

DIRIGENTE RESPONSABILE DI DIREZIONE
ARCH. DARIO TADE'

GRUPPO DI LAVORO
ARCH. DARIO TADE'
ARCH. SILVIA PERGAMI
DOTT. ANDREA CALDIROLI
DOTT. SERGIO APPIANI
RAG. RAFFAELLA CONTI

VARPGT02

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL NUOVO SERVIZIO
DENOMINATO "NS47* NUOVA CASA DEL SOLE IN LOCALITÀ LA
TRUCCA" DELL'ASSOCIAZIONE PAOLO BELLI ONLUS
ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/05 s.m.i

Approvazione Del. C.C. n. _____ in data _____
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. _____ in data _____

DATI GENERALI DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 1/VARPGT02

PROTOCOLLO: E0122444

PERVENUTA ENTRO I TERMINI PREVISTI DALLA L.R. 12/05 E S.M.I. (16 OTTOBRE 2011)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

COGNOME NOME:	MANZONI SILVANO
LEGALE RAPPRESENTANTE:	ASSOCIAZIONE PAOLO BELLI LOTTA ALLA LEUCEMIA E ALTRE PATOLOGIE ONLUS
TIPOLOGIA OSSERVANTE:	ASSOCIAZIONE
INDIRIZZO:	STRADA ALLA TRUCCA
QUARTIERE:	VILLAGGIO DEGLI SPOSI
CIRCOSCRIZIONE:	2
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	PS - PIANO DEI SERVIZI PR - PIANO DELLE REGOLE

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI DEI CONTENUTI (2)

L'osservazione riguarda la variante urbanistica denominata "VARPGT02" al Piano di Governo del Territorio, relativa alla previsione del Nuovo Servizio denominato "Ns47* - Nuova Casa del Sole in località la Trucca".

Tale previsione è stata definita attraverso l'introduzione di una apposita Scheda di Nuovo servizio nell'apparato normativo del Piano dei Servizi: i contenuti di tale Scheda sono descritti in uno degli atti allegati alla variante adottata ("Allegato 3 - Confronto PGT vigente e variante urbanistica: estratti degli elaborati normativi e cartografici degli atti costituenti il PGT oggetto di modifiche" - pp. 7 e 8).

Le richieste riguardano alcune rettifiche ed integrazioni dei contenuti e delle prescrizioni descritte in tale Scheda.

In particolare, si chiede:

1. di poter reperire la superficie delle aree in cessione (corrispondente a 1.270 mq), destinate alla Stanza Verde, con una soluzione planimetrica diversa da quella prevista dallo schema delle indicazioni progettuali della Scheda del nuovo servizio "Ns47* - Nuova Casa del Sole in località la Trucca" contenuta nell'Allegato 3 (pagine 7-8) della variante urbanistica adottata con Del. C.C. 142 Reg./56-2011 Prop Del in data 19/07/2011;
2. di realizzare un parcheggio di almeno 10 posti auto, da collocare in aderenza al nuovo edificio, integrato nell'area verde senza pregiudicare l'area di pertinenza della Stanza Verde, modificando pertanto lo schema delle indicazioni progettuali ed integrando tale servizio tra quelli previsti dalla Scheda;
3. di specificare nelle prescrizioni dell'intervento, la possibilità di collocare al piano interrato dei locali di servizio alla struttura (lavanderia, magazzino, ...), con caratteristiche conformi alle vigenti norme edilizie, in aggiunta ai 220 mq di Superficie lorda di pavimento previsti per la realizzazione della sala conferenze, già prevista.

Le motivazioni a sostegno della richiesta sono le seguenti:

- la richiesta di modifica dell'area per la quale è prevista la cessione e non altera sostanzialmente lo schema compositivo dell'intervento, in quanto le modifiche richieste non determinano alcuna riduzione dei servizi previsti, prevedendo, al contrario, l'individuazione di un'area destinata a parcheggi di uso pubblico;
- l'incremento della superficie lorda di pavimento (da realizzare in aggiunta a quella prevista) per i locali di servizio (deposito, lavanderia, magazzino,...) localizzati nel piano interrato del nuovo edificio non determina modifiche della volumetria assegnata all'intervento, né variazioni dell'altezza fuori terra prevista per il fabbricato destinato al nuovo servizio.

