## AMBITI STRATEGICI ( A.S.)

**AS.1** Il Polo dell' Arte, della Cultura e del Tempo Libero

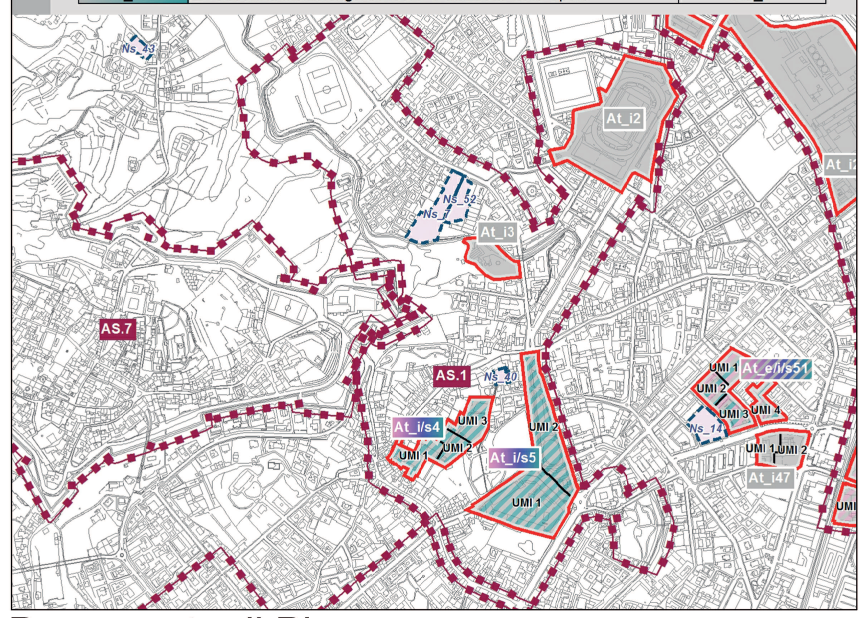
## AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) E PROGETTI STRATEGICI DEL PIANO

*PUNTO 12 CAPO B TITOLO I - DP0b - INDIRIZZI E CRITERI*

At_i — Ambito di Trasformazione Integrato

Nuovi Servizi *(Ns)*

| N° AT | DENOMINAZIONE AT | AMBITO STRATEGICO |
|---|---|---|
| At_i2 | Stadio Comunale | AS_1 |
| At_i3 | Ex Colorificio Migliavacca | AS_1 |
| At_i/s4 | Ex Canossiane San Tommaso | AS_1 |
| At_i/s5 | Ex Caserma Montelungo/Colleoni - Palazzetto dello Sport | AS_1 |




Documento di Piano

## ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

| ESISTENTE | PROGETTO | | ESISTENTE | PROGETTO | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ambiti Strategici (AS) | | | Progetti di riqualificazione e valorizzazione urbana |
| | | Ambiti di Trasformazione (At) | | | Area di concentrazione volumetrica |
| | | Nuovi servizi (Ns) (III) | | | Aree semipermeabili |

**Rs**
**Residenza sociale**
*(art. 18.8)*

*Edilizia residenziale di proprietà pubblica o convenzionata ad uso pubblico a canone calmierato o temporanea per l'accoglienza, destinata alla popolazione più fragile e al disagio abitativo.*

- Rs1 Edilizia residenziale pubblica in affitto
- Rs2 Edilizia residenziale in locazione e canone calmierato
- Rs3 Edilizia residenziale temporanea
- Rs4 Edilizia per il disagio abitativo

