

**oggetto:**  
*Progetto del nuovo  
Piano di Zona 167*

*Relazione tecnica  
illustrativa*

Testo approvato dal C.C.  
con delibera n°1/107 del  
16.01.2007

**Quadro degli interventi per Circoscrizione**

Indice

1. *Circoscrizione 1 – pag. 24*
2. *Circoscrizione 2 – pag. 25*
3. *Circoscrizione 3 – pag. 27*
4. *Circoscrizione 4 – pag. 28*
5. *Circoscrizione 5 – pag. 31*
6. *Circoscrizione 6 – pag. 32*
7. *Circoscrizione 7 – pag. 36*

**A6**

## **CIRCOSCRIZIONE N.1**

### **INTERVENTO N°6 – VIA DAVID (EX-MOLINI – PROGETTO NORMA N°11)**

L'intervento si situa in un quadrante produttivo già dismesso, oggetto di analisi approfondite in sede di Piano regolatore generale, trattandosi di aree inserite nel Progetto norma n°11, progetto norma strategico per le trasformazioni urbane che preordina, in cui sono inserite anche le attuali proprietà delle Ferrovie dello Stato, la Cesalpinia, il Consorzio, etc.

Il P.R.G. vigente prevede per l'area ex-Molini il mantenimento con recupero degli edifici produttivi esistenti, con possibilità di intervento convenzionato, anche mediante Piano di Zona, su una parte, con cessione al Comune delle aree e dei diritti volumetrici per mc.15.000.

L'intervento PEEP proposto, su un'area della superficie di mq. 2.940, preordina invece, oltre all'eventuale risanamento conservativo, anche la possibilità di una trasformazione radicale con demolizione degli edifici produttivi e costruzione di edifici residenziali, coordinando la proposta di P.d.Z. con il Programma d'intervento relativo alla restante parte dell'UMI n°2/6, del progetto norma n°11, nonché con gli studi in corso da parte della S.T.U. Porta Sud per le aree dello scalo ferroviario in via di dismissione.

L'ipotesi planivolumetrica indicata nella tav. 4 è allineata con l'attuale indicazione di P.R.G. ed è puramente indicativa: sarà la proposta definitiva di Programma integrato (o altro strumento attuativo) che, tenendo conto della volumetria prevista dal P.d.Z. per l'edilizia residenziale pubblica pari a mc.15.000, individuerà con precisione anche il tipo e la quantità di attrezzature pubbliche da cedere o asservire per tutto l'ambito oggetto d'intervento, tenuto conto che la soglia minima di standards da reperire per il P.d.Z. è quella indicata pari a mq. 1.486.

## **CIRCOSCRIZIONE N.2**

### **INTERVENTO N°9 – VIA ROTA/ VIA BELLINI (LONGUELO – PROGETTO NORMA N°26)**

Trattasi di area produttiva in attività (tintoria), della superficie complessiva di mq.7.905, che il vigente P.R.G. preordina ai fini di una trasformazione urbanistica come progetto norma n°26-UMI 2, con demolizione dei fabbricati produttivi esistenti e costruzione di fabbricati residenziali con piccola quota di commerciale (complessivi mc.15.000).

L'intervento si colloca nell'ambito di riqualificazione complessiva del nuovo centro civico di Longuelo, posto tra il vecchio nucleo e la via Mattioli.

La proposta di P.d.Z. prevede la realizzazione di un'edificazione ad L, calibrata nelle altezze (max 3-4 piani) onde consentire il rispetto delle visuali verso la collina dal centro del quartiere. La volumetria complessiva massima è pari a mc.16.300, prevalentemente residenziale, con una quota terziaria (mc.6.600) che dovrebbe consentire l'insediamento di una media struttura di vendita al servizio della nuova realizzazione residenziale, ma anche di tutto il quartiere di Longuelo, da prevedersi al piano terra e prospiciente la piazza pubblica.

L'accessibilità ed il sistema di entrata/uscita dovranno essere studiati con attenzione, tenuto conto che la proposta PEEP prevede l'accesso sia dalla via Bellini in corrispondenza del parcheggio pubblico esistente, che dalla via Rota, strada che dovrà essere opportunamente dotata di marciapiede.

La nuova piazza prevista costituirà un nuovo importante momento pubblico in continuità con gli spazi pubblici limitrofi più a sud. Il progetto prevede il mantenimento della ciminiera esistente come segno che resta della cessata attività industriale.

### **INTERVENTO N°20 – VIA MERULA/ VIA LOCHIS (LONGUELO)**

Si tratta di una piccola area inedificata, della superficie di mq. 3.394, interclusa nella zona residenziale di Longuelo posta tra le vie Lochis e Mattioli.

Il vigente P.R.G. destina l'area ad un intervento di nuova edificazione ne 169, volume pari a mc.3.000, altezza 2 piani, con destinazione a servizi scolastici di base.

Sulla base delle verifiche effettuate con gli Assessorati all'Istruzione ed ai Lavori Pubblici, valutata l'esigenza anche nell'ambito del Piano dei Servizi in via di predisposizione, stante da ultimo la decadenza del vincolo espropriativo sull'area che è di proprietà privata, si è concluso che l'esigenza scolastica è già assolta in altro modo e non necessitano a breve altre strutture di base per il quartiere di Longuelo. Tra l'altro, dagli studi del Piano dei Servizi, risulta che sia la scuola materna, che la scuola media di Longuelo hanno un numero significativo di iscritti non residenti nel quartiere, a dimostrare una buona dotazione di servizi in loco e la non necessità nel breve-medio periodo di ulteriori attrezzature scolastiche.

