

Comune di Bergamo
Area Politiche del Territorio
Progetto Interventi di Riqualificazione Urbana



**PROTOCOLLO DI INTESA TRA
COMUNE DI BERGAMO
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP INVESTIMENTI SGR S.P.A.
PER LA RIQUALIFICAZIONE
E RICONVERSIONE FUNZIONALE
DELLA SEDE STORICA DEGLI OSPEDALI
RIUNITI DI BERGAMO E DELLE EX
CASERME MONTELUONGO-COLLEONI**

Allegati

INDICE

| | |
|--|-----------|
| Allegato 1- STUDIO DI FATTIBILITÀ URBANISTICA (gennaio 2015) | 3 |
| PREMESSA..... | 4 |
| SCHEMA RELAZIONI URBANE: INTERAZIONI TRA I DUE AMBITI E IL TESSUTO URBANO ESISTENTE..... | 5 |
| IPOTESI PROGETTUALE DI INTERAZIONE TRA I DUE AMBITI URBANI: IL NUOVO LAYOUT FUNZIONALE..... | 6 |
| AMBITO EX OSPEDALE LARGO BAROZZI - STATO DI FATTO..... | 7 |
| Nuova ipotesi funzionale proposta..... | 8 |
| Dimensionamento urbanistico dell'intervento e verifica dotazioni minime servizi..... | 9 |
| Verifica della sostenibilità economica dei nuovi servizi correlati all'intervento..... | 10 |
| EX CASERME MONTELUNGO/COLLEONI- STATO DI FATTO..... | 11 |
| Nuova ipotesi funzionale proposta - coerente con PGT..... | 12 |
| Verifiche dimensionali e valutazione caratteristiche edilizie del comparto..... | 13 |
| Sintesi dimensionale: caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica..... | 14 |
| Verifica impegni protocollo di intesa 2012 e quadro esigenziale università..... | 15 |
| Verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti (PGT)..... | 16 |
| Layout funzionale e verifiche dimensionali superfici utili aggiuntive | 17 |
| Dimensionamento urbanistico dell'intervento e verifica dotazioni minime servizi richiesti..... | 18 |
| NOTA CONCLUSIVA..... | 19 |
| | |
| Allegato 2 - CRONOPROGRAMMA AMBITO EX CASERME MONTELUNGO - COLLEONI | 20 |
| Fasi attuative Protocollo di Intesa | 21 |



Allegato 1- STUDIO DI FATTIBILITÀ URBANISTICA (gennaio 2015)

Premessa

Il presente documento rappresenta l'esito formale di un percorso ancora in corso di definizione, che vede come attori principali il Comune di Bergamo e alcuni importanti Enti di rilevanza, sia a scala locale che nazionale, tra cui Cassa Depositi e Prestiti (CDP), Comando Generale della Guardia di Finanza (GdF) e Università degli Studi di Bergamo (UNIBg) per la definizione di un progetto di rifunzionalizzazione e valorizzazione di due importanti compendi urbani rappresentati dalla sede storica degli Ospedali Riuniti di Largo Barozzi (già interessata da Accordo di Programma in corso) e dalle ex Caserme Montelungo-Colleoni (Ambito di Trasformazione del vigente PGT, già oggetto di Protocollo di Intesa per la valorizzazione dei beni demaniali del Comune di Bergamo), entrambi attualmente di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR s.p.a., a seguito di recente acquisizione (dicembre 2013).

A seguito di tale acquisizione e della successiva proposta di localizzazione delle due attuali sedi dell'Accademia della AGdF all'interno di un unico comprensorio immobiliare individuato negli "Ex Ospedali Riuniti" di Bergamo (ipotesi funzionale contenuta nello studio di fattibilità preliminare sviluppato dal Comando Generale della Guardia di Finanza nel gennaio 2014), l'Amministrazione Comunale ha promosso, in collaborazione con la nuova proprietà e con l'Università degli Studi di Bergamo, una soluzione finalizzata a promuovere un intervento integrato tra i due comparti urbani, con i seguenti obiettivi:

- garantire continuità e coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e programmatori in atto, nell'ambito degli impegni assunti dalle parti coinvolte negli atti negoziali già sottoscritti
- individuare soluzioni urbanistico-progettuali funzionali a superare alcuni aspetti di criticità economico-finanziaria ed attuativa determinati dal particolare contesto di grande incertezza per gli investimenti in processi di riqualificazione di aree dismesse soggette a degrado edilizio e urbanistico
- promuovere atti e strumenti di tipo negoziale efficaci ai fini di una sollecita attuazione degli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio per una sua riconversione funzionale e conseguente valorizzazione, soprattutto nel caso di immobili di valore storico-culturale, come quelli in oggetto
- realizzare servizi di qualità a scala locale e territoriale, in una logica di rete urbana nella quale le attrezzature urbane di interesse comune risultino connesse attraverso una rete ecologica integrata a forme di mobilità dolce e rese fruibili ai cittadini e agli utenti temporanei (*city users*).

La presente documentazione rappresenta pertanto una sintesi di contributi e valutazioni elaborati a seguito di incontri, sopralluoghi e tavoli tecnici svoltisi tra ottobre 2014 e gennaio 2015, che hanno visto anche il coinvolgimento preliminare di Enti territoriali competenti in materia di tutela paesaggistica e conservazione dei beni culturali.

Tale confronto è stato promosso dall'Assessorato alla Riqualificazione Urbana e si è concluso, nel mese di dicembre 2014, con la presentazione della nuova soluzione progettuale al CdA dell'Università degli Studi di Bergamo e ai soggetti già coinvolti dal tavolo interistituzionale istituito nel 2012 per il recupero e la riconversione funzionale delle ex Caserme Montelungo-Colleoni, in un incontro svoltosi presso la Direzione Regionale del Ministero dei Beni Architettonici e Culturali. Tali occasioni hanno rappresentato il primo riscontro positivo all'ipotesi, sia da parte dell'Università, sia da parte delle competenti Soprintendenze (Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e Soprintendenza ai Beni archeologici della Regione Lombardia) circa la compatibilità funzionale dell'ipotesi di riconversione proposta con i vincoli in essere *ex lege* 42/2004.

