



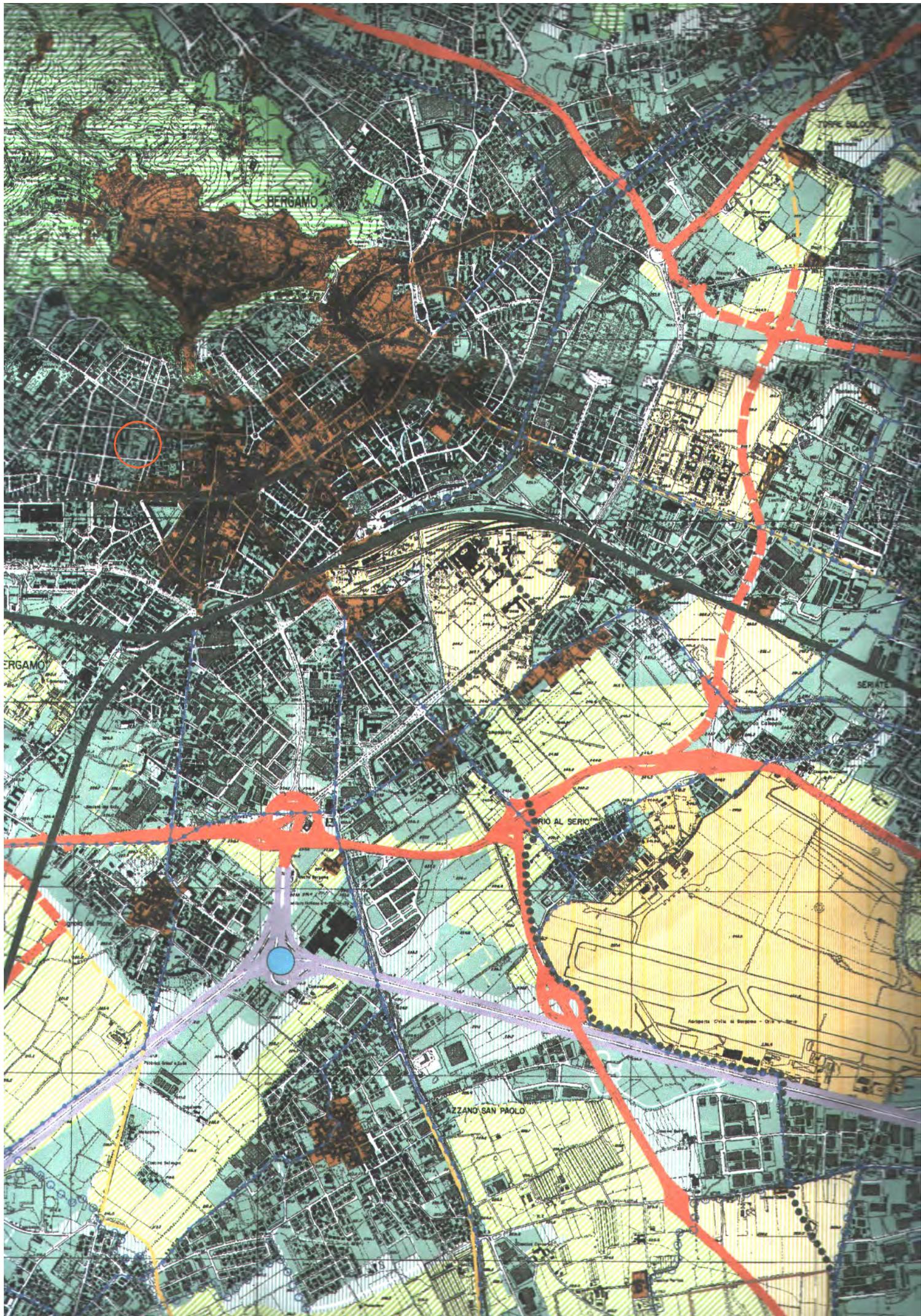
COMUNE DI BERGAMO

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMPARTO AREA EX ENEL**

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
(VAS)**

DOCUMENTO DI VERIFICA DI ESCLUSIONE

Maggio 2008



INDICE

PREMESSA

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NEL PII
2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'AREA INTERESSATA
3. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI GENERATI DALLE AZIONI IN PROGRAMMA
4. VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI
5. SINTESI DEGLI ELEMENTI EMERSI

PREMESSA

Il presente documento ha come obiettivo la verifica di esclusione dalla procedura di VAS del Programma Integrato di Intervento del Comune di Bergamo riguardante il progetto urbano di recupero del comparto area ex Enel, delimitato dalle vie Mazzini, Nullo e Diaz.