**V**
**Verde**
*(art. 18.10)*

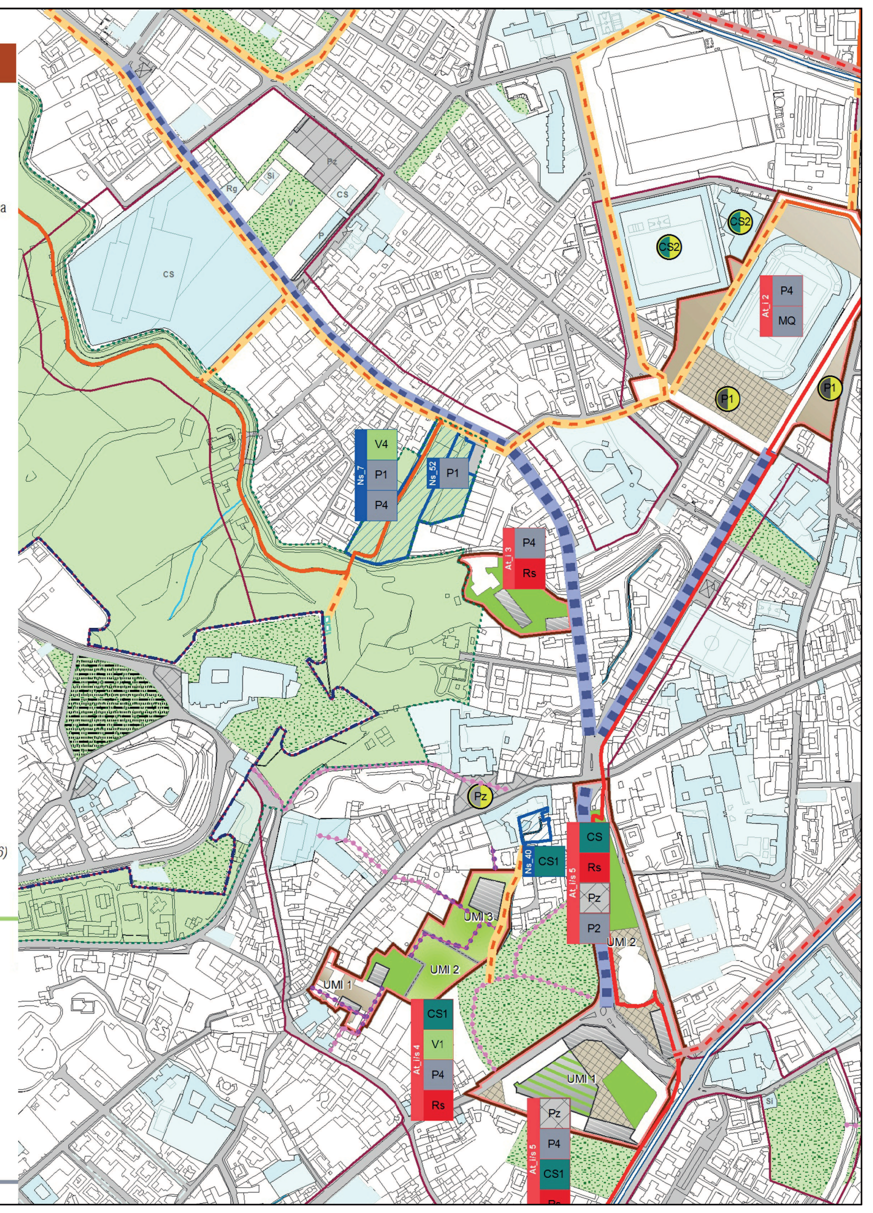
*Spazi verdi pubblici o ad uso pubblico, eventualmente attrezzati, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive e per il tempo libero (parchi urbani, giardini, orti urbani), nonché finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ambientale.*

- V1 Parchi urbani *(art. 18.10.1)*
- V2 Giardini *(art. 18.10.2)*
- V3 Orti urbani *(art. 18.10.3)*
- V4 Verde di connessione ambientale *(art. 18.10.4)*
- V5 Verde di valore ecologico *(art. 18.10.5)*
- V6 Cintura verde *(art. 18.10.7)*
- V7 Verde di mitigazione delle infrastrutture *(art. 18.10.6)*

**P**
**Mobilità**
*(art. 18.11.)* (II)

*Servizi per garantire gli spostamenti nell'area urbana con mezzi privati e pubblici, promuovendo e potenziando la mobilità alternativa e sostenibile e la relativa rete infrastrutturale.*

- P1 Parcheggi in superficie *(art. 18.11.1)*
- P2 Parcheggi in struttura *(art. 18.11.2)*
- P3 Trasporto pubblico *(art. 18.11.3)*
- P4 Percorsi e attraversamenti *(art. 18.11.4)*
- P5 Elementi di mitigazione del traffico *(art. 18.11.5)*




Piano dei Servizi

## AREE DI DECOLLO

| | DENOMINAZIONE | GRUPPO SERVIZIO | TIPOLOGIA SERVIZIO | SUPERFICIE TERRITORIALE (mq) | INDICE TERRITORIALE (mq) | SLP DA PEREQUARE (mq) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aree periurbane collinari | Ns_1* | P_V | P1_P3_P4_Pz_V2_V7 | 25.960 | 0,20 | 5.192 |
| | Ns_2 | V | V2 | 1.112 | 0,20 | 222 |
| | Ns_4 | CS_V | CS2_V2 | 6.641 | 0,20 | 1.328 |
| | Ns_5* | P | P1_P2_P4_Pz_V5 | 10.260 | 0,20 | 2.052 |
| | Ns_6 | V | V1 | 27.967 | 0,20 | 5.593 |
| | Parco lineare | V | V6 | 7.675 | 0,20 | 1.535 |
| | **Totale aree periurbane collinari** | | | **79.615** | | **15.923** |
| Aree periurbane di pianura | Ns_11 | CS_P | CS2_P1 | 4.725 | 0,10 | 472 |
| | Ns_16 | V | V2 | 985 | 0,10 | 98 |
| | Ns_17 | V | V2 | 2.009 | 0,10 | 201 |
| | Ns_18 | P | P1 | 3.097 | 0,10 | 310 |
| | Ns_19 | V | V1_V6 | 68.397 | 0,10 | 6.840 |
| | Ns_20 | CS_V | CS2_V6 | 9.370 | 0,10 | 937 |
| | Ns_21 | V | V1 | 15.406 | 0,10 | 1.541 |
| | Parco lineare | V | V6 | 76.939 | 0,10 | 7.694 |
| | **Totale aree periurbane di pianura** | | | **180.928** | | **18.093** |
| Stanze verdi | Parco della Martinella | V | V6 | 255.951 | 0,15 | 38.393 |
| | Parco della Trucca | V | V6 | 261.152 | 0,15 | 39.173 |
| | **Totale aree stanze verdi** | | | **517.102** | | **77.565** |
| **Totale aree di decollo** | | | | **777.645** | | **111.581** |