Il progetto di PEEP prevede una volumetria residenziale di mc.5.000, altezza massima 2 piani, con tipologia a schiera e verde di pertinenza delle singole unità abitative, oltre ad un parcheggio pubblico di mq. 885 che assolve allo standard minimo richiesto (mq. 883).

#### **INTERVENTO N°13 – VIA LEOPARDI (LORETO)**

L'intervento PEEP riguarda una piccola area edificata, della superficie di mq.1.350, posta sulla via Leopardi, attualmente occupata da due edifici alti 2-3 piani, di modesta qualità architettonica, inseriti tra edifici d'impianto più recente alti più di 20 metri.

Il vigente P.R.G., comprendendo l'area nel sistema della residenza R2, la sottopone al tipo d'intervento di risanamento conservativo.

Dal momento che la situazione di fatto e la verifica puntuale delle caratteristiche dell'immobile non postulano un'esigenza di conservazione, il progetto preordina una demolizione con ricostruzione sfruttando al massimo le potenzialità edificatorie del sito.

Il volume previsto dal PEEP è pari a mc.7.000, prevalentemente residenziali con una minima quota commerciale (mc.1.000) da prevedersi al piano terra della nuova costruzione. Il nuovo edificio può raggiungere l'altezza di 7 piani fuori terra.

Stante le limitate dimensioni del lotto, l'intervento non prevede la realizzazione e relativa cessione di aree a standards.

**CIRCOSCRIZIONE N.3**

**INTERVENTO N°15 – PIAZZALE BRIGATA LEGNANO (CITTA' ALTA -  
ROCCA)**

INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA, IN SEDE DI  
CONTRODEDUZIONE, A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

## **CIRCOSCRIZIONE N.4**

### **INTERVENTO N°1 – VIA RUGGERI DA STABELLO (PROGETTO NORMA N°1)**

L'intervento previsto si colloca su un'area libera, situata tra la circonvallazione e la via Ruggeri da Stabello, in adiacenza ad un complesso dell'ALER, già compresa dal vigente P.R.G. nell'ambito del progetto norma n°1 con destinazione a spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

L'area inoltre risulta adiacente al previsto tracciato della metropolitana leggera, tratto verso Villa d'Almè e la Valle Brembana, con possibile localizzazione della fermata di S. Antonio, al servizio della zona di Valtesse.

In questo senso il progetto degli spazi aperti pubblici, tende a preservare una fascia adeguata libera lungo il tracciato della metropolitana da cedere al Comune, nell'ambito della convenzione attuativa del PEEP, ma da preservare allo stato di fatto in attesa del progetto definitivo ed esecutivo del tram veloce, che potrebbe preordinare diverse esigenze per gli spazi aperti e di sosta in funzione della citata fermata.

La superficie del lotto interessato dal PEEP è pari a mq. 5.628, con una volumetria residenziale prevista di mc.11.000 e altezza massima 3 piani, per consentire le possibili visuali dalla circonvallazione verso città alta.

La tipologia prevista è a corte, richiamando alcune tipologie presenti in zona, ricorrenti in ambiti della campagna bergamasca e nelle fasce suburbane.

Lo standard complessivamente previsto in cessione è superiore al fabbisogno indotto dal nuovo insediamento (mq. 3.114, a fronte di un fabbisogno minimo di mq.1.943), caratterizzato essenzialmente da spazi pavimentati e verde pubblico, quest'ultimo ubicato tra la prevista edificazione e la tramvia.

### **INTERVENTO N°16 – VIA PINETTI (CONCA FIORITA)**

L'intervento PEEP previsto riguarda un lotto di limitate dimensioni (S.t. = mq.2.883) posto lungo la via Pinetti, zona Conca Fiorita, in un ambito prettamente residenziale ed in prossimità della scuola media Camozzi e della scuola elementare Rosa.

Sull'area insiste un fabbricato vuoto da tempo, di scarso pregio architettonico ed in avanzato stato di degrado che il Piano intende demolire per fare posto ad un edificio residenziale di mc. 7.000.

L'intervento prevede anche la realizzazione di un parcheggio pubblico, che assolve al fabbisogno indotto di standard e che potrebbe tornare utile anche agli utenti ed agli insegnanti dei limitrofi istituti scolastici.

L'area è attualmente destinata dal vigente P.R.G. a servizi di assistenza socio-sanitaria ed in tal senso la destinazione a edilizia residenziale pubblica, con possibilità di riservare alcuni alloggi come alloggi protetti o comunque per utenti anziani, non snatura e non modifica in modo profondo l'indicazione urbanistica generale.

### **INTERVENTO N°23 – VIA VOLTA (MONTEROSSO)**

L'area è ubicata a Monterosso, lungo la via Volta, in prossimità della zona collinare, in un ambito pregiato dal punto di vista ambientale, tra l'ambito residenziale composto essenzialmente da corpi in linea bassi sul lato est di via Volta e il profilo dominante, più in alto, sul lato ovest, del complesso residenziale posto lungo la via Quintino alto, individuato dall'Inventario dei beni culturali isolati.

L'intervento di contenute dimensioni (mc. 4.000) si presenta più come un completamento residenziale di contenuto impatto, con possibilità di realizzare due edifici alti due piani a completare la sequenza edificata lungo la via Volta.

E' prevista in testata alla via, che è a fondo chiuso, la realizzazione di un parcheggio pubblico che permetterà anche la possibilità d'inversione di marcia agli automezzi ora costretti a diverse manovre di uscita.

Il progetto del verde, anche di quello privato, dovrà tener conto delle altimetrie dei luoghi ed essere rispettoso del contesto ambientale, non snaturando quella che è la natura del sito.

