

EX CASERMA FLORES

Comune di Bergamo



INFORMATION MEMORANDUM

Indice

3	L'iniziativa di valorizzazione
4	Descrizione e Localizzazione
5	Inquadramento
6	Caratteristiche degli edifici
10	Dati della valorizzazione
11	Disciplina urbanistica

Ex Caserma Flores di Bergamo

L'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE

L'Agenzia del Demanio, per il Ministero dell'Economia e delle Finanze, e il Comune di Bergamo hanno condiviso, attraverso la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa in data 16 Ottobre 2009, un programma di valorizzazione di 6 immobili di proprietà statale, per lo più dismessi dall'Amministrazione della Difesa, tra cui la ex Caserma Flores, da lungo tempo inutilizzata.

Attraverso un percorso di concertazione di nuove destinazioni urbanistiche, la Caserma Flores ha variato la destinazione a "servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico" attribuitale dal vecchio Piano Regolatore Generale.

L'attuale Piano di Governo del Territorio, il cui iter di approvazione è in fase conclusiva, inserisce la caserma all'interno del "Tessuto della Città Consolidata", con destinazione residenziale e complementari o accessorie ad essa mantenendo invariati le attuali consistenze: volume (mc 17.000) e la s.l.p. (mq 3.700) .

Condividendo pienamente l'obiettivo di "restituire" alla città il bene inserendolo nelle politiche di sviluppo locale, Comune ed Agenzia del Demanio hanno individuato la migliore valorizzazione e rifunzionalizzazione coerente con le linee strategiche del P.G.T., che tenesse presente la tipologia del tessuto urbano e, infine, nel rispetto della qualità architettonica dei fabbricati fortemente legati alla memoria storica della città stessa.