Aree di decollo periurbane di collina

Aree di decollo delle Stanze Verdi

Aree di decollo periurbane di pianura

| Gruppo | Tipologia | |
|---|---|---|
| V_Verde | V1 | Parchi urbani |
| | V2 | Giardini |
| | V3 | Orti urbani |
| | V4 | Verde di connessione ambientale |
| | V5 | Verde di valore ecologico |
| | V6 | Cintura verde |
| | V7 | Verde di mitigazione delle infrastrutture |
| | V8 | Parco agro-ambientale |
| | V9 | Verde per lo sport e il tempo libero |
| CS_Servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero | CS1 | Cultura |
| | CS2 | Sport |
| | CS3 | Tempo libero |
| P_Mobilità | P1 | Parcheggi in superficie |
| | P2 | Parcheggi in struttura |
| | P3 | Trasporto pubblico |
| | P4 | Percorsi e attraversamenti |
| | P5 | Elementi di mitigazione del traffico |
| Pz_Piazze e aree pubbliche pavimentate | Pz | Piazze |

## AREE DI ATTERRAGGIO

*ART. 8 "AMBITI DI TRASFORMAZIONE" - "AREE SOGGETTE A PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI" E SUCCESSIVI CAPO B - TITOLO II - DP0b - INDIRIZZI E CRITERI DEL DOCUMENTO DI PIANO*

Ambiti di Trasformazione

Perequazione

## C I T T A ' I N T R A S F O R M A Z I O N E

RAPPRESENTA L'INSIEME INTEGRATO DELLE PARTI DI CITTA' INTERESSATE DA PIANI E/O PROGETTI IN ATTO (PER I QUALI IL PDR DEMANDA AI SINGOLI PROCEDIMENTI ATTUATIVI IN CORSO), DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL PGT, INDIVIDUATI E DEFINITI NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI E RELAZIONALI DEL DOCUMENTO DI PIANO (DDP), DEI PROGETTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI PARTI DI CITTA' O EDIFICI STORICI E DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (NE) DEL PIANO DELLE REGOLE.