### **INTERVENTO N°26 – VIA ZUCCALA LOCATELLI (VALTESSE)**

Trattasi di area ineditata, di modeste dimensioni (mq. 4.443) adiacente la circonvallazione, in zona Valtesse.

L'ipotesi di PEEP preordina l'edificazione di un edificio in linea, posto in perpendicolare alla circonvallazione ed alla via Zuccala Locatelli, al fine di mitigare l'impatto visivo verso città alta.

L'edificio, per una volumetria di mc. 4.000, non supera i tre piani fuori terra e sfrutta anche i dislivelli esistenti del terreno attestandosi ad una quota più bassa di almeno mt. 1 rispetto alla quota strada (via Zuccala Locatelli).

La nuova edificazione prevista, con la sua quota di verde pubblico, va a chiudere e completare la linea di edificazione esistente, ed il verde pubblico delimitato ad est dal fossato di un riolo si propone come il primo tassello per la realizzazione di un parco pubblico più ampio che coinvolga tutta l'area ineditata, e di sicuro pregio ambientale, posta tra la circonvallazione e le vie Alcaini, Muratori e Barbaroli.

E' prevista una cessione di aree a standard (mq. 2.669) nettamente superiore al minimo dovuto (mq. 707) in relazione alla volumetria concessa.

### **INTERVENTO N°30 – VIA ACQUADERNI (MONTEROSSO)**

La collocazione dell'intervento in zona Monterosso, ad interessare un'area tra la circonvallazione, la via Acquaderni e gli impianti sportivi esistenti, mira a prevedere una quota di edilizia residenziale pubblica anche in questi ambiti di maggior pregio ambientale della città.

L'intervento PEEP propone una volumetria massima di mc.12.000 su un'area vasta pari a mq.11.017, con edifici di altezza massima 3 o 4 piani, in linea con le altezze della zona residenziale limitrofa.

Lo standard reperito dall'intervento, prevalentemente verde pubblico o d'uso pubblico, assomma a mq. 6.033 nettamente superiore al fabbisogno indotto (mq. 2.120).

L'edificazione si concentra sul lato verso il campo sportivo, al fine di preservare l'unitarietà del verde verso il corso d'acqua a confine ovest dell'area, segnato da una vegetazione spontanea che ne marca la presenza sul territorio.

Il progetto del verde dovrà garantire un risultato di qualità, privilegiando spazi aperti non alberati, nelle parti centrali, ed invece la valorizzazione ed una manutenzione attenta della vegetazione spontanea lungo il corso d'acqua.

Il parcheggio pubblico di previsione attestato sulla via Acquaderni potrà essere di utilità anche per i fruitori del limitrofo impianto sportivo.

## **CIRCOSCRIZIONE N.5**

### **INTERVENTO N°2 – VIA CODUSSI (EX-CENTRALE DEL LATTE – PROGETTO NORMA N°6)**

L'intervento PEEP interessa una parte dell'area dell'ex-Centrale del latte, ora di proprietà dell'A.S.M.

Tutta l'area già produttiva è assoggettata dal vigente P.R.G. a trasformazione urbanistica (progetto norma n°6) con prevista demolizione dei fabbricati produttivi esistenti (ad esclusione dell'edificio posto all'angolo tra le vie Ghislandi e S.Fermo, che dovrà essere recuperato) e conseguente nuova edificazione di edifici residenziali e terziari, per una volumetria complessiva di mc.25.000. Il progetto norma prevede inoltre la contestuale realizzazione di spazi pavimentati, verde e parcheggio pubblico, anche in interrato.

La parte del progetto norma destinata al Piano di Zona è il lato ovest, con una volumetria residenziale prevista di mc.10.600, altezza massima 5 piani, spazi pubblici pavimentati lungo la via Codussi e verde pubblico sul lato interno, come quota parte del verde pubblico localizzato dal P.R.G.

L'intervento dovrà coordinarsi ed attuarsi con la restante parte del progetto norma, che potrà essere realizzata attraverso un altro strumento attuativo (Programma integrato o Piano particolareggiato).

## **CIRCOSCRIZIONE N.6**

### **INTERVENTO N°3 – VIA ROVELLI (EX-FERVET – PROGETTO NORMA N°10, UMI 1)**

L'intervento PEEP si colloca nell'ambito dell'area produttiva ex-Fervet, già destinata dal vigente P.R.G. a riconversione urbanistica nell'ambito del progetto norma n°10, unità minima d'intervento n°1.

Il progetto norma per l'ambito prevede complessivamente una volumetria di nuova edificazione pari a mc.109.423 prevalentemente a carattere residenziale, cui si aggiunge la volumetria esistente da ristrutturare: la quota residenziale è prevista essenzialmente nella zona sud verso la via Rovelli, in relazione con la cascina Gargana, d'impianto seicentesco, ubicata al di là della via, mentre la quota terziaria e commerciale si colloca nella zona nord verso la via Borgo Palazzo.

Sul lato ovest dell'ambito è previsto il tracciato della tangenziale est, che passerà in sotterraneo, mentre in superficie si prevede un uso del suolo a verde pubblico, la strada ed un parcheggio al servizio dei nuovi insediamenti residenziali.

L'ipotesi planivolumetrica prevista dal Piano di Zona è in linea con il disegno del Programma integrato in corso di presentazione ed esame da parte dell'Assessorato all'Urbanistica: in tal senso il principio insediativo verrà definito contestualmente al disegno complessivo finale del Programma integrato, fermo restando la quota di mc.20.000 destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Per quanto concerne gli standards urbanistici, la proposta di PEEP individua mq. 2.463 di parcheggio pubblico, che costituiscono la soglia minima e potranno essere integrati e modificati in relazione al disegno finale complessivo del P.I.I. che comunque dovrà garantire il reperimento minimo di legge per tutto il quadrante in trasformazione.