Il presente Studio di Fattibilità, allegato al Protocollo di Intesa tra Comune di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo, CDP Investimenti SGR s.p.a. e costituente parte integrante e sostanziale dello stesso, illustra l'esito delle verifiche urbanistiche preliminari effettuate sull'ipotesi funzionale condivisa, nella sua definizione di massima, dalle parti coinvolte, propedeutiche alla definizione dei successivi atti negoziali tra i soggetti interessati (Protocollo di Intesa, Accordi di Programma e relativi strumenti di attuazione). I dati dimensionali, le verifiche urbanistiche, le stime economiche e le valutazioni di carattere finanziario contenute in tale documento preliminare rappresentano pertanto stime indicative, che verranno puntualmente integrate, aggiornate ed approfondite in sede di Accordo di Programma e successive procedure attuative.



IPOTESI PROGETTUALE DI INTERAZIONE TRA I DUE AMBITI URBANI:

IL NUOVO LAYOUT FUNZIONALE

In estrema sintesi, l'ipotesi di intervento si articola, per i due ambiti interessati, nelle seguenti proposte di riconversione:

AMBITO LARGO BAROZZI - Sede storica degli Ospedali Riuniti di Bergamo + Lotto di intervento via XXIV Maggio

- l'insediamento della nuova Accademia della GdF nel recinto degli ex Ospedali Riuniti (recuperando gli edifici esistenti e riqualificandoli per una superficie lorda complessiva pari a circa 100.000 mq)
- la realizzazione della pista di atletica e altri impianti sportivi (piscina, tribuna, spogliatoi) mediante demolizione di alcuni edifici localizzati in corrispondenza dell'area sud-ovest del comparto, nella porzione esclusa dalle prescrizioni del vincolo paesaggistico vigente sul compendio
- la realizzazione di funzioni profittevoli nel comparto di nuova edificazione (lotto via XXIV Maggio) con i seguenti parametri urbanistico-edilizi e funzioni:
 $S_t = 13.350 \text{ mq}$
 $S_{lp} = 13.800 \text{ mq}$, di cui:
 - o 9.600 mq destinati a residenza libera (RL), pari al 80% della S_{lp} profittevole
 - o 2.400 mq destinati a terziario/commerciale (T/C), pari al 20% della S_{lp} profittevole
 - o 1.800 mq destinati ai servizi di quartiere previsti dal vigente Accordo di Programma di Largo Barozzi (centro diurno anziani + alloggi protetti) + 800 mq (ludoteca, centro aggregazione giovanile) realizzati come opere all'interno dell'area dell'ex Campo di Marte (attualmente di proprietà dell'Agenzia del Demanio e in uso convenzionato al Comune per servizi di quartiere)
- il trasferimento nel comparto Montelungo/Colleoni gli obblighi previsti dal Protocollo di Intesa con Università, connessi alla cessione degli spazi da destinare a residenze universitarie e alla realizzazione del CUS

AMBITO EX CASERMA MONTELUNGO/COLLEONI

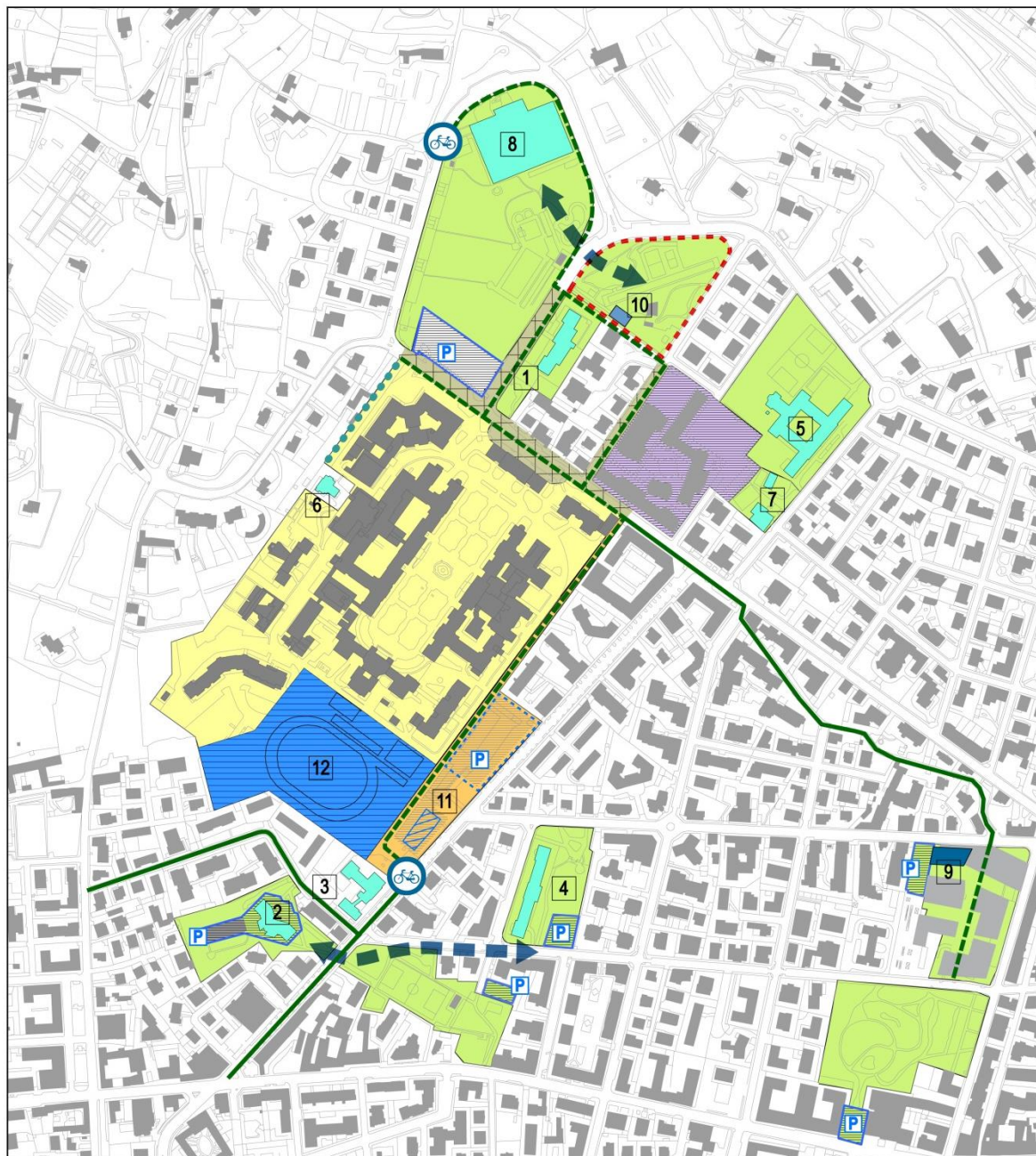
- la cessione gratuita al Comune della parte di compendio dell'ex Caserma Montelungo destinabile a residenze universitarie per una S_{lp} totale di mq 15.620 (inclusi gli spazi destinati al CUS) a fronte della individuazione di circa mq 13.500 di superficie profittevole (**RL/T/C**) nell'ambito dell'ex Caserma Colleoni (da destinare a funzioni prevalentemente residenziali, nelle quote massime ammesse dal PGT vigente, con eventuale coinvolgimento di porzioni (fabbricati e aree) dell'ex Caserma Montelungo)
- la possibilità di ricavare spazi da destinare a funzioni profittevoli mediante realizzazione di piani soppalcati negli edifici dotati di adeguate altezze degli interpiani (solai esistenti), con particolare riferimento agli edifici **E5, E6, E8, E9, E10a**, non costituenti quote computabili ai fini del calcolo della S_{lp} benché "commerciabili" (norme Piano delle Regole) e/o prevedere eventuali quote di premialità da assegnare all'intervento di riqualificazione del compendio storico-culturale e di rigenerazione urbana complessiva dell'intero comparto
- viene richiesto da UNIBG di valutare con specifici approfondimenti e verifiche le possibili opzioni relative alle modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati della ex Caserma Montelungo destinati ad accogliere le residenze universitarie e di realizzazione del nuovo CUS nella porzione nord del compendio, in corrispondenza degli edifici interni alla corte