PIANI E PROGETTI IN ATTO

IU5 — INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE

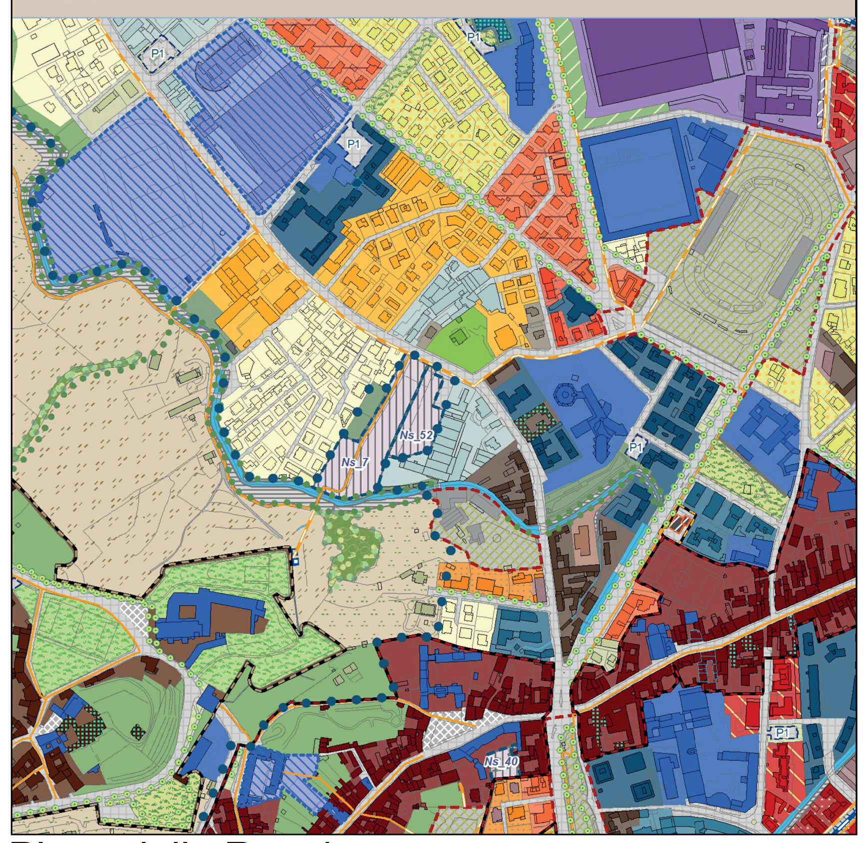
PIANI E PROGETTI PREVISTI DAL PGT

AT — AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PIANO DI ZONA 167

PdZ — INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI ZONA

Ns — NUOVI SERVIZI




Piano delle Regole

## At_i3 EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA

Ambito Strategico S 1 Arte cultura e tempo libero

### INQUADRAMENTO DELL'AREA

| DESCRIZIONE DELL'AREA | |
|---|---|
| Localizzazione | Il comparto si attesta lungo via Nazario Sauro ai piedi del bastione di sant'Agostino. L'area a nord lambisce il torrente Morla |
| Stato di fatto | L'area, sulla quale insistono i fabbricati dismessi dell'ex Colorificio Migliavacca, risulta attualmente non più coerente con il contesto urbano di riferimento, ma presenta elementi interessanti di architettura industriale, ed essenze arboree significative da salvaguardare. |

### OBIETTIVI

-Riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate funzionalmente e rigenerazione del tessuto urbano mediante l'insediamento di funzioni di natura residenziale più coerenti con il tessuto urbano dell'intorno

-Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso il ridisegno delle aree edificabili e miglioramento del principio insediativo esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile e la valorizzazione degli elementi arborei di pregio

-Miglioramento della qualità ambientale della sponda del torrente Morla e ripristino dei suoi elementi di valenza ecologica

-Innalzamento dell'offerta di parcheggi di uso pubblico nell'area, anche in relazione all'attestazione della greenway del Morla

### SCHEMA INSEDIATIVO

### PARAMETRI URBANISTICI

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO

L'At_i3 si compone di una unità minima di intervento (UMI):

| | |
|---|---|
| St (mq) | 9.131 |
| Slp (mq) | 3.400* |

* in aggiunta alla Slp esistente e confermata ( circa 3.800 mq)

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano Attuativo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**3 A** Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

**3 D** Area a rischio di inondazione per piene eccezionali

**4 C** Area adiacente a corsi d'acqua da lasciare libera per consentire l'accesso e la realizzazione di opere di protezione

### CRITERI INSEDIATIVI

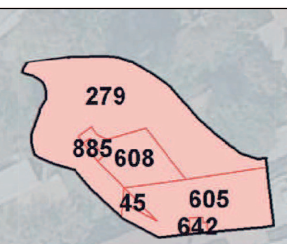
L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT.

-Il progetto deve porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici residenziali sia in relazione ai tessuti circostanti sia in rapporto alla sua localizzazione ai piedi di Città Alta

-Il progetto deve prevedere il mantenimento e la valorizzazione degli edifici esistenti e delle presenze arboree di pregio

-Il progetto deve garantire il mantenimento delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dimostrare la coerenza con le prescrizioni di carattere idrogeologico

### ESTRATTO CATASTALE




| FOGLIO | NUMERO |
|---|---|
| 21 | 45 |
| 21 | 279 |
| 21 | 605 |
| 21 | 608 |
| 21 | 642 |
| 21 | 885 |

### FUNZIONI PREVISTE

| FUNZIONI | DESTINAZIONE D'USO | | CODICE | SLP MAX (%) |
|---|---|---|---|---|
| Residenza | Residenza libera/convenzionata | | RL | 100 |
| | Residenza sociale | | RS (min 10%) | |
| | Residenza temporanea | | RS.3 | |
| Agricole | Agricoltura produttiva | | A1 | |
| | Agricoltura di valenza ambientale-ecologica | | A2 | |
| Produttive | Attività industriali | | P1 | |
| | Attività artigianali | | P2 | |
| | Produzione avanzata | | P3 | |
| | Depositi, logistica e magazzini | | P4 | |
| Terziarie | Terziario diffuso | | Ta.1 | 25 |
| | Artigianato di servizio | | Ta.2 | |
| | Terziario avanzato | | Tu.1 | |
| | Terziario direzionale | | Tu.2 | |
| | Terziario ricettivo-alberghiero | | Tr.1 | |
| | Pubblici esercizi | | Tr.2 | |
| Commerciali | Esercizio di vicinato (< 250 mq) | | C1 | 25 |
| | Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq) | di prossimità (da 251 a 1.500 mq) | C2.a | |
| | | di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq) | C2.b | |
| | Grandi strutture di vendita (> 2.500 mq) | | C3 | |
| | Centro Commerciale | | C4 | |
| | Commercio ingrosso | | C5 | |
| Servizi | Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico | | S | sempre ammessi |
| | Servizi generali e impianti tecnologici | | Tn | |