L'osservazione è corredata da una planimetria progettuale, redatta in scala 1:200, nella quale sono individuate le aree in cessione da destinare alla Stanza Verde (V6b), l'area nella quale verranno reperiti i parcheggi ad uso pubblico, nonché l'area assoggettata a servitù di passaggio, carrabile e pedonale, che dalla strada per la Trucca garantirà l'accesso ai mappali 48 e 45 posti a nord dell'area di intervento e di proprietà di terzi, attualmente utilizzata a fini agricoli.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA (3)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2008



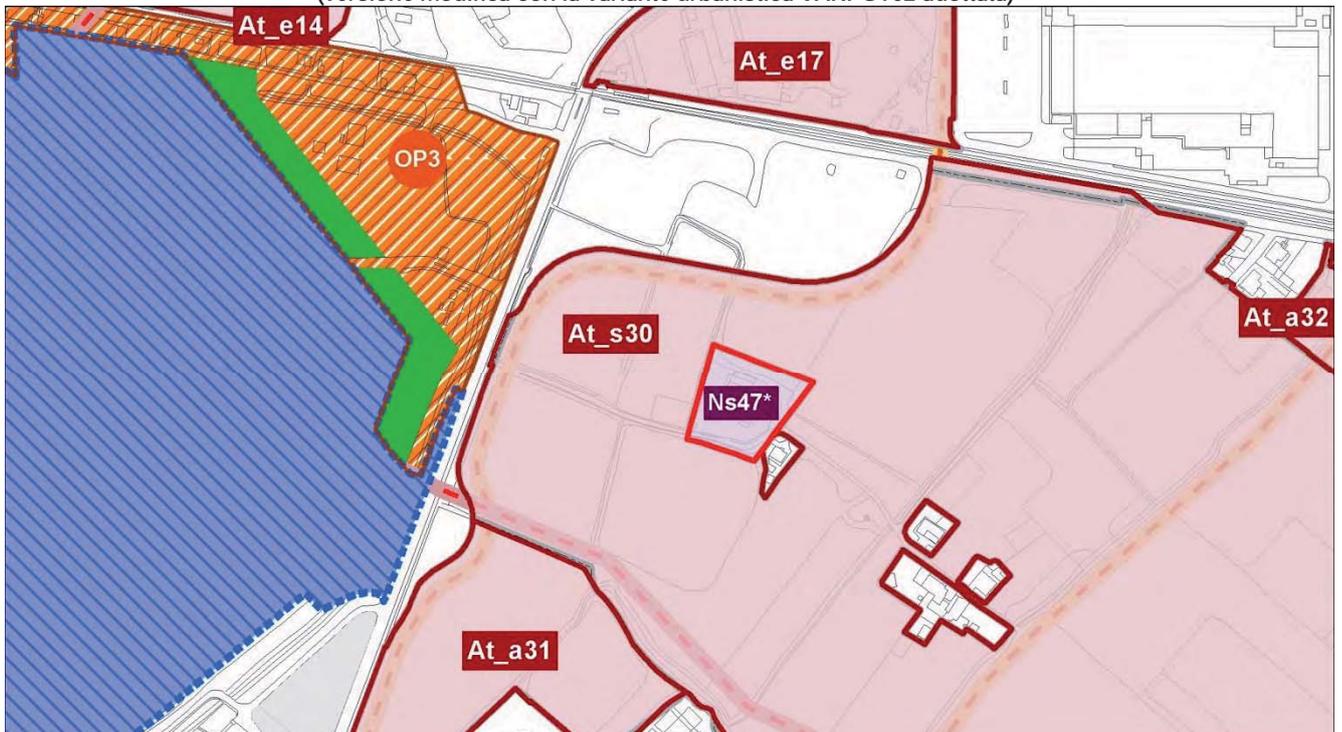
ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI ELABORATO "PS2: LA CITTÀ DEI SERVIZI: IL PROGETTO" (versione modifica con la variante urbanistica VARPGT02 adottata)



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO ELABORATO "DP3 - QUADRO DI SINTESI DEGLI AMBITI STRATEGICI"
(versione modifica con la variante urbanistica VARPGT02 adottata)



ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI ELABORATO "PS2bis: LA CITTÀ DEI SERVIZI: STRUMENTI DI ATTUAZIONE"
(versione modifica con la variante urbanistica VARPGT02 adottata)





ESTRATTO ELABORATO PS0b – APPARATO NORMATIVO - SCHEDA NUOVO SERVIZIO Ns47*
(introdotta con la variante urbanistica VARPGT02 adottata)