Vengono di seguito illustrati esiti funzionali e progettuali, nonché verifiche urbanistiche effettuate su tali proposte.

AMBITO EX OSPEDALE LARGO BAROZZI - STATO DI FATTO



NUOVA IPOTESI FUNZIONALE PROPOSTA




LAYOUT FUNZIONALE E SCHEMA RELAZIONI PROGETTUALI

Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana: comparti di intervento














| | | | |
|---|---|---|--|
|  | COMPARTO A Lotto via XXIV Maggio funzioni profittevoli + servizi di uso pubblico |  | COMPARTO B Nuova Accademia GdF attrezzature di interesse generale e servizi di uso pubblico |
|  | Area di concentrazione volumetrica (funzioni residenziali, usi terziari e commerciali e nuovi servizi di quartiere) |  | Edifici da recuperare per insediamento nuova Accademia Guardia di Finanza |
| | |  | Impianti sportivi da convenzionare ad uso pubblico |

Sistema delle relazioni urbane e di quartiere: esistenti e di progetto




| | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Direttrici di connessione |  | Collegamenti su viabilità esistente |
|---|---------------------------|---|-------------------------------------|

CITTÀ PUBBLICA







SERVIZI PUBBLICI: SPAZI APERTI E ATTREZZATURE ESISTENTI

| | |
|---|---|
|  | Spazi aperti pubblici e di uso pubblico (verde e/o pavimentato) |
|  | Servizi esistenti |
| <u>Cultura e istruzione</u> | |
|  | 1 Scuola secondaria di primo grado Santa Lucia |
|  | 2 Asilo Nido "La casa dei Bimbi" |
|  | 3 Scuola dell'infanzia "Virgo Lauretana" |
|  | 4 Scuola primaria "Armando Diaz" |
|  | 5 Polo scolastico IMIBERG |
| <u>Servizi religiosi</u> | |
|  | 6 Chiesa dei Frati (proprietà Azienda Ospedaliera - uso pubblico da verificare) |
|  | 7 Centro parrocchiale Santa Lucia |
| <u>Sport e tempo libero</u> | |
|  | 8 Piscine Italcementi |
|  | Servizi in corso di realizzazione |
|  | 9 Sala civica "ex ENEL" |
|  | Parcheggi pubblici e di uso pubblico |

SERVIZI PUBBLICI: SPAZI APERTI E ATTREZZATURE DI PROGETTO

| | |
|---|---|
| <u>Servizi Sociali</u> | |
|  | 10 Ludoteca - centro di aggregazione giovanile |
|  | 11 Centro diurno anziani e alloggi protetti |
| <u>Sport e tempo libero</u> | |
|  | 12 Impianto sportivo di progetto da convenzionare |




Rete viaria e infrastrutture di mobilità

| | | | |
|---|--|---|---------------------------------|
| <u>Viabilità e sosta</u> | | | |
|  | Parcheggi esistenti da riqualificare |  | Nuovi parcheggi di uso pubblico |
|  | Interventi di riqualificazione viaria e nuova piazza | | |
| <u>Rete della mobilità dolce: connessioni di progetto</u> | | | |
|  | Percorsi ciclopedonali | | |
|  | Servizi di passaggio | | |
|  | Stazione di bike-sharing | | |




AREE ESTERNE CORRELATE AL PROGETTO

| | |
|---|---|
|  | COMPARTO C - ex Campo di Marte (proprietà demaniale inclusa nel Protocollo di Intesa ottobre 2009, oggi in uso convenzionato al Comune) |
|  | Attuale sede accademia GdF (servizio esistente in corso di dismissione) |

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO E VERIFICA DOTAZIONI MINIME SERVIZI

| Tabella 1 - DATI DIMENSIONALI |  COMPARTO A via XXIV Maggio |  COMPARTO B Accademia GdF |  COMPARTO C ex Campo di Marte |
|--|--|--|--|
| Superficie territoriale (St) | mq 13.350 | mq 125.040 | mq 12.000 |
| Superficie fondiaria (Sf) | mq 9.350 | mq 125.040 | - |
| Indice territoriale | 1 mq/mq | 0,8 mq/mq | - |
| Indice fondiario | 1,5 mq/mq | 0,8 mq/mq | - |
| Slp totale <i>destinazioni d'uso</i> | mq 13.800 | mq 100.000* | mq 800 |
| Residenza libera Terziario/commerciale Servizi comunali | mq 9.600 mq 2.400 mq 1.800 (mq 1.400 centro diurno + mq 400 alloggi protetti) | | mq 800 (mq 500 ludoteca + mq 300 centro aggregaz. giovanile) |
| Impianti sportivi convenzionati ad uso pubblico¹ | | da definire con apposita convenzione | |
| Altezza massima (Hmax) | 5 piani f.t. + attico | pari all'esistente | 2 piani f.t. |

* DATO DA CONFERMARE DA PARTE DI CDP.