### **INTERVENTO N°4 – VIA BORGO PALAZZO/ ROVELLI (AREA EX-MACELLO E FIERA – PROGETTO NORMA N°10, UMI 3)**

L'intervento di PEEP interessa la vasta area di proprietà comunale sita tra la via Borgo Palazzo e la ferrovia Bergamo-Brescia, parzialmente occupata dall'ex-macello in disuso e parzialmente utilizzata per le fiere ed il luna park.

Quest'ambito già compreso dal vigente P.R.G. nel progetto norma n°10, unità minima d'intervento 3, con destinazione a servizi tecnici amministrativi, servizi universitari, nonché funzioni ricettive connesse con il vicino polo fieristico, è oggetto del concorso European in fase di attuazione sotto il coordinamento dell'Assessorato all'Urbanistica, che individuerà l'impianto urbanistico ed il conseguente principio insediativo definitivo per tutto il quadrante oggetto di studio, compresa la parte destinata all'edilizia residenziale pubblica.

Il principio insediativo individuato nelle tavole progettuali del Piano di Zona è quindi puramente indicativo, mentre resta determinata la quota di e.r.p. prevista che è pari a mc. 40.000, prevalentemente a carattere residenziale con possibilità di una quota terziaria (mc.1.500) ed una quota di attrezzature edificate (s.l.p. minima pari a mq. 700 circa).

Lo standard urbanistico minimo complessivo è pari a mq. 7.455, di cui una parte a parcheggio, una parte a piazza (lungo la via B. Palazzo), una parte a verde pubblico: comunque, anche in relazione a queste attrezzature pubbliche, sarà il progetto definitivo che scaturirà dal concorso a definire ubicazione e tipologie, fatta salva la quantità minima complessiva definita dal Piano di Zona.

E' prevista la realizzazione di una strada di collegamento tra le vie Borgo Palazzo e Rovelli, in linea con le indicazioni del vigente P.R.G., che comunque dovrà essere confermata dall'esito del citato concorso urbanistico.

#### **INTERVENTO N°5 – VIA GAVAZZENI (FERROVIA – PROGETTO NORMA N°11)**

Si tratta di un altro intervento importante e nevralgico, sia dal punto di vista del dimensionamento che della sua collocazione urbana, riguardante un ambito dello scalo ferroviario in via di dismissione, subito a nord della via Gavazzeni, di fronte alle Cliniche e all'Istituto industriale Paleocapa.

L'area in questione, già compresa dal P.R.G. nell'ambito del progetto norma n°11, che ridisegnava tutto l'ambito a sud dello scalo ferroviario con importanti funzioni previste quali il nuovo palazzo di giustizia, la nuova sede INPS, la nuova piazza inclinata ed il collegamento pedonale tra la piazza della Stazione e la via Gavazzeni, è ora oggetto di studio e rivalutazione urbanistica da parte della Società di trasformazione urbana (S.T.U.) Porta Sud, costituita dal Comune di Bergamo, dalla Camera di Commercio e dalla Rete Ferroviaria Italiana (R.F.I.), che ha come obiettivo quello di definire ed avanzare una proposta urbanistica complessiva per tutto il quadrante a ridosso dello scalo ferroviario.

La proposta di PEEP, che dal punto di vista dello sviluppo planivolumetrico recepisce al momento il masterplan già oggetto del protocollo d'intesa siglato nel 2003 tra Comune e Ferrovie dello Stato, si colloca nella parte individuata dal P.R.G. come possibile ambito da destinare al Piano di Zona, per una volumetria complessiva pari a mc.35.000, prevalentemente a carattere residenziale con la possibilità di una quota terziaria non superiore a mc.2.300.

La quota residenziale potrà essere destinata anche a particolari tipologie abitative, quali residenze universitarie, per insegnanti e residenze a carattere temporaneo.

Il disegno di PEEP proposto individua edifici alti fino a 7 piani, con ampi spazi a verde pubblico verso il Morla che si connettono con gli altri spazi pubblici previsti ad ovest del corso d'acqua.

#### **INTERVENTO N°10 – VIA PIZZO DELLA PRESOLANA**

##### INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA, IN SEDE DI ESAME DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P., SU RICHIESTA DELLA PROVINCIA

#### **INTERVENTO N°24 – VIA PIZZO REDORTA (CELADINA)**

L'area d'intervento, della superficie di mq. 9.520, è ubicata in zona Celadina, all'angolo tra le vie Pizzo Redorta e Monte Tesoro, di fronte al carcere ed in prossimità del confine comunale con Gorle.

Si prevede un intervento unitario su due ambiti limitrofi, ma distinti fisicamente, compresi dal vigente P.R.G. nel sistema del verde V4-Conessioni e destinati, quello più a nord a verde pubblico, quello più a sud a nuovi impianti sportivi a terra con possibilità di realizzare un corpo edilizio per spogliatoi.

L'area verde, che rappresenta uno dei rari momenti verdi di connessione nord-sud di Celadina, è attraversata da un corso d'acqua (la roggia Morlino Asperti) che il progetto del verde intende valorizzare anche come segno naturale esistente del territorio, rinforzando ed integrando la vegetazione spontanea cresciuta lungo le sponde.