Ns_47*

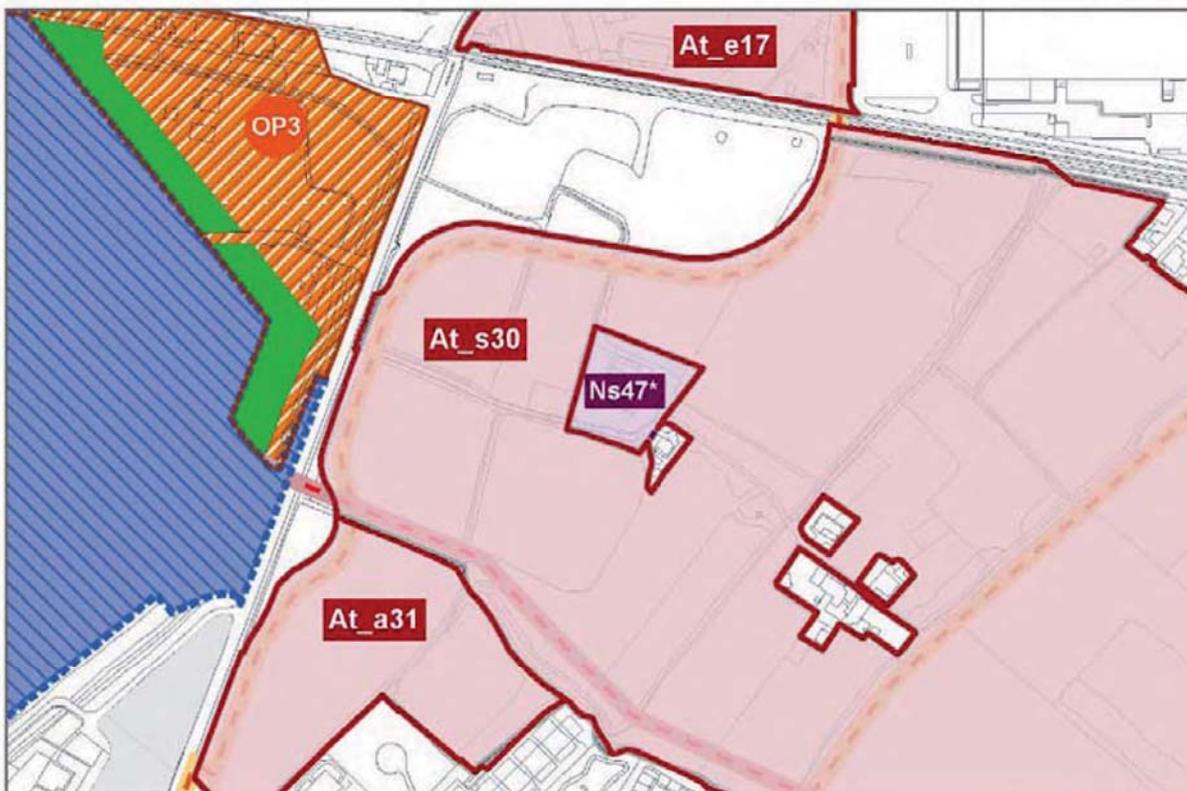
Nuova Casa del Sole in località la Trucca