| Tabella 2 - VERIFICA DOTAZIONE SERVIZI |  COMPARTO A via XXIV Maggio |  COMPARTO B Accademia GdF |  COMPARTO C ex Campo di Marte |
|--|--|--|--|
| Fabbisogno minimo (art. 8.1 Norme Piano dei Servizi) Residenza libera (mq 9.600 x 3/150 x 26,5 mq/ab) Terziario/commerciale (mq 2.400 x 100% Slp) | mq 5.088 mq 2.400 mq 7.488 | - | - |
| Totale fabbisogno | | | |
| AREE DA REPERIRE (artt. 8.1 e 18.5 Norme PdS vigente) Parcheggio uso pubblico interrato (ca 160 p.a.) dotazione min. parcheggio pubblico o uso pubblico** per funzioni terziario/commerciali + quota per centro diurno | mq 4.000 | - | - |
| Spazi aperti pubblici per percorsi ciclopedonali (collegamento piazza L. Barozzi/via XXIV maggio) | mq 4.000 ² mq 8.000 > mq 7.488 | | |
| Totale aree | | | |

** TARIFFE DA CONVENZIONARE CON A.C.



¹ Le nuove attrezzature sportive da convenzionare sono costituite da piscina coperta (25 mt), pista di atletica da 300 mt con annesse zone per altre discipline e tribuna coperta fissa (1.000 posti circa) e spazi aperti circostanti. Da verificare la previsione dell'AGdF di collocare il poligono di tiro in galleria interrato in corrispondenza della tribuna.



² Ai sensi dell'art. 18.11.4 delle Norme del Piano dei Servizi, il dimensionamento del percorso ciclopedonale di previsione, interno all'ambito di via XXIV Maggio, verrà esattamente definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, risultando vincolanti solo i recapiti delle zone da collegare.

VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEI NUOVI SERVIZI CORRELATI ALL'INTERVENTO

| Tabella 3 - VERIFICA ONERI/STD QUALITA'/MONETIZZAZIONI |  COMPARTO A via XXIV Maggio |  COMPARTO B Accademia Guardia di Finanza |
|---|--|---|
| Oneri di urbanizzazione vigenti (del. C.C. n. 60 in data 28/05/2013) | | |
| Servizi a scala territoriale(100.000 x 38,81 x 50% riduzione) | - | euro 1.940.500 |
| Residenza libera (mq 9.600 x 3 mt x 48,93 €/mc) | euro 1.409.184 | - |
| Terziario/commerciale (mq 2.400 x 261,86 €/mq) | euro 628.464 | - |
| Totale oneri | euro 2.037.648 | euro 1.940.500 |
| Importo min. standard di qualità (art. 4 - "Quinta soglia", p. 2 DP) | euro 2.037.648 | euro 1.940.500 |
| PROVENTI ONERI/STANDARD QUALITA' | | |
| TOTALE PARZIALE PER COMPARTO | euro 4.075.296 | euro 3.881.000 |
| TOTALE | euro 7.956.296* | |

* DAL TOTALE É ESCLUSO IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DA CALCOLARE AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI AL MOMENTO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

| Tabella 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO³ |  COMPARTO A via XXIV Maggio |  COMPARTO B Accademia Guardia di Finanza |
|--|--|---|
| Realizzazione Centro diurno leggero per anziani ed alloggi protetti (via XXIV maggio) mq 1.800 | euro 2.400.000 | |
| Percorso ciclopedonale Largo Barozzi/XXIV maggio mq 4.000 | euro 320.000 | |
| Sistemazione spazi aperti piazza Largo Barozzi mq 2.000 | euro 400.000 | - |
| Realizzazione ludoteca e servizi per il tempo libero a scala locale (ex Campo di Marte) mq 500 | euro 600.000 | |
| Realizzazione centro aggreg. giovani (ex Campo di Marte) mq 300 | euro 360.000 | |
| TOTALI PARZIALI | euro 4.080.000⁴ | - |

| Tabella 5 - VALUTAZIONE SOSTENIBILITA' ECONOMICA |  COMPARTO A via XXIV Maggio |  COMPARTO B Accademia Guardia di Finanza |
|--|--|---|
| Proventi oneri di urbanizzazione/ standard di qualità | euro 4.075.296** | euro 3.881.000 |
| Totale costi opere stimate | euro 4.080.000 (> 4.075.296) | - |

** DAL TOTALE É ESCLUSO IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DA CALCOLARE AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI AL MOMENTO DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.
ONERI INTEGRALMENTE ASSOLTI DALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.

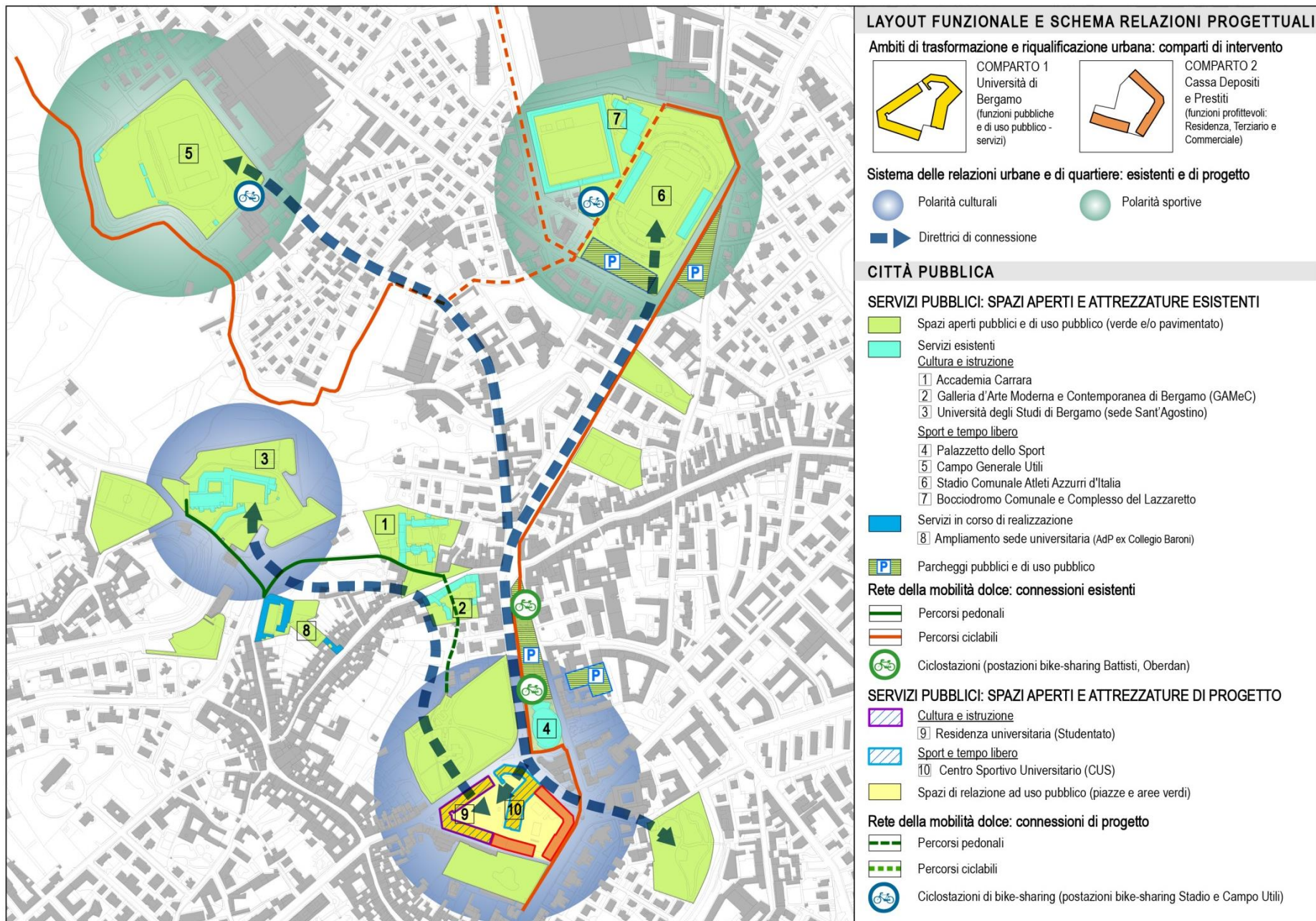
³ Le opere indicate sono state individuate tra quelle previste dall'ultimo Atto integrativo all'AdP sottoscritto.