L'edificazione prevista come PEEP si concentra nella parte sud, là dove il P.R.G. indica la posizione degli spogliatoi, per un volume complessivo pari a mc. 11.000, di tipo residenziale, altezza di 5 piani, riprendendo la linea di edificazione del

fabbricato realizzato recentemente più a nord e garantendo in tal modo la continuità del verde che viene acquisito al patrimonio comunale.

La previsione di standards urbanistici è nettamente superiore ai minimi di legge dovuti (mq. 7.156 previsti rispetto ai mq.1.943 di fabbisogno minimo indotto).

Gli impianti sportivi saranno impianti a terra di superficie contenuta al servizio di tutto il quartiere, stante la forma stretta e lunga del lotto (campi di basket, pallavolo, etc.).

E' previsto anche un parcheggio pubblico a raso con ingresso da via Monte Tesoro.

## **CIRCOSCRIZIONE N.7**

### **INTERVENTO N°7 – VIA LOTTO/CARNOVALI (PROGETTO NORMA N°12 – UMI 4)**

#### INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA, IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE, A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

### **INTERVENTO N°8 – VIA MORONI (PROGETTO NORMA N°21)**

L'area d'intervento si colloca sulla via Moroni subito a nord dell'attuale sede A.S.M., tra la ferrovia Milano-Bergamo e la via, in continuità con l'ampia zona verde collocata ad est dei binari e destinata dal P.R.G. vigente al progetto del nuovo Parco ovest.

In effetti buona parte dell'area, di superficie pari a circa mq.14.000, è compresa nel progetto norma n°21 "Parco ovest", con destinazione prevalente a spazi scoperti pubblici verdi, in continuità con gli spazi verdi del parco al di là della ferrovia e con il verde posto ad ovest della via Moroni, in una logica di connessione complessiva.

Il progetto PEEP, che coinvolge anche l'area attualmente occupata da una carrozzeria, prevede l'edificazione di una volumetria residenziale pari a mc. 17.500, altezza 4 piani, salvaguardando essenzialmente la connessione verde che in questo modo verrà ceduta al Comune in sede convenzionale ed attuata contestualmente agli interventi edificatori.

Il verde pubblico previsto postula necessariamente lo spostamento dell'attuale parcheggio degli automezzi A.S.M., che occupa la zona sud dell'ambito individuato a ridosso della sede dell'Azienda.

La tipologia indicata nelle tavole di Piano è una tipologia a corte, ricorrente, con diverse modalità costruttive, in questa zona della città.

Gli standards urbanistici previsti, verde e parcheggio pubblico, sono ben superiori in termini quantitativi al fabbisogno indotto (mq. 6.990 rispetto ad una necessità minima di mq. 3.092).

E' da evidenziare infine come il progetto PEEP diventa l'occasione per rivedere la viabilità in questo punto della via Moroni, d'intesa con l'Ufficio Mobilità, con lo studio e la proposta di una rotatoria, che smorzi la viabilità di passaggio e riorganizzi gli accessi privati ai lati della strada.

## **INTERVENTO N°11 – VIA AUTOSTRADA/CARPINONI**

L'intervento PEEP si colloca nell'ambito più generale di una proposta di Programma integrato d'intervento già presentato all'Amministrazione comunale per la successiva adozione, ambito corrispondente grosso modo all'area d'intervento della nuova edificazione "ne 61" prevista dal vigente P.R.G. (volume complessivo previsto mc.45.700).

Detto ambito, ubicato ad ovest della via Autostrada, attualmente risulta zona ineditata tra il quadrante a carattere produttivo di via Canovine e il quartiere residenziale di via Carpinoni/Carnovali.

Il Programma d'intervento prevede la realizzazione di un centro commerciale, di una attrezzatura alberghiera, di un edificio direzionale, mentre la volumetria prevista per l'edilizia residenziale pubblica, posta a nord della nuova strada di collegamento prevista tra le vie Spino e Carpinoni, è pari a mc.12.000 con altezza 6 piani (in linea con le indicazioni di P.R.G. per la ne 61).

Gli standards reperiti nell'ambito PEEP sono pari a mq. 1197, insufficienti a coprire il fabbisogno indotto dalla volumetria residenziale pari a mq. 2.120: tuttavia la rimanente quota di standards urbanistici, compreso gli standards correlati alla volumetria terziaria ed alberghiera, verranno reperiti nell'ambito più generale del Programma integrato d'intervento.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti all'interno dell'area d'intervento complessiva (P.D.Z. + P.I.I.) assommano a circa mq. 8.000, sufficienti a coprire il fabbisogno complessivo indotto da tutte le funzioni previste, residenziali e non.

## **INTERVENTO N°12 – VIA S. AMBROGIO /VIA PER CURNASCO (VILLAGGIO DEGLI SPOSI)**

L'intervento si colloca in un punto strategico del quartiere Villaggio degli Sposi, tra le vie S.Ambrogio e Per Curnasco, in un'area attualmente occupata da serre e da un'attività agricola residuale, oltreché da un distributore di carburante dismesso da qualche tempo, sulla via Grumello.

Per la parte sud dell'area il vigente P.R.G. prevede un intervento di nuova edificazione a carattere residenziale (ne 83) con un volume previsto, di tipo residenziale, di mc.8.100: parte del volume è stato già realizzato con intervento diretto, nell'area confinante a quella ora individuata per il PEEP.

La proposta di Piano di Zona prevede una volumetria complessiva di mc. 11.000, prevalentemente residenziale, con una piccola quota di commerciale (mc.1.000) da prevedersi al piano terra dell'edificio in progetto che separa il verde dal parcheggio pubblico, in corrispondenza dei percorsi pedonali pubblici di attraversamento.