Funzioni ammesse

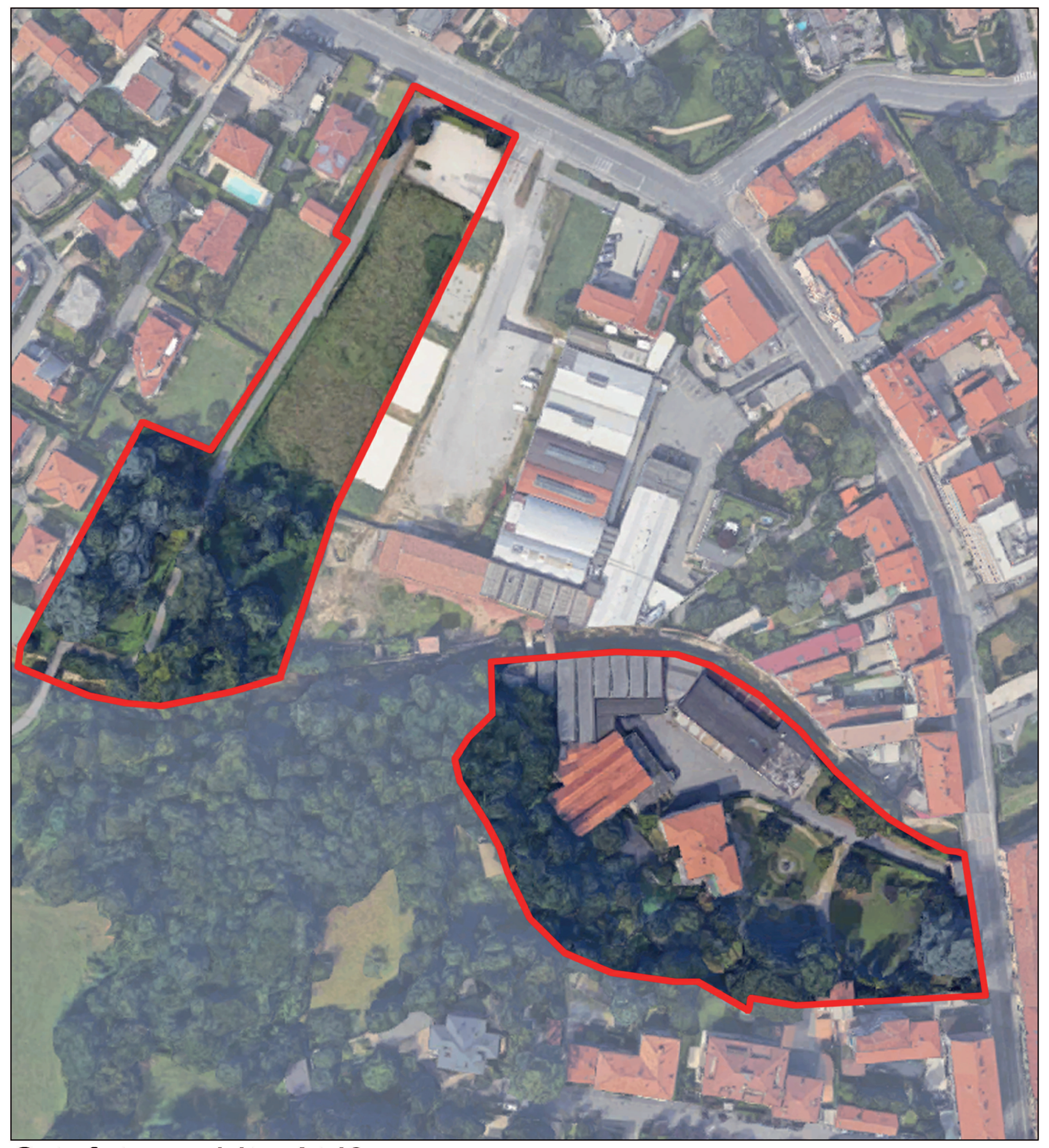
**NB** le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

### PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

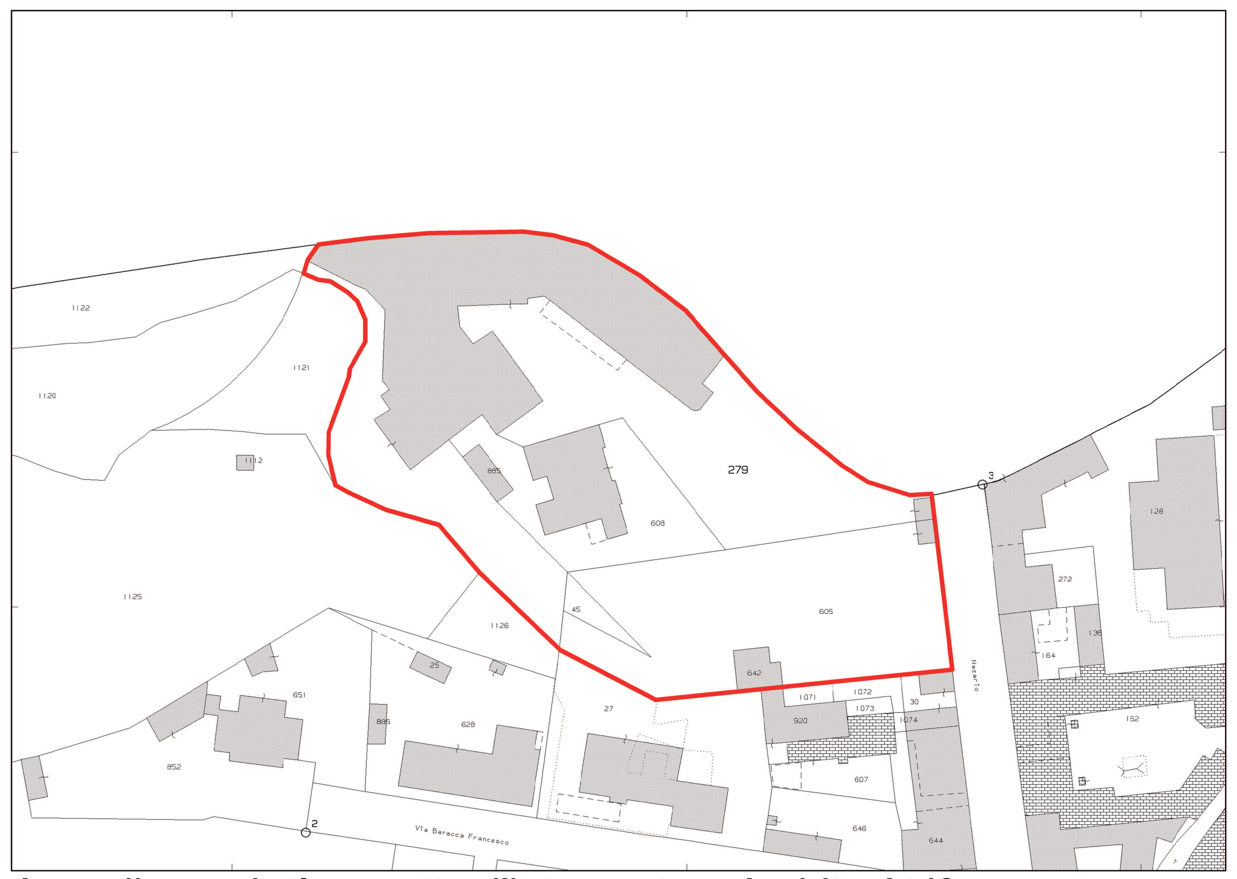
| | DESCRIZIONE (Per una più puntuale descrizione delle prestazioni pubbliche si rimanda all'elaborato PS0b Apparato normativo, *Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto*) | UMI |
|---|---|---|
| SERVIZI | Cessione delle aree di proprietà Migliavacca necessarie alla realizzazione del parcheggio di attestazione per Città Alta (Ns7) | UNICA |
| | Realizzazione del verde di connessione, su aree esterne all'ambito d'intervento individuate nel Ns7, per garantire la continuità con le aree verdi limitrofe, mantenendo il percorso ciclopedonale esistente | |
| | Completamento e valorizzazione dei percorsi ciclopedonali (Greenway del Morla) verso il ponte del Morla in via Baioni | |
| | Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee a canone moderato (10%) | |
| PEREQUAZIONE• | Partecipazione pro-quota alla perequazione | UNICA |