⁴ Il dimensionamento di aree, opere e servizi e l'individuazione delle tipologie necessarie, nonché i costi per la loro realizzazione saranno oggetto di successiva verifica da parte dell'A.C. in base ad effettive esigenze.

EX CASERMA MONTELUONGO/COLLEONI - STATO DI FATTO



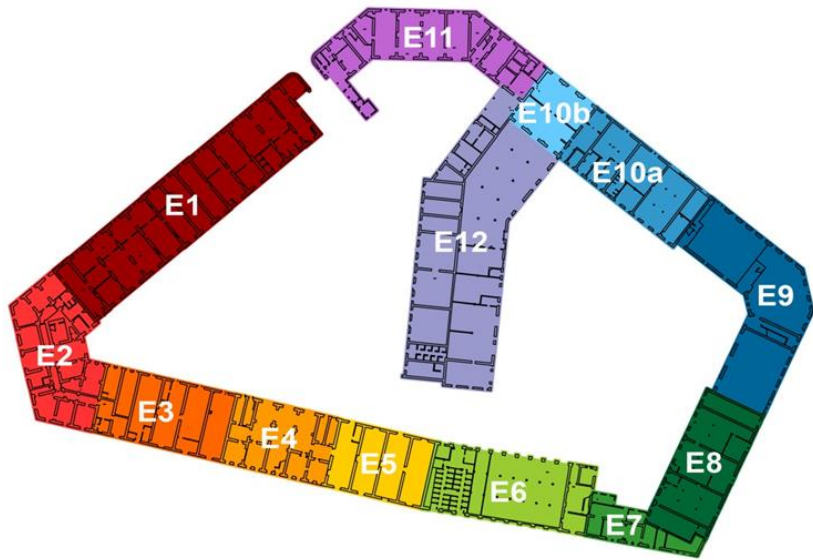
NUOVA IPOTESI FUNZIONALE PROPOSTA - coerente con PGT⁵



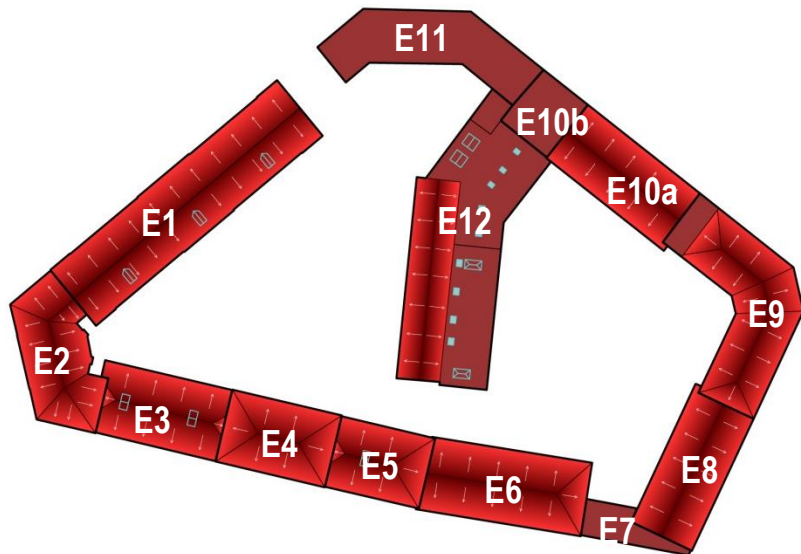
5 Con riferimento alle previsioni programmatiche, obiettivi strategici e azioni indicati nella Scheda Progetto del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione ATi/s_5.

VERIFICHE DIMENSIONALI E VALUTAZIONE CARATTERISTICHE EDILIZIE DEL COMPARTO

INDIVIDUAZIONE CORPI DI FABBRICA (SINGOLI EDIFICI)









