centro Universitario Sportivo (CUS) con relativi parcheggi pertinenziali			CS2a	BORGO S.CATERINA	-	5.300*
	Nuovi spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati) interni al complesso			Pz	BORGO S.CATERINA	5.900 11.300*	-
	Nuovo parcheggio ad uso pubblico in struttura (circa 100 40 posti auto) a servizio delle nuove funzioni previste nel complesso Montelungo/Colleoni			P2	BORGO S.CATERINA	-	3.000 1.455*
	Nuovi servizi per l'istruzione universitaria			Si2	BORGO S.CATERINA		2.961*

* *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)*