Descrizione e Localizzazione



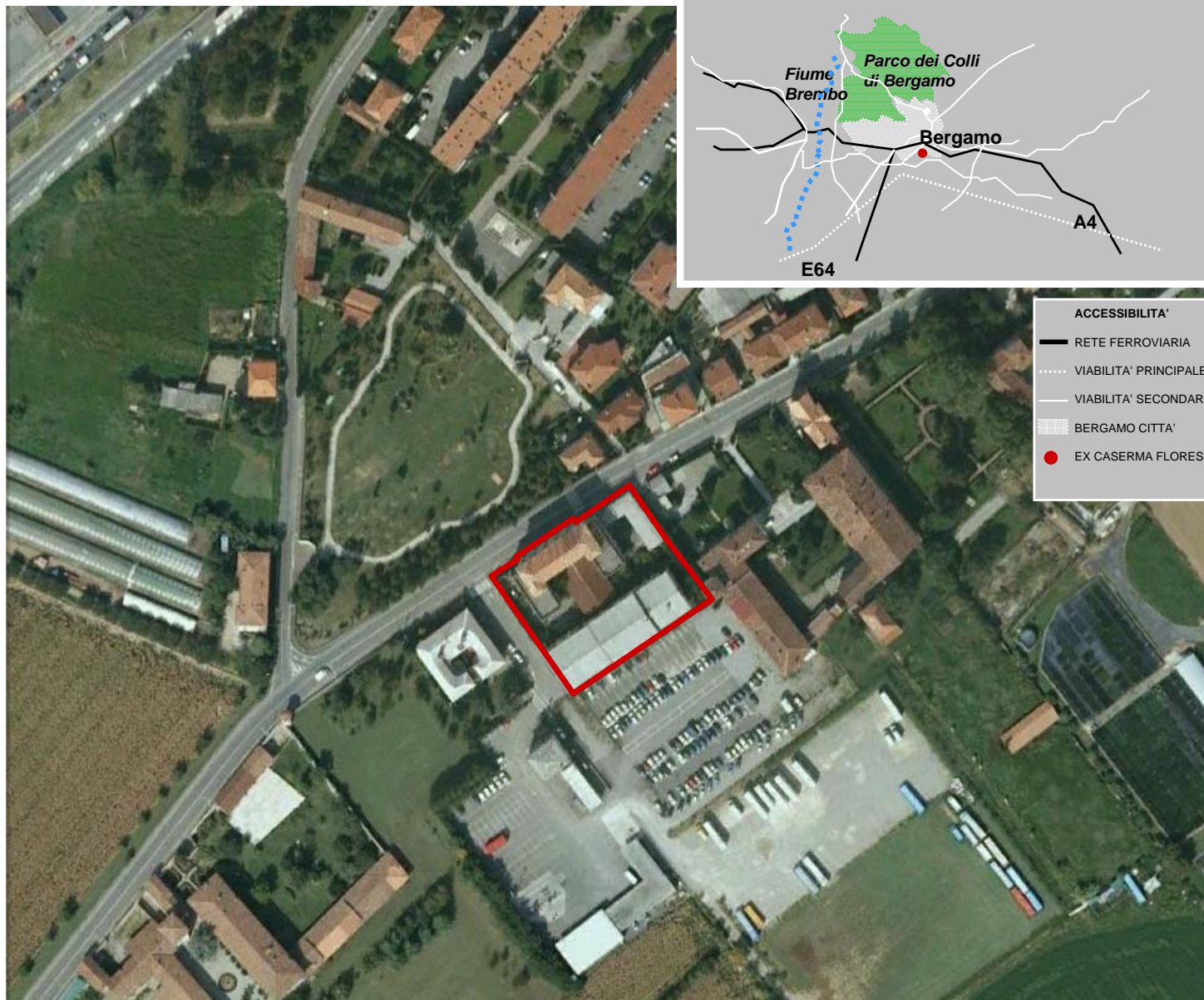
CONTESTO

L'ex Caserma Flores è ubicata in ambito sud-est della città, al confine della zona abitata di Campagnola e Boccaleone.

Il retro del complesso a sud si apre sul territorio agricolo ancora esistente tra il centro abitato e il vicino aeroporto di Orio al Serio.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, risalente al XVI secolo, interessato da successivi ampliamenti in epoca più recente, è costituito da un edificio storico principale a "C" a tre piani fuori terra e da un fabbricato a due piani fuori terra collegati da una tettoia in ferro, oltre a due fabbricati minori ad un unico piano e relativa area di pertinenza.



Inquadramento

RIFERIMENTI CATASTALI

Comune: Bergamo NCT:
Foglio 89
Particella 1324
Intestatario: Ente Urbano
Superficie totale: 2.861 mq
Comune di Bergamo NCEU:
Foglio BO/17
Particella 1324
(erroneamente intestata al Comune)

CONSISTENZE

Superficie territoriale: 2.861 mq
Superficie utile lorda: 3.700 mq
Volume: 17.000 mc

PROPRIETA'