SCHEMATIZZAZIONE COPERTURE CORPI DI FABBRICA










SINTESI DIMENSIONALE: CARATTERISTICHE DEI SINGOLI CORPI DI FABBRICA



DATI DIMENSIONALI
 Superficie Lorda Pavimento
 (SLP) e Volumi (V)⁶

| | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|---------------|-------|---------------|
|  | EDIFICIO 1 (E1) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 1363 | 5,2 | 7.088 |
| | | PRIMO | 1332,5 | 5,3 | 7.062 |
| | | SECONDO | 1331,5 | 5,3 | 7.057 |
| | | SOTTOTETTO | 1331,5 | | 2.310 |
| | | TOTALE | 5358,5 | | 23.517 |
|  | EDIFICIO 2* (E2) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 677,5 | 5,2 | 3.523 |
| | | PRIMO | 626 | 4,9 | 3.067 |
| | | SECONDO | 627,5 | 4 | 2.510 |
| | | SOTTOTETTO | 627,5 | | 720 |
| | | TOTALE | 2558,5 | | 9.820 |
|  | EDIFICIO 3 (E3) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 634,5 | 5,8 | 3.680 |
| | | PRIMO | 635 | 5,6 | 3.556 |
| | | SOTTOTETTO | 633 | | 1.990 |
| | | TOTALE | 1902,5 | | 9.226 |
|  | EDIFICIO 4 (E4) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 514 | 6 | 3.084 |
| | | PRIMO | 513 | 5 | 2.565 |
| | | SECONDO | 513 | 4 | 2.052 |
| | | SOTTOTETTO | 513,5 | | 788 |
| | | TOTALE | 2053,5 | | 8.489 |
|  | EDIFICIO 5 (E5) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 472 | 6 | 2.832 |
| | | PRIMO | 471 | 5,7 | 2.685 |
| | | SOTTOTETTO | 473 | | 817 |
| | | TOTALE | 1416 | | 6.334 |
|  | EDIFICIO 11 (E11) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 783 | 4,4 | 3.445 |
| | | PRIMO | 706 | 4,4 | 3.106 |
| | | TOTALE | 1489 | | 6.552 |

| | | | | | |
|---|----------------------------|---------------|---------------|-------|--------------|
|  | EDIFICIO 6 (E6) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 761 | 4 | 3.044 |
| | | PRIMO | 768 | 3,8 | 2.918 |
| | | SECONDO | 766 | 4,3 | 3.293 |
| | | TOTALE | 2295 | | 9.255 |
|  | EDIFICIO 7 (E7) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 231,5 | 4,4 | 1.019 |
| | | TOTALE | 231,5 | | 1.019 |
|  | EDIFICIO 8 (E8) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 626,5 | 5,5 | 3.446 |
| | | PRIMO | 642,5 | 4,5 | 2.891 |
| | | SECONDO | 642 | 2,9 | 1.730 |
| | | TOTALE | 1911 | | 8.067 |
|  | EDIFICIO 9 (E9) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 930,5 | 5,5 | 5.118 |
| | | PRIMO | 932 | 4,5 | 4.194 |
| | | SECONDO | 932 | 4,7 | 4.380 |
| | | SOTTOTETTO | 844 | | 1.485 |
| TOTALE | 3638,5 | | 15.177 | | |
|  | EDIFICIO 10a (E10a) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 637,5 | 5,4 | 3.443 |
| | | PRIMO | 638 | 4,4 | 2.807 |
| | | SOTTOTETTO | 637,5 | | 1.482 |
| | | TOTALE | 1913 | | 7.732 |
|  | EDIFICIO 10b (E10B) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 270 | 5 | 1.350 |
| | | PRIMO | 270 | 5 | 1.350 |
| | | TOTALE | 540 | | 2.700 |
|  | EDIFICIO 12 (E12) | PIANO | SLP (mq) | H (m) | V (mc) |
| | | TERRA | 1716 | 4,7 | 8.065 |
| | | TOTALE | 1716 | | 8.065 |

⁶ I dati relativi a Slp e Volume dei sottotetti (oggi non accessibili) rappresentano una stima indicativa elaborata ai fini delle verifiche urbanistiche preliminari.

VERIFICA IMPEGNI PROTOCOLLO DI INTESA 2012 E QUADRO ESIGENZIALE UNIVERSITÀ

| SERVIZI ATTESI | AMBITO LARGO BAROZZI (Slp) | AMBITO EX CASERMA MONTELUONGO-COLLEONI (Slp) | DIFFERENZA (Slp) |
|---|-------------------------------|---|---------------------|
| RESIDENZE UNIVERSITARIE (STUDENTATO) | 10.000 MQ | 11.870 MQ | + 1.870 MQ |
| CENTRO SPORTIVO UNIVERSITARIO (CUS) | 5.000 MQ | 3.750 MQ | - 1.250 MQ |
| TOTALE | 15.000 MQ | 15.620 MQ | ASSOLTO |

DIMENSIONAMENTO STUDENTATO (edifici E1, E2, E3, E4)

| studenti | min | max |
|------------|-----|-----|
| | 210 | 230 |
| professori | 15 | 30 |

DIMENSIONAMENTO SPAZI COMUNI E STIMA TIPOLOGIA ALLOGGI

| SPAZI COMUNI COLLETTIVI | SINGOLE | DOPPIE |
|---|--|-----------------|
| 850 mq circa <small>(esclusi spazi terziario-commerciali pt E5)</small> | 120 circa | 56 circa |
| totale occupanti <small>(studenti + professori)</small> | min garantito 260 AUMENTABILE FINO A max 330 SE SINGOLE TRASFORMATE IN DOPPIE | |

La stima è stata effettuata con riferimento al punto 8.1 dell'allegato A del D.M. 27/2011. La soluzione dimensionale ipotizzata prevede:

- la possibilità di recupero dei **sottotetti** ai fini abitativi
- la possibilità di realizzazione di **spazi soppalcati (E1, E2, E3, E4)**, con incrementi di superfici utili **fino a circa 2.000 mq**
- ampi **spazi comuni** per attività collettive **pari a circa 850 mq (E1, E2, E3, E4)**
- stanze singole di dimensioni superiori ai minimi previsti dalla normativa vigente per le stanze doppie, dimensionate come mini-alloggi in relazione alla richiesta di UniBg di prevedere spazi dedicati allo studio individuale in ogni stanza
- la possibilità di collocare parte del CUS (palestra) in struttura ipogea

ESIGENZE DIMENSIONALI STUDENTATO

| | |
|---|---|
| RICHIESTA UNIBG | 300 STUDENTI + 25/30 PROFESSORI |
| VERIFICA URBANISTICA NORMATIVA VIGENTE⁷ | 13.870 mq SUPERFICIE TOTALE/ 300 STUDENTI = 46,23 mq PER OCCUPANTE |
| D.M. 27/2011 Allegato A | <ul style="list-style-type: none"> - 11 mq sup utile min singola + 3mq bagno - 16 mq sup utile min doppia + 3mq bagno - 6 mq sup utile min funzioni servizio/alloggio (servizi culturali e didattici, ricreativi, di supporto) |

⁷ Rif. D.M. 27/2011 Allegato A "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338".

VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PGT)

SINTESI PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO PGT VIGENTE - SCHEDA PROGETTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATi/s_5

| ATi/s_5 | UMI 1 - AMBITO 1 EX CASERMA MONTELUONGO | DATI [SLP] | UMI 1 - AMBITO 2 EX CASERMA COLLEONI | DATI [SLP] | TOTALI AMBITO 1 E 2 [SLP] |
|------------------------------------|--|---------------|---|---------------|-------------------------------------|
| | Slp = esistente | mq 15.530 | Slp = esistente | mq 11.490 | mq 27.020 |
| | Servizi [min 75%] | min mq 11.650 | Servizi sempre ammessi | | min mq 9.902 |
| | Residenza sociale | min mq 1.748 | Residenza sociale | min mq 689 | min mq 2.438 (mq 1.748 + mq 690) |
| | | | | max mq 919 | max mq 2.667 (mq 1.748 + mq 919) |
| | Residenza libera | - | Residenza libera [min 60%] | | min mq 6.894 |
| | | | Residenza libera [max 80%] | | max mq 9.192 |
| Usi profittevoli ammessi Tr2/C1 | max mq 3.880 | Tr1/Tr2/C1 | max mq 6.894 | max mq 10.774 | |

Scheda Progetto ATi/s_5 UMI1 - Estratti parametri urbanistici e funzioni ammesse



PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO UMI1



| St (mq) | 22.980 | |
|----------|---|----------|
| Slp (mq) | Ambito 1 | Ambito 2 |
| | Pari all'esistente (Attrezzature pubbliche comprensivi della quota di Slp degli edifici esistenti confermati) | |

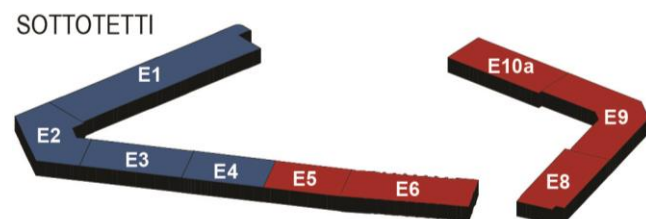
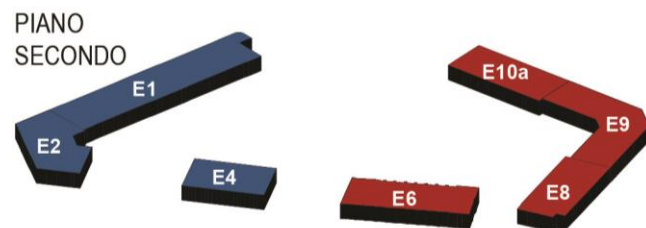
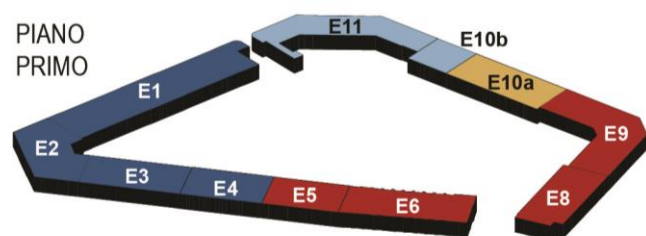
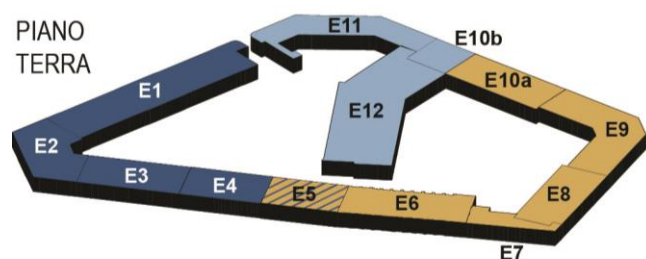
SCHEMA AMBITO E DATI DIMENSIONALI

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.

| 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 Slp Min 60 | RL | Slp Max 80 Slp Min 60 | |
| | Residenza sociale | RS | min 15% | RS | min 10% | RS | min 10% | |
| | 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 | | 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 | | |

LAYOUT FUNZIONALE E VERIFICHE DIMENSIONALI SUPERFICI UTILI AGGIUNTIVE

FUNZIONI INSEDIATE (ipotesi novembre 2014)





Legenda



| | | |
|---|---|--|
|  Studentato |  Centro sportivo universitario CUS |  Terziario commerciale funzionale ai servizi universitari |
|  Terziario Commerciale |  Residenza libera | |

Quadro di sintesi: dati dimensionali

COMPARTO 1 - UNIVERSITÀ

| FUNZIONI | | SLP progetto (mq) |
|---|--------------------------------------|-------------------|
|  | RESIDENZE UNIVERSITARIE (studentato) | 11.870 |
|  | CENTRO SPORTIVO UNIVERSITARIO (CUS) | 3.750 |
| TOTALE SLP (Slp esistente) | | 15.620 |

COMPARTO 2 - CASSA DEPOSITI E PRESTITI

| FUNZIONI | | SLP esistente (mq) | SLP premiale aggiuntiva (mq) | SLP progetto (mq) | Soppalchi (mq) |
|---|----------------------------|--------------------|---|--------------------|---------------------------|
|  | TERZIARIO - COMMERCIALE | 4.300 | - | 4.300 ⁸ | |
| | SOPPALCHI (edifici E5, E9) | - | - | - | 650 |
|  | RESIDENZA LIBERA | 7.100 | 2.050 (edifici E6, E8, E10a) ⁹ | 9.150 | |
| | SOPPALCHI (edifici E5, E9) | | | | 450 |
| TOTALE PARZIALE SLP (Slp esistente + Slp premiale) | | | | 13.450 | |
| TOTALE SOPPALCHI (Plus superfici profittevoli) | | | | - | 1.100¹⁰ |
| TOTALE COMPLESSIVO (mq) | | | | 14.550 | |




8 Compresi i 230 mq Slp edificio **E7** da demolire e ricollocare IN SOPRALZO O IN ADERENZA agli edifici terziario/commerciali, anche come spazi coperti per dehor, da definire in sede di progetto.

9 Superfici computate negli edifici **E6, E8, E10a** in aggiunta alla Slp esistente, da definire in sede di progetto di restauro in accordo con Soprintendenza.



In alternativa, la premialità aggiuntiva (pari a mq 2.050) potrà essere localizzate nel compendio di Largo Barozzi, anche fino al raggiungimento della quota massima ammessa dall'art.4.2 dell'elaborato "DP0b - Criteri e Indirizzi" del Documento di Piano vigente (Sesta soglia).