Localizzazione

Quartiere Villaggio degli Sposi
via strada privata alla Trucca



Ns
47*
SCHEDA

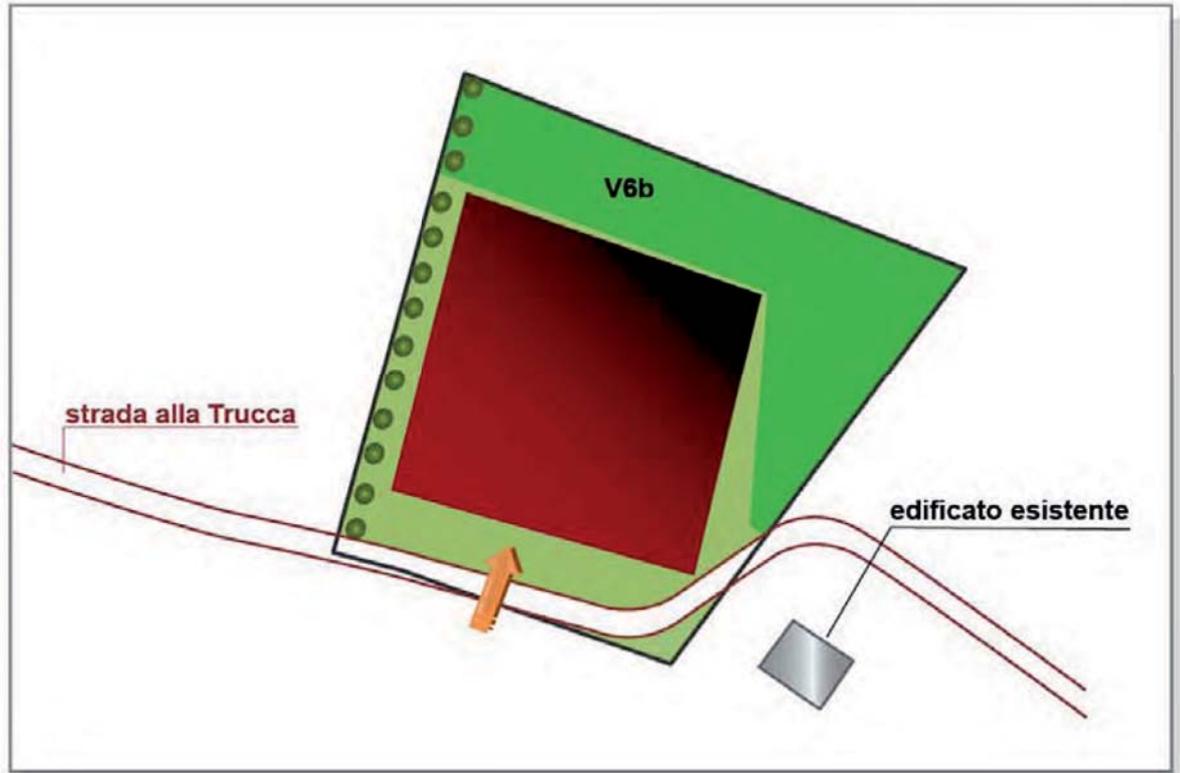


PIANO DEI SERVIZI
ESTRATTO ELABORATO PS2 BIS (scala 1:3.000)



BASE CATASTALE
ESTRATTO FOGLIO 54 (scala 1:2.000)

SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



Localizzazione

L'area è collocata lungo la strada privata alla Trucca.

Stato di fatto

All'interno dell'area, di proprietà privata, sono presenti alcuni manufatti rurali privi di valore architettonico, parzialmente utilizzati a deposito materiali e ricovero mezzi, che presentano elementi di degrado edilizio.

Obiettivi

- Incrementare l'offerta di servizi correlati alle funzioni sanitarie e socio-assistenziali del nuovo ospedale.
- Incrementare l'offerta di nuova Residenza sociale temporanea presente sul territorio comunale.
- Realizzare una nuova struttura destinata ad accogliere la sede della Associazione Onlus Paolo Belli e i relativi spazi.

Modalità di attuazione

Intervento di iniziativa privata/pubblica.

Parametri urbanistico-ecologici

Superficie territoriale (St) = 3.950 mq circa

Superficie lorda di pavimento (Slp) = 2.000 mq (di cui 220 mq da realizzare in interrato)

Indice di permeabilità (Ip) = 30% min

Densità arborea (Da) = 1/25 mq

Densità arbustiva (Dar) = 1/15 mq

Servizi previsti

Edilizia residenziale temporanea (Rs3)

Servizi Sociali (So)

Stanza Verde: Parco della Trucca (V6b) = 1.270 mq

Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità dell'intervento è subordinata all'obbligo di sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione gratuita dell'ambito individuato con la destinazione urbanistica V6b - Stanza Verde: Parco della Trucca per una superficie complessiva pari a 1.270 mq.

La Superficie lorda di pavimento (Slp) assegnata dovrà essere organizzata nel seguente modo:

- 1.780 mq, da realizzare fuori terra, con altezza massima complessiva di tre piani;
- 220 mq, da realizzare in locale interrato con altezza interna superiore a 2,70 metri.

L'edificio, da realizzare con tipologia edilizia a corte aperta, dovrà essere progettato con particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico, in stretta relazione al particolare contesto di localizzazione dell'intervento: in sede di presentazione del progetto esecutivo, dovrà pertanto essere posta particolare attenzione alla predisposizione di adeguati elementi di mitigazione ambientale (alberature e siepi arbustive) e alla definizione dei dettagli progettuali inerenti gli spazi aperti pertinenziali (recinzioni, illuminazione, pavimentazione accessi e parcheggi, ...).