Le altezze massime sono contenute in 4 piani fuori terra e nella proposta planivolumetrica i volumi sono movimentati sia planimetricamente che in altezza, prevedendo una parte del complesso a 3 ed una parte a 4 piani.

Il parcheggio pubblico è individuato sulla via Grumello, in un punto strategico e ottimale anche per le esigenze dell'ambito urbano, mentre il verde pubblico è previsto sul lato nord-ovest dell'area ad ampliare e richiamare come presenza i giardini pubblici già presenti su questo lato della via S.Ambrogio.

Complessivamente gli standards risultano ampiamente assolti: sono reperiti mq. 4.030 di standard complessivo a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq. 2.015.

La parte sud dell'area è stata stralciata in sede di esame delle osservazioni, a beneficio del proprietario privato, che potrà promuovere un'iniziativa edificatoria per conto proprio come ne 83 (volume previsto di mc.4.500).

#### **INTERVENTO N°14 – VIA DELLE CAVE/ GUERRAZZI (VILLAGGIO DEGLI SPOSI)**

L'intervento PEEP va ad interessare un'area di frangia del quartiere del Villaggio degli Sposi, della superficie di mq. 5.320, posta nella parte nord a ridosso dei campi sportivi recentemente realizzati ed al limite dell'ambito agricolo che si estende a sud del tratto ferroviario Bergamo-Ponte S.Pietro.

In tal senso l'intervento mira a formare e consolidare il limite urbano a nord della via Guerrazzi, insieme agli altri due interventi previsti dal Piano di Zona, al recupero della cascina esistente ed insieme ad una lottizzazione già in corso di esecuzione.

Il vigente P.R.G. destina l'area parte a verde pubblico e parte ad intervento di nuova edificazione ne 190, per una volumetria di mc.3.000, a destinazione mista artigianale-residenziale.

L'intervento di PEEP preordina un volume a carattere prevalentemente residenziale pari a mc.10.000, altezza massima 3 piani.

L'intervento prevede l'allargamento della via Guerrazzi, che dovrà andare di pari passo con il completamento delle sue urbanizzazioni per tutto il tratto compreso tra via delle Cave e via Moroni.

La dotazione di standards urbanistici è pienamente assolta (mq. 2.268 previsti a fronte di un fabbisogno indotto di mq. 1.811) ed è stata incrementata, in sede di

controdeduzioni, accogliendo l'osservazione che chiedeva l'inserimento nell'area d'intervento del mappale più ad ovest destinato a verde pubblico dal PRG.

#### **INTERVENTO N°17 – VIA MORONI/ CALVETTI (EX-CAMPARI)**

Si tratta di un'area già a destinazione produttiva (ex-Campari), ora dismessa, posta lungo la via Moroni, all'incrocio con la via Calvetti.

Tutto il quadrante ubicato ad ovest della via Moroni, subito a sud della ferrovia, insieme all'area di proprietà dell'Istituto Diocesano ad est della via Moroni, è in via di trasformazione e sviluppo urbanistico, con importanti interventi di recupero di aree industriali e completamente edilizi soprattutto nelle zone di frangia, nonché potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

La proposta d'intervento preordina una volumetria residenziale pari a mc.17.200, altezza massima 4 piani fuori terra, con edifici in linea posti parallelamente alla via Moroni. In sede di approvazione in Consiglio comunale, è stata prevista un'attrezzatura pubblica o di uso pubblico per finalità sociali al piano terra degli edifici di progetto per una S.l.p. di mq.350.

E' previsto un adeguato parcheggio pubblico lungo la via Calvetti, via che viene opportunamente allargata, ed un verde pubblico che funge da filtro tra le future abitazioni e l'asse di scorrimento urbano.

La dotazione complessiva di standards urbanistici è quasi assolta (mq. 3.190 di standards previsti a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq. 2.844).

#### **INTERVENTO N°18 – VIA GUERRAZZI**

L'area d'intervento, insieme ad altre, contribuisce al completamento del fronte urbanizzato a nord della via Guerrazzi, nel quartiere del Villaggio degli Sposi.

Si colloca tra un edificio artigianale (vetraria) ed un complesso a corte in disuso, ora in via di recupero conservativo, di fronte agli impianti sportivi del Villaggio degli Sposi.

L'area era stata già interessata negli anni scorsi da un progetto di Programma integrato di recupero (PIR) ai sensi della legge Adamoli, poi non andato a buon fine.

La proposta di PEEP prevede la realizzazione di un edificio a corte, che richiama come tipologia l'ex-fabbricato rurale limitrofo in via di recupero, attestato sulla via Guerrazzi, per una volumetria a carattere residenziale pari a mc.5.500 ed altezza massima 3 piani.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta pienamente assolta (mq.1.492 di standards previsti a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq. 972).

Si prevede infatti la realizzazione di un verde pubblico e di un parcheggio la cui attuazione dovrà coordinarsi con l'intervento di recupero previsto per il complesso adiacente ora in disuso.

La via Guerrazzi viene opportunamente allargata, con la realizzazione del marciapiede mancante, tenuto conto che tutto il tratto compreso tra le vie delle Cave e Moroni dovrà essere adeguatamente potenziato ed infrastrutturato.

### **INTERVENTO N°19 – VIA PROMESSI SPOSI (VILLAGGIO DEGLI SPOSI)**

L'intervento riguarda un'area, strategica dal punto di vista dell'impianto urbano, della superficie di mq. 7.006, sita sulla via Promessi Sposi in prossimità delle scuole e di fronte alla chiesa di San Giuseppe, nell'ambito del quartiere Villaggio degli Sposi.