Secondo la normativa vigente in materia di VAS di Piani e Programmi, con particolare riferimento alla recente DGR 6420 del 27 dicembre 2007, pubblicata sul BURL n.4, 2° supplemento straordinario, del 24 gennaio 2008, il presente PII rientra nella casistica di Piano attuativo in variante al PRG vigente (rispetto alla funzione d'uso e all'altezza dei piani degli edifici progettati) e dunque necessita di una verifica sulla sua assoggettabilità o meno al processo di VAS.

L'analisi è stata condotta a partire da quanto contenuto nella Relazione di PII, nelle corredate tavole e negli studi allegati.

Il presente documento di screening è articolato su cinque capitoli:

- nel primo capitolo vengono presentati sinteticamente i contenuti del PII
- il secondo capitolo è dedicato alla descrizione dell'area interessata dal PII con particolare riferimento alla presentazione delle attuali caratteristiche ambientali, nonché delle principali pressioni ambientali ad oggi evidenziabili;
- il terzo capitolo è dedicato ad una prima individuazione degli impatti ambientali derivanti dalle azioni e dagli interventi previsti nel PII. Si tratta dell'identificazione qualitativa dei primi nodi critici e delle opportunità di innescare un circolo virtuoso in termini di impatti positivi;
- il quarto capitolo effettua una prima valutazione degli impatti potenziali generati dall'attuazione del PII;
- il quinto capitolo chiude il documento di screening esponendo la propria proposta di escludibilità o assoggettabilità del PII alla procedura di VAS.

CAPITOLO 1

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NEL PII

L'obiettivo generale del PII è il recupero e la riconversione del comparto area ex Enel, posto tra le vie Mazzini, Nullo e Diaz. Tale area, classificata nel PRG all'interno del Sistema della residenza R3 ma sottoposta alla funzione di Servizi Teconolgici a causa della presenza di magazzini e uffici dell'Enel, risulta oggi per lo dismessa.

Il progetto di riqualificazione è costituito da due diversi ambiti di intervento: l'ambito 1, è formato dall'area dove un tempo erano localizzati i magazzini e gli uffici provinciali dell'Enel, oggi dismessi e trasferiti in altra sede; l'ambito 2 comprendente l'edificio storico progettato dal Bergonzo e posto sull'incrocio tra via Mazzini e via Nullo.

Gli interventi contenuti nel PII riguardano la realizzazione di edifici residenziali, terziari e commerciali nel comparto 1 e il recupero dell'edificio storico posto nel comparto 2.



Fonte: Relazione PII



Fonte: Relazione PII

Ambito 1		Ambito 2	
Parametri urbanistici			
Area di intervento	9.950,00 mq	Edificio sottoposto alle prescrizioni di cui alla scheda di vincolo n° 73, grado terzo per quanto concerne le facciate principali in fregio alla pubbliche vie e ristrutturazione con ampliamento per gli ambienti interni con riduzione della volumetria e della slp Superficie di intervento 2.085,00 mq	
Indice di edificabilità	1,66mq/mq		
Rapporto di copertura	1/3		
Altezza massima	24 m (8 piani)		
Dc min	5 m		
Ds min	5 m		
Dati planivolumetrici			
Superficie coperta	2.811,29 mq	Superficie coperta	1.473,30 mq
Slp commerciale/terziario	611,00 mq	Slp commerciale/terziario	923,00 mq
Slp residenziale	15.906,00 mq	Slp residenziale	3.365,00 mq
Slp complessiva	16.517,00 mq	Slp complessiva	4.288,00 mq
Volume residenziale	47712,00 mc	Volume residenziale	10.095,00 mc
Volume complessivo	49.545,00 mc	Volume complessivo	22.144,78 mc
Abitanti teorici	477,12	Abitanti teorici	100,95
Standard residenziale	12.643,68 mq	Standard residenziale	2.675.175,00 mq
Standard commerciale	763,75 mq	Standard commerciale	1.153.750,00 mq
Standard complessivo	13.407,43 mq	Standard complessivo	3.828.925,00 mq
Verde pubblico	2.630,00 mq		
Parcheggi	1.090,00 mq		
Piazza allungata	1.827,00 mq		
Superficie drenante	2.238,50 mq		
Ambito 1 e 2			
Volume complessivo esistente e nuovo		71.689,78 mc	
Superficie complessiva di intervento		12.035,00 mq	
Densità area di intervento		5,95 mc/mq	