NOTA

Il dimensionamento dei Nuovi Servizi dovrà essere verificato e definito puntualmente in sede di attuazione degli interventi, sulla base dei progetti esecutivi di realizzazione delle opere.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

Analizzata la richiesta contenuta nell'osservazione, considerando le argomentazioni esposte in relazione ai seguenti elementi:

- verifica dei riferimenti castali relativamente all'ambito di intervento;
- verifica di coerenza tra lo schema delle indicazioni progettuali e il nuovo impianto proposto relativamente all'accessibilità della struttura ed alle aree destinate alla realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico;
- verifica degli aspetti dimensionali in relazione alle superfici di cessione, altezze previste e volumi di progetto del fabbricato secondo lo schema insediativo proposto;
- valutazione dell'importanza dell'intervento, ai fini di garantire l'incremento dell'offerta di servizi dedicati alla Edilizia residenziale temporanea (Rs3) a supporto del Nuovo Ospedale Beato Giovanni XXIII, con particolare attinenza alle finalità dell'Associazione Paolo Belli Onlus a sostegno dell'offerta di servizi socio-assistenziali dedicati ai degenti,

si propone:

1. di accogliere la richiesta presentata al punto 1, relativamente alla modifica dello schema insediativo della Scheda del Piano dei Servizi denominata "Ns47* - Nuova Casa del Sole in località la Trucca" introdotta con la variante urbanistica ("VARPGT02").

Tale richiesta, infatti, non altera né modifica gli aspetti dimensionali delle aree per le quali è prevista la cessione da destinare alla realizzazione della Stanza Verde della Trucca (destinazione urbanistica "V6b"), ma si limita a proporre una soluzione localizzativa analoga a quella già prevista.

Tale soluzione risulta inoltre maggiormente funzionale a garantire la fattibilità dell'intervento previsto: la configurazione proposta, determinata da esigenze progettuali strettamente correlate alla tipologia edilizia già individuata nella versione adottata come quella più idonea a garantire le funzioni del nuovo servizio, introduce infatti elementi migliorativi legati agli spazi di pertinenza ed accesso, che risultano coerenti con il contesto territoriale nel quale il progetto verrà inserito.

2. di accogliere la richiesta presentata al punto 2, relativamente alla possibilità di reperire posti auto in prossimità del fabbricato di progetto, in quanto tale richiesta non comporta modificazioni sull'assetto generale dell'area in termini dimensionali, non comporta un aggravio del carico urbanistico per il comparto in cui il progetto si inserisce e non incide, in modo rilevante, sui volumi di traffico transitanti lungo il sistema viabilistico esistente (via M. L. King). Inoltre, la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico garantirà un miglioramento dei livelli di accessibilità e fruibilità alla Stanza Verde della Trucca, ambito di valore ecologico-ambientale inserito dal PGT nel "Sistema delle aree verdi strategiche a vocazione pubblica".

La richiesta di modifica risulta pertanto essere coerente e migliorativa rispetto a quanto già previsto dall'impianto originale introdotto con la variante urbanistica al PGT adottata.

Pertanto, sulla base di quanto sopra argomentato, si propone di modificare la Scheda del nuovo servizio con le rettifiche di seguito indicate:

- modificare l'area di concentrazione volumetrica con una forma geometricamente più regolare e più adatta alle garantire le esigenze progettuali, estendendo l'area destinata a cessione (V6b), localizzata in corrispondenza dei lati nord ed est dell'ambito di intervento, anche all'ambito lungo il lato ovest, destinato a verde privato nella Scheda adottata;
- introdurre l'area destinata alla localizzazione dei parcheggi ad uso pubblico (P1b - Parcheggi su strada in sede propria) di supporto alla Casa del Sole nella sezione "Schema delle indicazioni progettuali" e riportare nella sezione "Prescrizioni e criteri prestazionali" la realizzazione di tali parcheggi per un numero

non inferiore ai 10 posti auto, specificando nelle prescrizioni che tali spazi dovranno essere integrati nel sistema ambientale attraverso opportune misure di mitigazione (alberature, misure di limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo).

Si propone pertanto di modificare la sezione "Prescrizioni e criteri prestazionali", nella formulazione di seguito riportata, con indicate in colore rosso le integrazioni precedentemente descritte:

"Prescrizioni e criteri prestazionali"

La realizzabilità dell'intervento è subordinata all'obbligo di sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione gratuita dell'ambito individuato con la destinazione urbanistica V6b - Stanza Verde: Parco della Trucca per una superficie complessiva pari a 1.270 mq.

La Superficie lorda di pavimento (Slp) assegnata dovrà essere organizzata nel seguente modo:

- 1.780 mq, da realizzare fuori terra, con altezza massima complessiva di tre piani;

- 220 mq, da realizzare in locale interrato con altezza interna superiore a 2,70 metri, **destinato alla sala conferenze.**

Al piano interrato potranno essere realizzati locali di servizio alla struttura (lavanderia, magazzino, ...) con caratteristiche conformi alle vigenti norme edilizie, in aggiunta ai 220 mq destinati alla sala conferenze.