Il vigente P.R.G. prevede un intervento di nuova edificazione ne 80, per un volume previsto di mc.7.880, prevalentemente residenziale, con una quota di attrezzature di tipo sociale e ricreativo (pari ad 1/3 della superficie di pavimento lorda complessiva). La proposta PEEP, allargando il perimetro della ne prevista dal P.R.G. a comprendere tutta l'area verde posta in lato ovest, preordina l'edificazione di un volume complessivo di mc.14.200, di cui mc.11.500 residenziali, mc.1.500 commerciali e mc.1.200 per attrezzature costruite (l'ipotesi è quella di realizzare una serie di alloggi protetti per anziani, tenuto conto della vicinanza del centro per la terza età e del parco pubblico).

Il principio insediativo disegna una nuova piazza pubblica posta dirimpetto al sagrato della chiesa, mentre gli spazi commerciali da ubicare al piano terra del nuovo edificio, con i percorsi pubblici che rendono permeabile il complesso verso il nuovo giardino pubblico, contribuiscono tutti assieme a prefigurare una nuova centralità urbana a scala di quartiere che punta a rafforzare i caratteri identificativi della zona.

Il nuovo giardino pubblico dà continuità al piccolo parco pubblico posto al di là della strada, in una logica complessiva di spazi verdi attrezzati di medie dimensioni in connessione reciproca fra loro a permeare tutto l'ambito costruito.

Gli alloggi protetti per anziani si collocheranno in via preferenziale ai piani terra degli edifici, con la possibilità di avere a disposizione un piccolo spazio esterno verde privato.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta ben superiore ai minimi previsti (mq. 5.024 di standards a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq. 2.619).

**INTERVENTO N°21 – VIA S. PIETRO AI CAMPI/ DEI FIORI  
(COLOGNOLA)**

INTERVENTO STRALCIATO DAL PIANO DI ZONA, IN SEDE DI  
CONTRODEDUZIONE, A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

**INTERVENTO N°22 – VIA GUERRAZZI/ MORONI (VILLAGGIO DEGLI  
SPOSI)**

L'intervento riguarda un'area, della superficie di mq.14.245, da ritenersi significativa dal punto di vista della localizzazione urbanistica, ubicata sul lato nord della via Guerrazzi, quasi all'imbocco della via Moroni, nell'ambito del quartiere Villaggio degli Sposi.

Insieme agli altri interventi previsti dal Piano di Zona, sia lungo la via Guerrazzi, sia ad est della via Moroni, questo tassello entra in una logica complessiva di ricucitura urbana, sfruttando delle occasioni insediative che, oltre a garantire una certa dotazione di edilizia residenziale pubblica, permettono di acquisire al patrimonio comunale e di realizzare significativi spazi verdi posti in connessione e sequenza logica fra loro.

L'intervento PEEP prevede una volumetria complessiva di mc.18.500, prevalentemente di carattere residenziale, con la possibilità di una minima quota terziaria (mc.1.200), da posizionare nell'edificio di progetto più vicino alla via Guerrazzi.

La linea di edificazione si colloca sul lato est dell'area, mentre sul lato ovest è previsto un nuovo parco pubblico con andamento parallelo alla via Moroni, in corrispondenza del verde pubblico di connessione già previsto dal vigente P.R.G. L'altezza massima prevista per le nuove edificazioni è di 5 piani fuori terra per gli edifici più a nord, in linea con gli edifici posti all'intorno, e 4 piani per l'edificio previsto più a sud.

Il verde pubblico preordina collegamenti ciclo-pedonali anche verso la via Moroni e al di là con il previsto Parco ovest.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta ben superiore ai minimi previsti (mq. 9.162 reperiti, a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq. 3.456).

## **INTERVENTO N°25 – VIA DELL’AZZANELLA (COLOGNOLA)**

Il progetto di PEEP riguarda un’area nella parte nord di Colognola, posta tra l’ingresso autostradale e la zona residenziale di via dell’Azzanella, in prossimità del campo sportivo e di alcuni edifici di proprietà dell’ALER.

Anche in questo caso l’intervento previsto completa la linea di edificazione dell’abitato sul lato nord-est del quartiere, salvaguardando l’unitarietà dell’ambito agricolo racchiuso tra la circonvallazione, l’autostrada e la zona residenziale.

Si prevede l’edificazione di una volumetria complessiva di tipo residenziale pari a mc.10.500, altezza massima 4 piani, in linea con gli edifici ubicati nelle vicinanze.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta ben superiore ai minimi previsti (mq. 6.629 di standards reperiti a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq.1.855) e comprende il verde pubblico sul lato ovest, il verde pubblico destinato a orti urbani sul lato est verso l’autostrada, il parcheggio pubblico sulla via dell’Azzanella.

## **INTERVENTO N°27 – S.S. N°525 (GRUMELLO – PORTA SUD)**

L’intervento riguarda un’area, della superficie di mq.7.288, da ritenersi strategica dal punto di vista della localizzazione urbanistica, ubicata all’ingresso sud di Bergamo sulla strada statale n°525 quasi al confine con Dal mine.

Proprio per la sua collocazione, l’intervento PEEP dovrà puntare ad una qualità ed a un carattere architettonico capace di trasmettere un messaggio simbolico, di “porta della città”, d’ingresso che segna il territorio.

Per questi motivi la proposta planivolumetrica del Piano di Zona riveste un carattere indicativo, rimandando ad un concorso di idee e di progettazione che permetta di individuare la miglior soluzione tecnica possibile e la più idonea rispetto al contesto in studio.