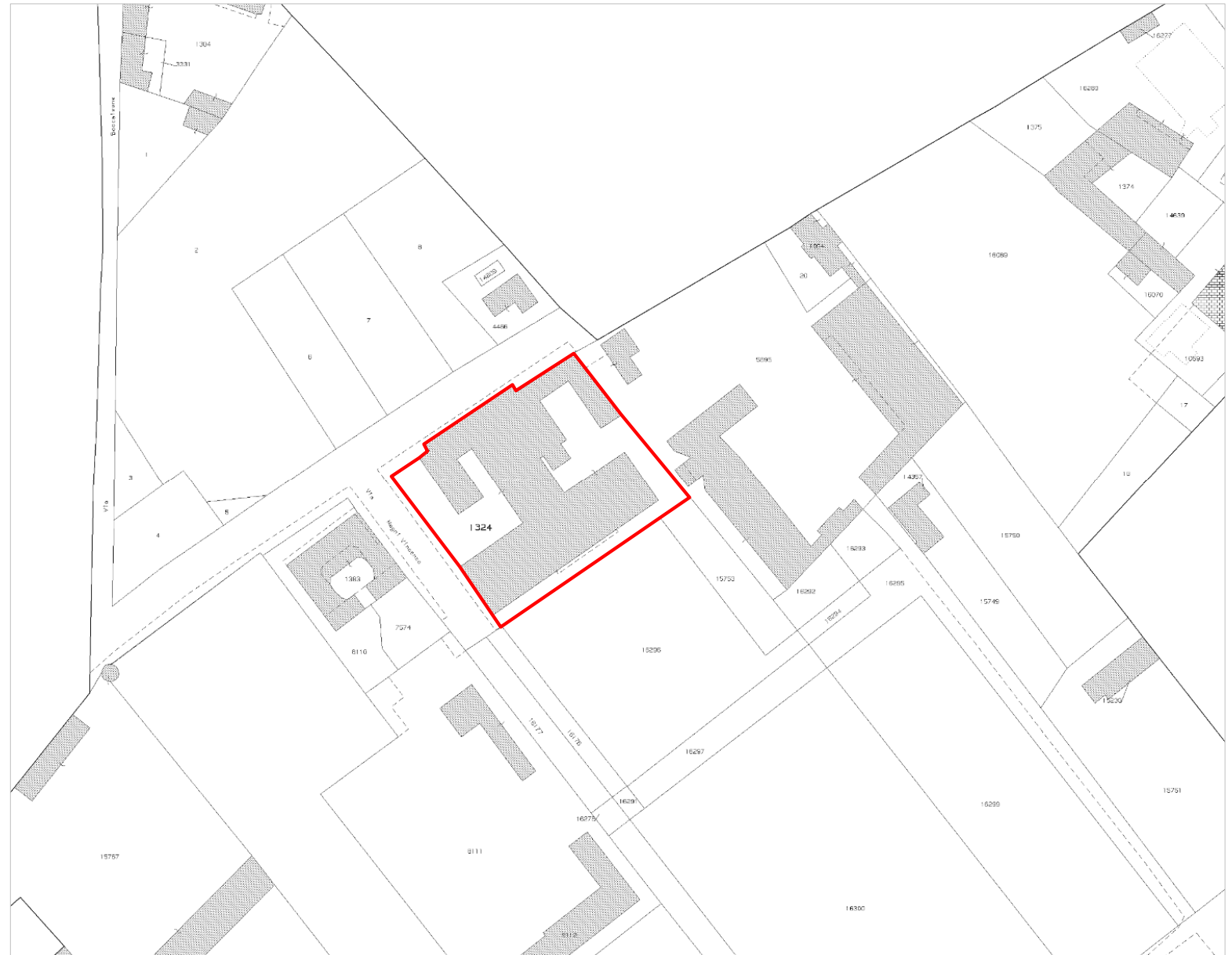
Patrimonio dello Stato.
Bene dismesso con Decreto del
27.02.2007

INTERESSE CULTURALE

Dichiarato di NON interesse ai
sensi del D.Lgs 42/2004 e
ss.mm.ii.

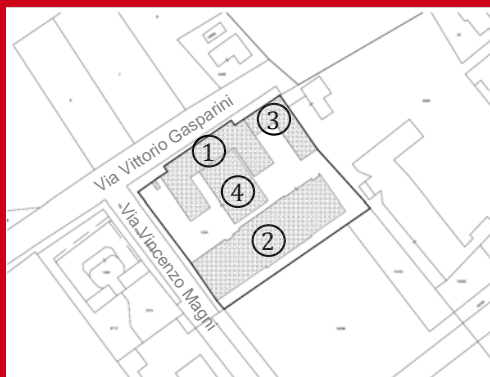
STATO OCCUPAZIONALE

Libero.



Caratteristiche degli edifici

DESCRIZIONE GENERALE



L'area ha forma regolare e prevalentemente edificata. Il compendio, in mediocre stato di conservazione, è costituito da più fabbricati contigui:

1. "Palazzina Comando": edificio principale con conformazione planimetrica a "C";
2. "Palazzina Matricola": fabbricato retrostante al corpo principale a pianta rettangolare;
3. un corpo di fabbrica di servizio ad "L" ;
4. tettoia con struttura in ferro.

VISTE GENERALI



Vista Nord



Vista Sud



Vista Est



Vista Ovest

Caratteristiche degli edifici

Edificio 1 – Palazzina Comando



La “Palazzina Comando”, edificio principale del compendio, presenta una conformazione planimetrica a “C” caratterizzata da un corpo centrale con copertura a falde e due ali laterali simmetriche con tetto piano praticabile.

La struttura è in muratura portante e si sviluppa per tre piani fuori terra.

Le facciate, intonacate lisce e tinteggiate in colore chiaro, presentano aperture regolari.

L’ordine delle bucatore risulta archivolto al piano terra e di dimensioni diverse ai due piani superiori.