L'edificio, da realizzare con tipologia edilizia a corte aperta, dovrà essere progettato con particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico, in stretta relazione al particolare contesto di localizzazione dell'intervento: in sede di presentazione del progetto esecutivo, dovrà pertanto essere posta particolare attenzione alla predisposizione di adeguati elementi di mitigazione ambientale (alberature e siepi arbustive) e alla definizione dei dettagli progettuali inerenti gli spazi aperti pertinenziali (recinzioni, illuminazione, pavimentazione accessi e parcheggi, ...).

Il parcheggio ad uso pubblico previsto dovrà essere realizzato in modo da garantire adeguate misure di mitigazione ambientale per l'inserimento integrato nel contesto di riferimento, assicurando la piantumazione con alberature (minimo un albero ogni tre posti auto) e adottando misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, in coerenza con la normativa edilizia ed igienico sanitaria vigente."

3. di accogliere la richiesta presentata al punto 3, relativamente alle precisazioni riguardanti la possibilità di realizzare locali di servizio all'attività (deposito, lavanderia, magazzino, ...), in quanto l'introduzione delle precisazioni richieste non comporta modificazioni relativamente al computo della Superficie lorda di pavimento (Slp) né modifica l'altezza massima prevista per il nuovo fabbricato. Al contrario, tali precisazioni risultano essere utili a migliorare e garantire l'articolazione interna degli spazi a supporto e garanzia del servizio previsto.

Pertanto, sulla base di quanto sopra argomentato, si propone di introdurre nella sezione delle "prescrizioni generali e criteri prestazionali" della Scheda del Piano dei Servizi, la seguente precisazione: "Al piano interrato potranno essere realizzati locali di servizio alla struttura (lavanderia, magazzino, ...) con caratteristiche conformi alle vigenti norme edilizie, in aggiunta ai 220 mq destinati alla sala conferenze."

Per quanto sopra specificato si ritiene che l'osservazione presentata sia da considerare

ACCOGLIBILE

Tutte le modifiche derivanti dall'accoglimento delle richieste presentate dovranno essere recepite nella Scheda del nuovo servizio "Ns47* - Nuova Casa del Sole in località la Trucca" e, conseguentemente, coerenziate nelle Sezioni del Piano dei Servizi relative al "Catalogo dei Servizi di Progetto" e ai relativi servizi previsti.

Per maggiore chiarezza, si allega alla presente proposta tecnica di controdeduzione la Scheda del nuovo servizio "Ns47* - Nuova Casa del Sole in località la Trucca", contenente le modifiche derivanti dalle richieste accolte.



STRATTO ELABORATO PS0b – APPARATO NORMATIVO - SCHEDA NUOVO SERVIZIO Ns47*
(proposta di modifica a seguito della proposta tecnica di controdeduzione)