Fonte: Relazione PII

Aria	<p>La valutazione dei parametri relativi ai principali inquinanti presenti in atmosfera quali Monossido di Carbonio (CO), Polveri sottili (PM10, PM2,5), Ossidi di zolfo (SO2), Ossidi di azoto (NO2 e NOx), Benzene ed IPA, hanno permesso di valutare il rispetto dei limiti normativi per tutti gli inquinanti, eccetto le polveri sottili che esercitano una pressione consistente.</p> <p>I superamenti sono concentrati nei mesi invernali nei quali i sistemi di riscaldamento influiscono sull'inquinamento atmosferico incrementando le concentrazioni di polveri sottili presenti in atmosfera, non è quindi da considerarsi il traffico urbano l'unica fonte di emissione di particolato, inoltre va sottolineato che proprio nei mesi in cui si sono verificati eventi meteorici scarsi si sono registrati i valori più alti di concentrazione degli inquinanti, va ricordato, infatti, che vento e piogge possono influenzare notevolmente l'abbattimento/smorzamento dei pennacchi di inquinamento</p>	Suolo	<p>La situazione descritta in relazione all'utilizzo del suolo è sostenibile, non risulta disequilibrata, infatti, la percentuale di suolo costruito (45,66%) è "compensata" dal suolo ad uso verde pubblico ed agricolo nel totale pari a 54,34%. In relazione ai siti risultati inquinati, si può concludere che le eccedenze rispetto ai limiti di legge per i suoli ad uso verde pubblico, privato, residenziale, nonché per i terreni ad uso agricolo sono 121, pari al 10,53% dei campioni analizzati</p>
Elettrosmog	<p>Sul territorio del comune di Bergamo sono posizionati 175 impianti per la telefonia e le telecomunicazioni, pari al 10% degli impianti provinciali. In particolare esistono 4,41 impianti per Km² e 0,001 impianto per abitante, (cioè 0.175 impianti su 1000 abitanti) che confrontati con il valore provinciale, pari cioè a 4,01 impianti su 1000 abitanti permette di concludere che le pressioni esercitate dagli stessi è minima. La situazione risulta più significativa se consideriamo i soli impianti di telefonia cellulare che rappresentano il 70% degli impianti presenti sul territorio comunale, si verifica quindi una concentrazione nettamente superiore rispetto ai valori medi provinciali (0,09 impianti/km²). Il sistema di monitoraggio risulta efficiente e i dati numerosi e aggiornati, dimostrano il rispetto del limite normativo imposto</p>	Natura e biodiversità	<p>L'unica area naturale protetta della città di Bergamo è il Parco Regionale dei Colli che si estende per una superficie complessiva pari a 4700 ha, e comprende una vasta superficie nei comuni di Almé, Bergamo, Mozzo, Paladina, Ponteranica, Ranica, Sorisole, Torre Boldone, Valbrembo, Villa d'Almé.</p> <p>Relativamente alle aree boscate si è valutata una tendenza all'espansione della copertura forestale tra il 1986 e il 2004 (+21%). Anche per quanto riguarda la biodiversità, una ricerca ornitologica sulle specie nidificanti e svernanti, (2001-2004) ha dimostrato che, nonostante l'urbanizzazione crescente rimane preziosissima.</p> <p>Altrettanto importante per il benessere dei residenti di Bergamo sono le aree fruibili di verde pubblico, risultano usufruibili 1,2 km² (10,43 m²/abitante) di verde pubblico pari al 3% dell'intero territorio comunale</p>
Mobilità	<p>I flussi di traffico più consistenti, in base ai dati forniti dal Comune, si registrano in due fasce orarie, "ore di punta", 7:30 - 8:30, 18:00 -19:00. Le situazioni più critiche, sia in termini di incidenti, che di danni riportati, rispetto alla lunghezza delle strade, si riscontrano sulla viabilità primaria e sul sistema tangenziale. Il Parco circolante, esclusi i mezzi a due ruote, è costituito dal 90% di autovetture, (punte del 93,6% nelle strade di accesso alla città alta), i veicoli commerciali corrispondono ad una quota compresa tra il 5,0% ed il 7,5%; mentre quella degli autobus è compresa tra l'1,0% ed il 2,5%. Inoltre il 79,34% delle autovetture, risultano catalitiche. Per l'anno 2005 le autovetture circolanti risultano essere 72.084, 255 in più rispetto all'anno precedente, e di queste il 40% delle autovetture circolanti nella città di Bergamo sono a bassa emissione d'inquinanti. L'indice di motorizzazione pari a 0,61 veicoli per abitante risulta inferiore rispetto al valore provinciale pari a 0,73 veicoli per abitante</p>	Territorio	<p>Dall'analisi dei dati due sono le tendenze rilevanti evidenziate: l'invecchiamento della popolazione e l'aumento continuo della percentuale di immigrati. Tali tendenze comportano determinate esigenze che diventano prioritarie per il benessere della popolazione, un esempio, la necessità sempre maggiore di strutture idonee per la cura degli anziani o centri di prima accoglienza per gli immigrati; tutto questo comporta non solo l'uso del suolo, per la costruzione delle strutture, un impegno di risorse e fondi. Oltre al quadro sociale si è proceduto ad analizzare il quadro economico della città, e ne risulta una tendenza di crescita delle attività economiche, 900 aziende in più rispetto al 2004, (incremento del 7,21%); non vi sono aziende a rischio di incidenti rilevanti e ben 337 delle aziende attive sono certificate.</p>
Rumore	<p>Per adeguare la zonizzazione acustica vigente alla nuova normativa, e valutare la situazione odierna delle criticità acustiche della città, il Comune di Bergamo ha avviato una campagna di rilevazione fonometrica, in base ai risultati verrà formulata una proposta di Piano di Risanamento acustico Comunale e verranno valutate le possibili modifiche del Piano di Zonizzazione Acustica.</p> <p>Per quanto riguarda l'inquinamento da traffico aeroportuale (Aeroporto di Orio al Serio), il sistema di controllo e monitoraggio risulta efficiente e i dati elaborati sono aggiornati e pubblicati mensilmente sul sito della SACBO. Inoltre i livelli di rumore, anche i massimi, permettono il rispetto dei limiti normativi</p>	Rifiuti	<p>La percentuale di raccolta differenziata raggiunta dal Comune di Bergamo è pari al 44,20%, leggermente inferiore alla percentuale raggiunta nell'intera provincia pari a 48,33%. Per l'estensione della raccolta differenziata di carta, vetro e barattolame metallico anche nel centro città è stato approvato il progetto proposto da ASM Brescia S.p.A. La modifica, avviata il 16 ottobre 2006, ha interessato la zona centrale della città coinvolgendo circa 18.400 abitanti, 9.000 famiglie e 3.500 attività commerciali. Risulta inoltre efficiente il sistema di smaltimento dei rifiuti prodotti, infatti il Comune è dotato di un sistema di produzione di Combustibile da rifiuti (CDR), utilizzato da un Termovalorizzatore per la produzione di vapore ed energia elettrica. Gli agenti climateranti emessi dal sistema vengono monitorati in continuo ed i limiti normativi rispettati</p>