L’edificio presenta una porzione interrata dove sono localizzati i vani tecnici.

Edificio 3 – Edificio ad “L”



Il fabbricato, adibito in origine a magazzino e garage, ha una conformazione planimetrica ad “L” e si sviluppa in alzato per un solo livello fuori terra.

Le facciate, intonacate lisce, non presentano elementi architettonici di rilievo.

La copertura, ad un’unica falda inclinata, è in eternit.

Edificio 2 – Palazzina Matricola



Il fabbricato denominato “Palazzina Matricola”, posizionato lungo il perimetro sud del complesso, è a pianta rettangolare e si sviluppa in alzato per due piani fuori terra. E’ presente, inoltre, una porzione interrata destinata a magazzini e locali tecnici per l’alloggiamento della centrale termica.

La struttura è in muratura e le facciate, intonacate lisce, presentano bucatore rettangolari; la parte centrale dell’edificio è leggermente rialzata rispetto al resto del volume.

La copertura è a falde.

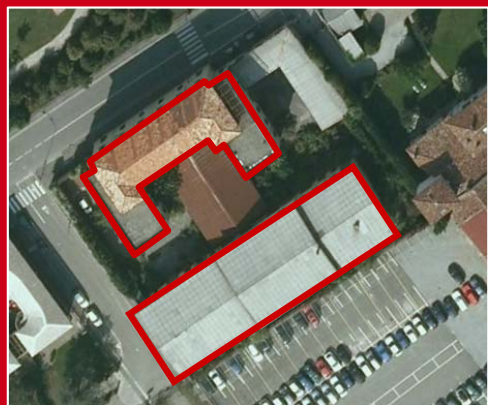
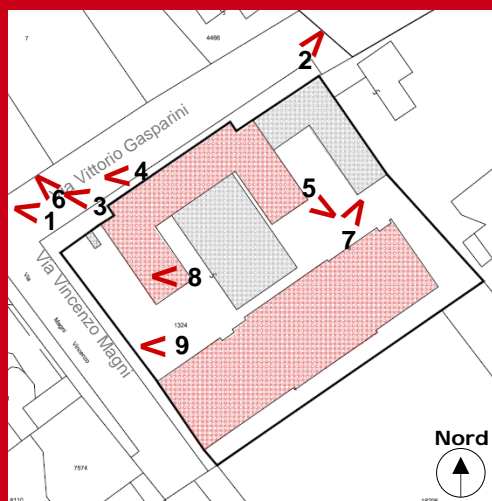
Edificio 4 -Tettoia



La tettoia, dislocata al centro del compendio, è costituita da una struttura leggera in ferro e copertura a doppia falda in eternit.

Caratteristiche degli edifici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTE PROSPETTICHE

edificio 1 (Palazzina Comando)

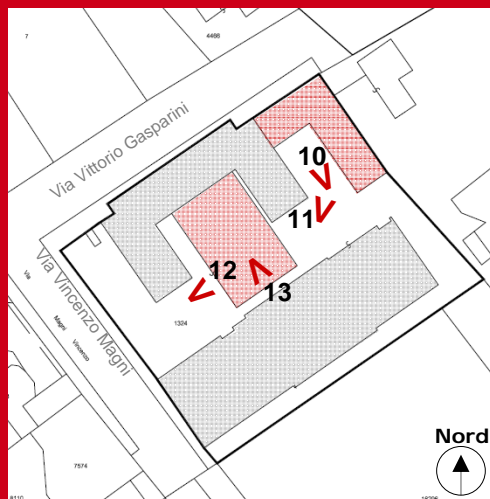


edificio 2 (Palazzina Matricola)



Caratteristiche degli edifici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTE PROSPETTICHE

edificio 3 (Edificio ad "L")



edificio 4 (Tettoia)



Dati della valorizzazione

CONSISTENZE DI PROGETTO

Volume Massimo (pari all'esistente) **17.000 mc.**

SLP Massima (pari all'esistente) **3.700 mq.**

FUNZIONI E USI AMMESSI

	Funzioni	Usi ammissibili	Note
1	Residenziale e destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza (Artt. 23.3 e 27.3 Norme PdR)	Residenza, uffici, studi professionali, artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi di vicinato e di prossimità, etc .	Cfr. Tabella Sinottica di cui agli artt. 23.3 e 27.3 Norme PdR.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE

Palazzina Comando: RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc - ART. 10.1.4 Norme di Piano delle Regole)

Restanti fabbricati: DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (dr - ART. 10.1.7 Norme di Piano delle Regole)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri1 - ART. 10.1.5 Norme di Piano delle Regole)

VINCOLI PER LA REALIZZAZIONE

Vincolo di rispetto stradale: fascia di rispetto della strada esistente di categoria C di 10 m in caso di demolizione e ricostruzione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto (DIA o Permesso di Costruire)



PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

con deliberazione n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009, il Consiglio Comunale di Bergamo ha controdedotto alle osservazioni presentate e ha approvato il P.G.T., dando mandato ai propri uffici di provvedere alla ripubblicazione delle parti variate. Attualmente, scaduti i termini della ripubblicazione e delle eventuali nuove osservazioni, si è in attesa che il Consiglio Comunale si esprima in merito e trasmetta il Piano alla Regione per la definitiva pubblicazione sul BURL.

Disciplina urbanistica

Piano delle Regole (PdR)

(norme: Artt. 10.1.4; 10.1.5; 10.1.7; 15-15.1; 21.1; 22 - 22.2, 22. 3; 23 - 23.3; 25 - 25.2; 26 - 26.2 -26. 3; 27 - 27.1 -27. 3; 29 - 29.1)

Il compendio Ex Caserma Flores appartiene:

- per la Palazzina Comando:

al **Sistema Insediativo della Città Storica (CS)** di cui all'Art. 22 delle Norme del PdR, che <<rappresenta il primo Ambito del Sistema Insediativo, costituito dall'insieme integrato di tutte le tipologie di tessuti appartenenti alla Città' Storica antica e moderna (edifici e relative aree libere pertinenziali, come parchi, giardini, cortili) e di tutte le emergenze storico-testimoniali (edifici) esistenti in modo diffuso all'interno del territorio comunale, ad esclusione degli edifici storici inclusi all'interno del perimetro del Parco dei Colli.>>

All'interno della Città Storica la Palazzina Comando è classificato tra gli **Edifici e Complessi Isolati della Città Storica (ES2)** di cui all'Art. 25 delle Norme del PdR, ovvero: <<Edifici o complessi isolati che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico architettonici. Sono spesso integrati da spazi pertinenziali di pregio e si inseriscono in ambiti di particolare interesse paesistico-ambientale. Includono tutte le opere di rilevante interesse architettonico ed urbano, cioè ogni tipo di manufatto al quale sia stato riconosciuto un livello rilevante di qualità architettonica o urbana all'interno del contesto in cui tali opere risultano inserite (ma non riconducibili alla tipologia architettonica della villa isolata con parco. Includono altresì i complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale, cioè i gruppi di edifici nei quali il concetto di qualità/rilievo si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi (configurazione morfologica, rapporto con l'intorno urbano, sistemazione a parco e/o a giardino). Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1; in linea generale, tali interventi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Il rispetto caratteri delle caratteristiche compositive originarie dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Gli interventi previsti inoltre dovranno tendere:

- alla conservazione dei caratteri peculiari di cui al precedente comma;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla conservazione e all'eventuale incremento del verde esistente, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi; al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ...), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti), agli impianti distributivi degli edifici stessi.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.>>

Disciplina urbanistica

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

con deliberazione n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009, il Consiglio Comunale di Bergamo ha controdedotto alle osservazioni presentate e ha approvato il P.G.T., dando mandato ai propri uffici di provvedere alla ripubblicazione delle parti variate. Attualmente, scaduti i termini della ripubblicazione e delle eventuali nuove osservazioni, si è in attesa che il Consiglio Comunale si esprima in merito e trasmetta il Piano alla Regione per la definitiva pubblicazione sul BURL.