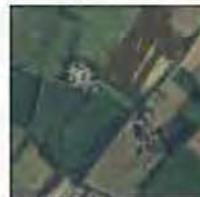
Ns_47*

Nuova Casa del Sole in località la Trucca

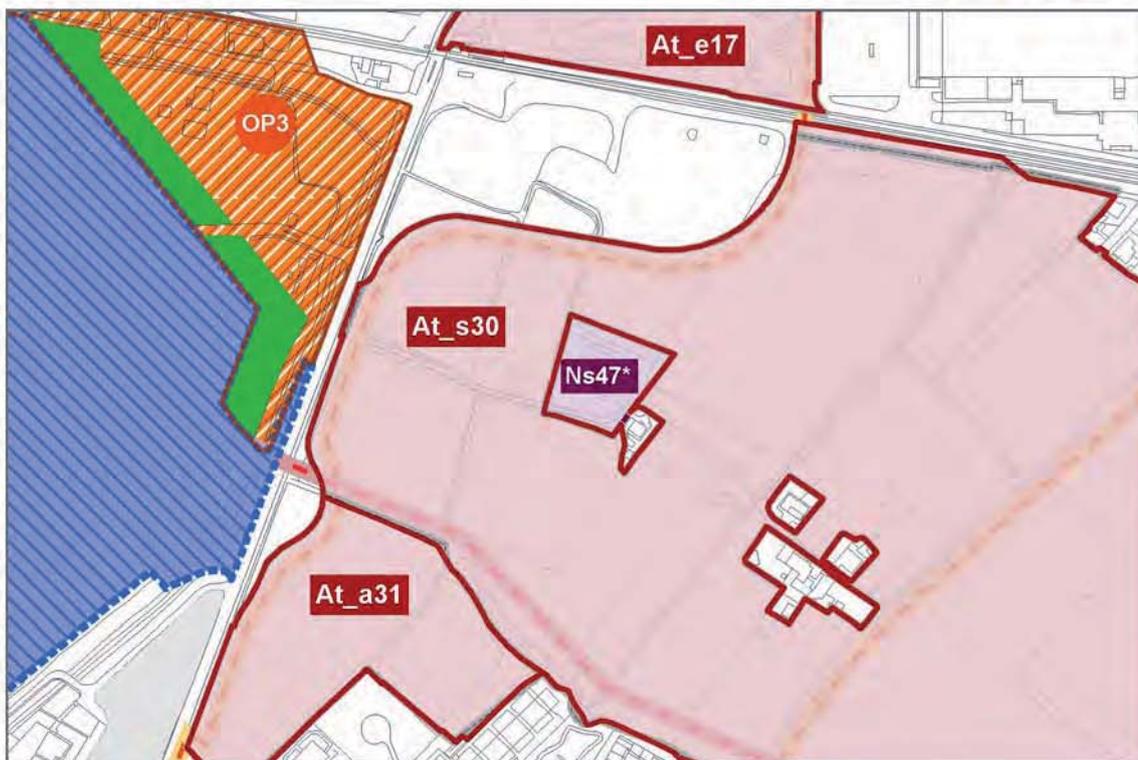
L o c a l i z z a z i o n e

Quartiere Villaggio degli Sposi

via strada privata alla Trucca



Ns
47
*
SCHEDA

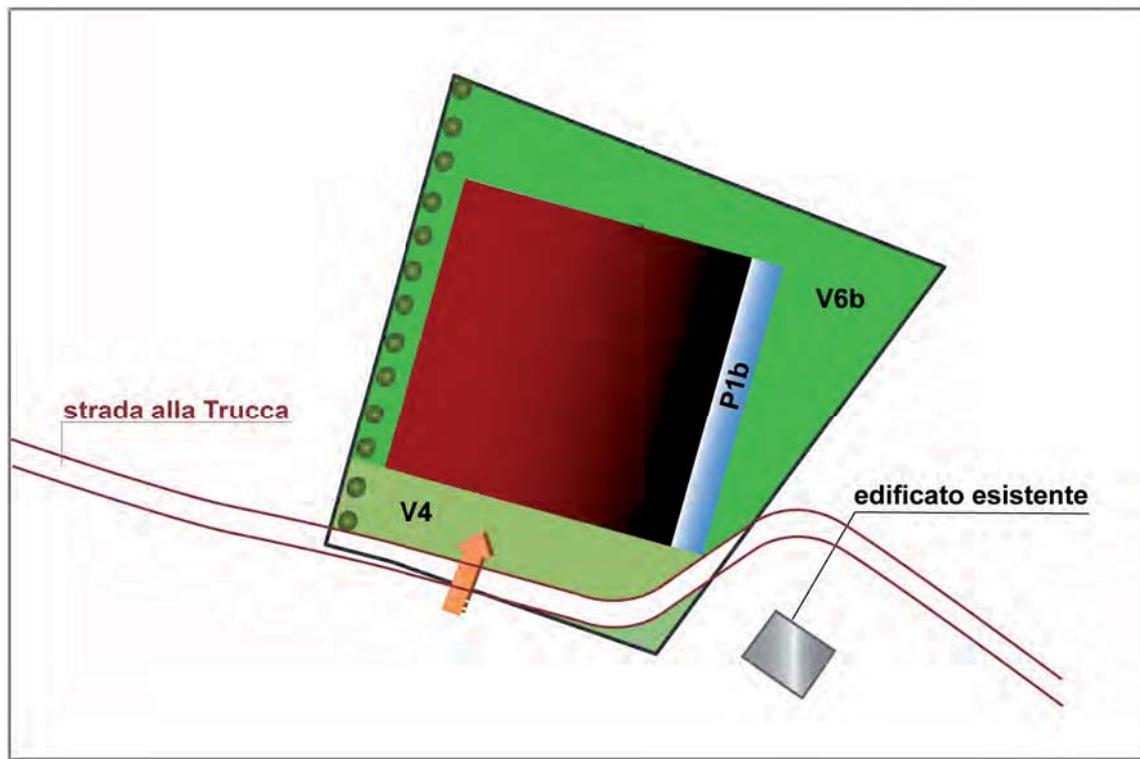


PIANO DEI SERVIZI
ESTRATTO ELABORATO PS2 BIS (scala 1:3.000)



BASE CATASTALE
ESTRATTO FOGLIO 54 (scala 1:2.000)

SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



Localizzazione

L'area è collocata lungo la strada privata alla Trucca.