Il volume complessivo previsto dal PEEP è di mc.13.000, di cui mc.10.500 a destinazione residenziale, mc.1.500 a destinazione terziaria-commerciale, mc. 1.000 per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (sala civica, culturale o ricreativa, da concordare con la Circoscrizione).

L’altezza del nuovo edificio può raggiungere gli 8-9 piani fuori terra, tenuto conto che il caposaldo altimetrico risulta inferiore di circa 2 metri rispetto alla quota stradale.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta ben superiore ai minimi previsti (mq. 4.738 di standards reperiti a fronte di un fabbisogno indotto pari a

mq.2.355) e comprende il parcheggio pubblico lungo la S.S. n°525, gli spazi pavimentati attorno all'edificio di progetto, il verde pubblico posto sul lato sud e lungo la roggia Ponte Perduto.

L'intervento interessa solo una parte del mappale, tenuto conto che appare opportuno mantenere un'adeguata area libera nella parte sud, a confine con Dalmine, che potrebbe essere interessata in futuro dal passaggio dell'asse viario indicato dal vigente P.R.G., di collegamento tra Stezzano e Lallio, anche se al momento questo asse viario non è confermato dal Piano territoriale provinciale, oppure da qualche infrastruttura legata alla mobilità intercomunale.

### **INTERVENTO N°28 – PIAZZA AQUILEIA (GRUMELLO)**

Altra area, attualmente di proprietà comunale, da ritenersi fondamentale per la sua posizione nel cuore di Grumello al Piano, votata a diventare il nuovo luogo centrale ed il cuore del quartiere. L'intervento PEEP mira a realizzare una nuova edificazione che contribuisca in modo significativo a definire il "bordo urbano", in lato sud, della nuova Piazza Aquileia, su cui si attestano diversi edifici pubblici o d'interesse pubblico (la chiesa, la scuola materna, il centro per la terza età, etc.).

La nuova piazza, che deve essere pavimentata e adeguatamente attrezzata può divenire il fulcro dell'abitato, in connessione con la zona storica di Grumello e con la corte urbana limitrofa, con la quale punta a definire un sistema urbano significativo di spazi aperti in stretto collegamento tra loro.

Il progetto di PEEP dovrà coordinarsi con il progetto di arredo urbano in corso da parte dell'Assessorato ai Lavori pubblici e relativo alla piazza sul lato nord verso la chiesa: detto progetto prevede, tra l'altro, lo spostamento dell'attuale tracciato della via Gorizia unita ad azioni per limitare e rallentare il traffico d'attraversamento da via Madonna dei Campi.

Il progetto planivolumetrico definitivo potrà essere anche oggetto di un concorso di idee e progettazione che sia mirato ad ottenere il più alto livello qualitativo possibile sia in termine di progettazione architettonica che di progettazione degli spazi aperti.

Il volume complessivo previsto è di mc.10.000, di cui mc.7.500 a destinazione residenziale, mc.1.900 a destinazione terziaria-commerciale, mc.600 per spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (la destinazione puntuale è da concordare con la Circoscrizione). L'altezza prevista dell'edificio è di 4 piani, non eccessiva rispetto al contorno ed adeguata per stabilire una proporzione con lo spazio vuoto della nuova piazza.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta ben superiore ai minimi previsti (mq. 4.840 di standards reperiti a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq.1.955), costituiti essenzialmente dagli spazi pavimentati della piazza e dal parcheggio previsto sul lato sud, alle spalle del nuovo edificio prospiciente la piazza (volutamente il disegno urbano tende a limitare il passaggio e la sosta delle auto nella nuova piazza, che deve essere soprattutto pedonale).

Detto parcheggio consentirà inoltre un accesso diretto alla scuola ed alla sede degli alpini, evitando di passare per la via Tagliamento, che attualmente risulta intasata a certe ore e che potrà essere così ripensata nella sua funzione ed eventualmente mantenuta solo come accesso di servizio o come accesso pedonale.

### **INTERVENTO N°29 – VIA GRUMELLO (GRUMELLINA)**

L'area, in zona Grumellina, della superficie di mq. 6.294, è posta sulla via Grumello in prossimità della circonvallazione e residua come area verde in un ambito semi-agricolo rimasto chiuso tra l'asse stradale e il quartiere del Villaggio degli Sposi.

Insieme con l'altro intervento PEEP previsto ad ovest della via Grumello, tra la via Per Curnasco e S.Ambrogio, contribuisce a ridefinire i vuoti interstiziali di questo quadrante urbano privo di qualità e di unitarietà, attualmente caratterizzato da grande frammentazione di funzioni e spazi.

Tutto attorno all'area in questione, in questi ultimi tempi, sono partiti o stanno partendo diversi interventi di nuova edificazione, previsti dal P.R.G., tesi a sostituire il vecchio tessuto semi-agricolo con un nuovo sistema urbano.

La proposta di PEEP prevede una volumetria complessiva di mc.12.500, prevalentemente di tipo residenziale, con altezza massima 3-4 piani, ubicata sul lato nord dell'area. E' prevista una ridotta quota di terziario da destinare anche a possibile sede di associazioni, a seguito di accoglimento di un'osservazione presentata al Piano adottato.

Il lato sud è destinato invece a verde pubblico, in logica di connessione verde con andamento est-ovest, ed a parcheggio pubblico opportunamente piantumato che organizza anche il sistema di accesso alle edificazioni.

La dotazione complessiva di standards urbanistici risulta superiore ai minimi previsti (mq.2.740 di standards reperiti a fronte di un fabbisogno indotto pari a mq. 2.032).