Ai sensi dell'Art.23.3 - Destinazioni d'uso Ammesse ed Escluse

*Nei Tessuti della Città Storica antica e moderna le destinazioni principali sono quelle Residenziali (R), ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici, ad eccezione degli edifici monofunzionali. Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza, tutte le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli Tessuti, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici. Con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante. E' in ogni caso prescritto che l'uso degli immobili nella Città Storica antica e moderna debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale. Dalle limitazioni di cui al presente articolo riguardanti le destinazioni complementari ed accessorie alla residenza, sono esclusi gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici ed attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di Slp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come **Ta1a** nel precedente art.15 e gli edifici monofunzionali.*

- per i restanti fabbricati:

al **Sistema Insediativo della Città Consolidata (CC)** di cui all'Art. 26 delle Norme del PdR, che <<rappresenta l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi d'espansione "per aggiunta" della città novecentesca esterna agli ambiti della Città Storica antica e moderna. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori generali successivi al dopoguerra, attraverso interventi realizzati "per addizione" di parti di città caratterizzate da impianti urbanistici unitari e/o da singoli insediamenti ed emergenze eccezionali non riconducibili alle regole morfotipologiche dei contesti urbani di appartenenza. Includono, inoltre, le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie attuate con strumenti convenzionati e/o programmi complessi (impianti unitari).>>

All'interno della Città Consolidata i fabbricati sono classificati tra gli **Edifici Sparsi Isolati (ESI)** di cui all'Art. 29 delle Norme del PdR, <<costituito dall'insieme di tutti gli edifici isolati non inseriti all'interno di tessuti consolidati e/o agglomerati urbani ad essi riconducibili. Non presentano particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale e sono prevalentemente destinati a funzioni di tipo residenziali. >> <<Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse si rimanda espressamente. Alle previsioni dell'art. 27.3 ed alla tabella ad esso integrata>>.

Ai sensi dell'art Art. 27.3 - Destinazioni d'uso Ammesse ed Escluse

Nei tessuti della Città Consolidata la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici). Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza, tutte le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.



PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

con deliberazione n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009, il Consiglio Comunale di Bergamo ha controdedotto alle osservazioni presentate e ha approvato il P.G.T., dando mandato ai propri uffici di provvedere alla ripubblicazione delle parti variate. Attualmente, scaduti i termini della ripubblicazione e delle eventuali nuove osservazioni, si è in attesa che il Consiglio Comunale si esprima in merito e trasmetta il Piano alla Regione per la definitiva pubblicazione sul BURL.

Disciplina urbanistica

Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli tessuti, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici, con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante, fatte salve le prescrizioni previste all'ultimo comma.

E' in ogni caso prescritto che l'uso dell'immobile nella Città Consolidata debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale.

Dalle limitazioni di cui al presente articolo riguardanti le destinazioni complementari e accessorie alla residenza sono esclusi gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici e attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di SIp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come Ta1a nel precedente art. 15.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- per la Palazzina Comando:

- **Risanamento conservativo (RC)** di cui all'Art. 10.1.4 delle Norme del PdR, che <<Comprende gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecnomorfologici caratterizzanti. Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.>>

- per i restanti fabbricati:

- **Demolizione con Ricostruzione (dr)** di cui all'Art. 10.1.7 delle Norme del PdR, secondo il quale <<Sono interventi di Demolizione con ricostruzione (dr) gli interventi edilizi finalizzati alla sostituzione parziale o totale di un edificio con altro analogo o difforme per tipo e volume, può comportare le seguenti possibilità: a) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe; b) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche; c) demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipologia e volume; d) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio parzialmente o completamente difforme da quello preesistente anche nella giacitura (impronta al suolo, distanze e allineamenti). Gli interventi di demolizione con ricostruzione (dr) non sono consentiti, in assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, negli ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata (zone omogenee di tipo A) e/o individuate nell'elaborato cartografico "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e zone di recupero".>>;

Disciplina urbanistica

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

con deliberazione n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009, il Consiglio Comunale di Bergamo ha controdedotto alle osservazioni presentate e ha approvato il P.G.T., dando mandato ai propri uffici di provvedere alla ripubblicazione delle parti variate. Attualmente, scaduti i termini della ripubblicazione e delle eventuali nuove osservazioni, si è in attesa che il Consiglio Comunale si esprima in merito e trasmetta il Piano alla Regione per la definitiva pubblicazione sul BURL.

- **Ristrutturazione Edilizia (Ri1)** di cui all'Art. 10.1.5 delle Norme del PdR, secondo il quale *“Sono interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1), di tipo sostitutivo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie. (...)>>*