Stato di fatto

All'interno dell'area, di proprietà privata, sono presenti alcuni manufatti rurali privi di valore architettonico, parzialmente utilizzati a deposito materiali e ricovero mezzi, che presentano elementi di degrado edilizio.

Obiettivi

- Incrementare l'offerta di servizi correlati alle funzioni sanitarie e socio-assistenziali del nuovo ospedale.
- Incrementare l'offerta di nuova Edilizia residenziale temporanea presente sul territorio comunale.
- Realizzare una nuova struttura destinata ad accogliere la sede della Associazione Onlus Paolo Belli e i relativi spazi.

Modalità di attuazione

Intervento di iniziativa privata.

Parametri urbanistico-ecologici

Superficie territoriale (St) = 3.950 mq circa

Superficie lorda di pavimento (Slp) = 2.000 mq (di cui 220 mq da realizzare in interrato, destinati a sala conferenze)

Indice di permeabilità (Ip) = 30% min

Densità arborea (Da) = 1/25 mq

Densità arbustiva (Dar) = 1/15 mq

Servizi previsti

Edilizia residenziale temporanea (Rs3)

Servizi Sociali (So)

Stanza Verde: Parco della Trucca (V6b) = 1.270 mq

Parcheggi su strada in sede propria (P1b) = min 10 posti auto (ad uso pubblico)

Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità dell'intervento è subordinata all'obbligo di sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione gratuita dell'ambito individuato con la destinazione urbanistica V6b - Stanza Verde: Parco della Trucca per una superficie complessiva pari a 1.270 mq.

La Superficie lorda di pavimento (Slp) assegnata dovrà essere organizzata nel seguente modo:

- 1.780 mq, da realizzare fuori terra, con altezza massima complessiva di tre piani;
- 220 mq, da realizzare in locale interrato con altezza interna superiore a 2,70 metri, destinato alla sala conferenze.

Al piano interrato potranno essere realizzati locali di servizio alla struttura (lavanderia, magazzino, ...) con caratteristiche conformi alle vigenti norme edilizie, in aggiunta ai 220 mq destinati alla sala conferenze;

L'edificio, da realizzare con tipologia edilizia a corte aperta, dovrà essere progettato con particolare attenzione agli aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico, in stretta relazione al particolare contesto di localizzazione dell'intervento: in sede di presentazione del progetto esecutivo, dovrà pertanto essere posta particolare attenzione alla predisposizione di adeguati elementi di mitigazione ambientale (alberature e siepi arbustive) e alla definizione dei dettagli progettuali inerenti gli spazi aperti pertinenziali (recinzioni, illuminazione, pavimentazione accessi e parcheggi, ...). Il parcheggio ad uso pubblico previsto dovrà essere realizzato in modo da garantire adeguate misure di mitigazione ambientale per l'inserimento integrato nel contesto di riferimento, assicurando la piantumazione con alberature (minimo un albero ogni tre posti auto) e adottando misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, in coerenza con la normativa edilizia ed igienico sanitaria vigente.

NOTA

Il dimensionamento dei Nuovi Servizi dovrà essere verificato e definito puntualmente in sede di attuazione degli interventi, sulla base dei progetti esecutivi di realizzazione delle opere.

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale. In particolare, per quanto riguarda le tipologie di osservanti, assegnate dall'Ufficio di Piano ai soli fini statistici, sono quelle di seguito elencate: privato, società, istituzione/ente pubblico, istituzione religiosa, associazione/comitato, altro.
- (2) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (3) La localizzazione geografica utilizza come base l'ortofoto digitale del progetto nazionale TerraltalyTM "it2000 N.R." realizzato dalla ditta C.G.R. - Compagnia Generale Riprese aeree di Parma nell'anno 2008 relativa al territorio comunale di Bergamo e costituisce una modalità di individuazione (perimetro di colore rosso) puramente indicativa dell'ambito territoriale a cui si riferiscono la sintesi e la relativa proposta di controdeduzione. Tale localizzazione non è stata effettuata per osservazioni di carattere generale, per osservazioni riguardanti indirizzi, norme o prescrizioni o per osservazioni relative a temi di impostazione metodologica. Nei casi di osservazioni multiple riferite a più di un'area, la localizzazione è stata effettuata in base alla tipologia e complessità delle richieste, rimandando, nel caso dei Ambiti di Trasformazione, ai perimetri degli stessi individuati nelle specifiche Schede Tecniche del Documento di Piano.

I progettisti

arch. Dario Tadè

arch. Silvia Pergami