10 Da definire in sede di progetto di restauro in accordo con Soprintendenza.

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO E VERIFICA DOTAZIONI MINIME SERVIZI RICHIESTI

| Tabella 1 - DATI DIMENSIONALI | | |
|--|---|--|
|  COMPENDIO MONTELUNGO/COLLEONI |  COMPARTO 1 Università |  COMPARTO 2 Cassa Depositi e Prestiti |
| Slp totale di progetto mq 29.070 | mq 15.620 | mq 13.450 |
| <i>destinazioni d'uso</i> | | |
| Residenza universitaria (studentato) | mq 11.870 | - |
| CUS | mq 3.750 | - |
| Residenza libera | - | mq 9.150 (inclusa premialità mq 2.050) |
| Terziario/commerciale | - | mq 4.300 |

| Tabella 2 - VERIFICA FABBISOGNO DEI NUOVI SERVIZI CORRELATI | | | | | |
|---|--------------------------|--------------|------------------------------|--|--|
| DESTINAZIONI D'USO | SLP(mq) | VOLUME (mc) | FABBISOGNO QUANTITA'MIN (mq) | DOTAZIONE SERVIZI INTERNI AL COMPENDIO | SUPERFICIE SERVIZI (mq) |
| Funzioni profittevoli - CASSA DEPOSITI E PRESTITI | | | | | |
| Funzioni terziario/commerciali (100% Slp) | 4.300 | - | 4.300 ¹¹ | 9.475 | spazi aperti di uso pubblico (mq 9.700 corte interna + mq 400 piazza antistante edificio E2) |
| Funzioni residenziali - RESIDENZA LIBERA (mq 9.150 x ALTEZZA/150 x 26,5 mq/ab) | 9.150 (7.100 + 2.050) | RL 29.307 | 5.175 | | |
| | | | | | 10.100 (> 9.475) |

| Tabella 3 - VERIFICA ONERI/STD QUALITA'/MONETIZZAZIONI |  COMPARTO 1 Università |  COMPARTO 2 Cassa Depositi e Prestiti |
|---|---|--|
| Oneri di urbanizzazione vigenti (del. C.C. n. 60 in data 28/05/2013) | | |
| Residenza libera (mq 9.150 - inclusa premialità mq 2.050) | | euro 498.628 ¹² |
| Terziario/commerciale (mq 4.300) | | euro 504.356 |
| Totale oneri | | euro 1.002.894 |
| Importo min. standard di qualità (art. 4 - "Quinta soglia", p. 2 DP) | | euro 1.002.894 |
| TOTALE PROVENTI ONERI/STANDARD QUALITA' | | euro 2.005.968 |

¹¹ Per quanto riguarda le **dotazioni minime di parcheggi previste dal PGT vigente**, si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art. 8.1 dell'Apparato normativo del Piano dei Servizi, **con particolare riferimento alle dotazioni minime da garantire in caso di localizzazione di funzioni residenziali** (parcheggi pari ad almeno 3 mq/ab), **terziarie** (parcheggi pari al 100% Slp prevista, di cui almeno 1/2 pubblici o ad uso pubblico) **e per quelle commerciali di vicinato** (parcheggi pari al 100% Slp prevista, di cui almeno 1/4 pubblici o ad uso pubblico). La Scheda Progetto **NON** prevede la possibilità di localizzare strutture commerciali di media (MSV >250 mq Superficie di Vendita) o grande dimensione (GSV > 2.550 mq Superficie di Vendita). Tali parcheggi potranno essere realizzati anche in interrato, come previsto dal comma 7 dell'art. 16 delle norme del Piano dei Servizi, in aggiunta ai parcheggi pertinenziali previsti per gli edifici di nuova costruzione, obbligatori ai sensi della legge 122/89 e della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per il reperimento delle aree destinate a soddisfare la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, lo stesso art. 8.1 prevede la **possibilità di reperire altresì aree esterne ai comparti di intervento**, purché risultino idonee in termini di accessibilità e fruibilità, nonché l'**eventuale mantenimento della proprietà delle aree condizionato ad obbligo di asservimento delle stesse ad uso pubblico** (mediante apposita convenzione ed eventuale sottoscrizione con l'A.C. di specifico regolamento di gestione); previa valutazione favorevole dell'Amministrazione comunale, è anche prevista la **possibilità di monetizzazione**, integrale o parziale, delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno minimo di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, in coerenza con le disposizioni regionali (artt. 9 e 46 L.R. 12/2005 e s.m.i.).

¹² Nella stima economica relativa agli oneri di urbanizzazione afferenti le funzioni residenziali (RL) è inclusa la quota di premialità (pari a mq 2.050) ipotizzata per l'ATI/s5: l'importo complessivo degli oneri può essere soggetto a variazioni (in riduzione o in aumento) in relazione alla effettiva realizzazione di tale Slp aggiuntiva nel comparto 2 della ex Caserma Montelungo-Colleoni (come ipotizzato nel layout funzionale proposto) o ad una sua eventuale delocalizzazione nel comparto di intervento di Largo Barozzi.

NOTA CONCLUSIVA

L'esito delle verifiche preliminari condotte, illustrate nel presente documento, dimostra una sostanziale fattibilità urbanistica dell' ipotesi di intervento proposta, nonché una preliminare sostenibilità economico-finanziaria e attuativa delle prestazioni pubbliche attese.

La localizzazione delle funzioni pubbliche di scala territoriale ipotizzate (Accademia AGdF, studentato e CUS di UNIBg) permettono di attivare un processo di riqualificazione e rigenerazione di ambiti dismessi, diversamente non attuabile attraverso la sola localizzazione di funzioni profittevoli, consentendo inoltre la realizzazione di servizi e attrezzature adeguate al ruolo di capoluogo provinciale della Città di Bergamo.

Lo Studio dimostra altresì che l'ipotesi funzionale e urbanistica prefigurata consente di reperire le necessarie risorse economiche per soddisfare la realizzazione di servizi di quartiere, nonché importanti spazi ed attrezzature di fruizione pubblica.

L'attuazione sinergica e integrata dei due comparti, come evidenziato nelle valutazioni e verifiche preliminari illustrate nello Studio di Fattibilità, rappresenta pertanto ad oggi il percorso più efficace e urbanisticamente più sostenibile per il raggiungimento degli obiettivi illustrati in premessa.



Allegato 2 - CRONOPROGRAMMA AMBITO EX CASERME MONTELUONGO - COLLEONI

CRONOPROGRAMMA AMBITO EX CASERME MONTELUNGO-COLLEONI

FASI ATTUATIVE PROTOCOLLO DI INTESA

passaggi

TEMPISTICHE

mesi

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---|
| 1 | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

NB Le tempistiche delle singole fasi attuative soprariportate hanno carattere indicativo, ferma restando la tempistica massima prevista dal Protocollo.