•Titolo II CAPO B dell'elaborato DP0b - INDIRIZZI E CRITERI

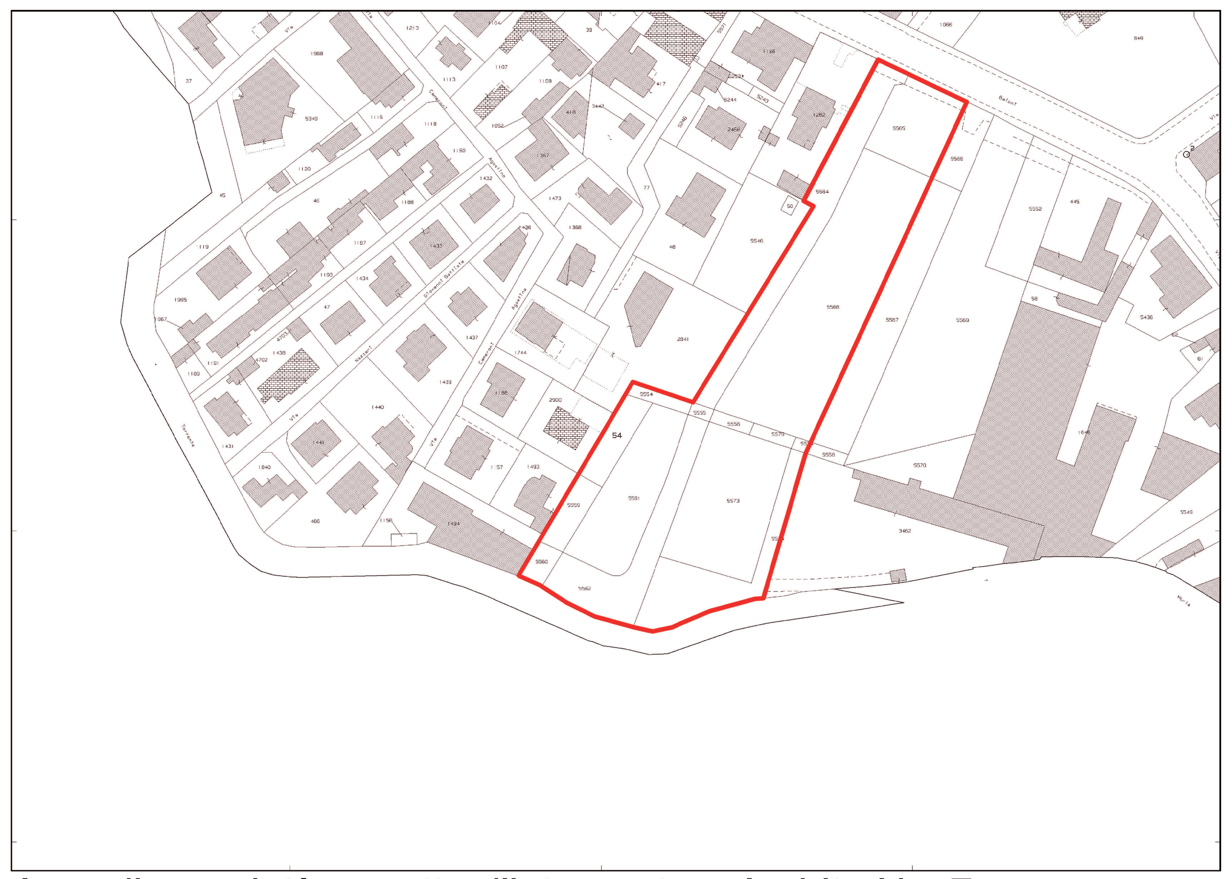
Scheda Ambito di Trasformazione At i3



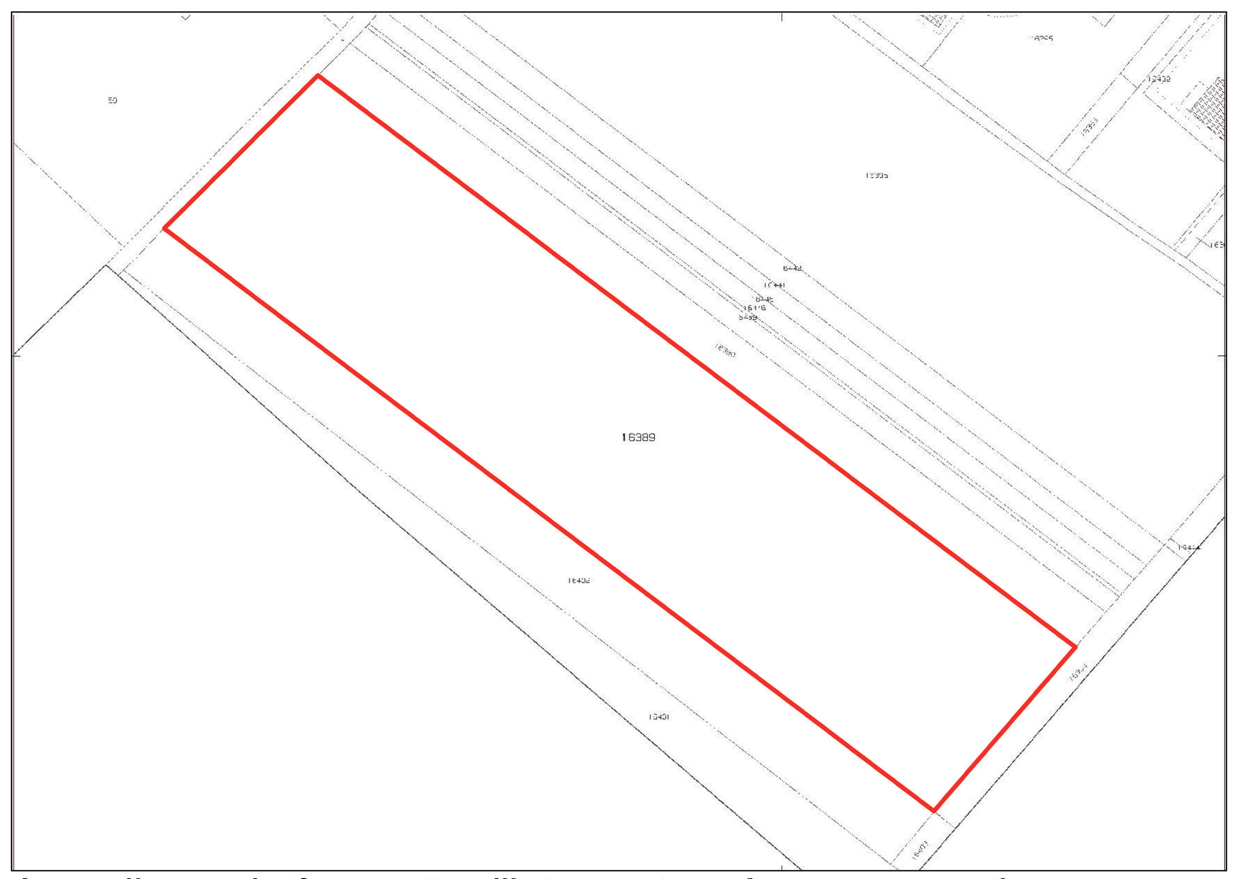
Ortofoto ambito At i3



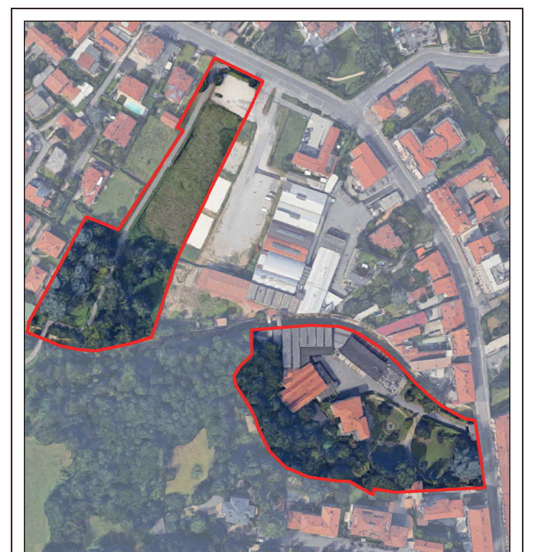

Aree di proprietà oggetto d'intervento _ Ambito At i3



Aree di proprietà oggetto d'intervento _ Ambito Ns_7




Aree di proprietà oggetto d'intervento _ Area perequativa



# At i3
## EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA

**Comune di Bergamo**
Provincia di Bergamo

Via N. Sauro - Via C. Baioni

**Tipologia intervento:**
Nuova edificazione art. 3 D.P.R. 380/2001

**Oggetto Intervento:**
**At i3** ex Colorificio Migliavacca
**Ns_7** parcheggio via Baioni - Valtesse

**Tipologia pratica:** Piano Attuativo

**Numero Protocollo:** PG E

| Codice identificativo | Tavola |
|---|---|
| U.a | 01 |

**Oggetto**

Inquadramento Territoriale

- estratti PGT
- estratti catastali
- ortofoto

**Scala Disegno:** -----

**Data:** 17/12/2018

**Aggiornamento:** 18/12/2019

X:\MARZIO\MIGLIAVACCA\Piano Attuativo\Piano Attuativo - Tavole U.a.dwg

Questo disegno è di proprietà dei produttori Studio di Architettura Dott. Arch. Dario Marchesi e Loglio-Ravasio Architetti Associati, a termine di legge sono vietate la riproduzione e la divulgazione senza l'autorizzazione scritta del produttore.


**Dario Marchesi** architetto
Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo
TEL. 035 23 51 83 FAX. 035 066 23 68
e-mail info@studiomarchesi.bg.it

ARCHITETTI LOGLIO RAVASIO ASSOCIATI
Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo
TEL. 035 24 92 93 FAX. 035 228 17 01
e-mail info@architetti-lr.it


**Committente**

**FABRICA 01 Srl**
Bergamo (BG) - Via G. e G. Paglia N. 21/B
TEL. / FAX. 02 90 96 61 77
e-mail info@fabricarealestate.com
C.F. / P. IVA 04021650165


**Progettisti**

ARCHITETTO Stefano Loglio
ARCHITETTO Dario Marchesi
ARCHITETTO Sergio Ravasio