Risorse idriche	<p>Relativamente alle acque di falda si è potuto appurare che la caratterizzazione fatta mediante i macrodescrittori chimici permette di classificarle, secondo da normativa vigente, in classe prima, gli stessi standard elevati vengono mantenuti anche in sede di distribuzione. Per quanto riguarda il Torrente Morla, la caratterizzazione mediante macrodescrittori condurrebbe ad una classificazione del corso d'acqua in seconda classe (buona qualità), ma la concentrazione di Escherichia coli, piuttosto elevata, lo fa retrocedere in classe 3, le condizioni generali risultano comunque di qualità sufficienti. Dal punto di vista della gestione sia di captazione e distribuzione delle acque potabili, sia di raccolta e depurazione dei reflui, il sistema risulta mediamente efficiente</p>	Energia	<p>In città sono sfruttate diverse fonti di energie rinnovabili, come l'energia solare sfruttata da sistemi fotovoltaici e termici, e l'uso di biomasse. Quantitativamente non sono a disposizione dati sufficienti per descrivere un quadro preciso in relazione al territorio del Comune. Per la sola città di Bergamo non è stato possibile ottenere dati relativi al consumo di energia elettrica. La tendenza per l'intera provincia, dal 1977 al 2005, per tutti i settori considerati è di costante crescita e nel 2005 il consumo totale ha superato 8000 GWh.</p>
------------------------	---	----------------	--

Box 1 – Sintesi RSA Comune di Bergamo

Fonte: RSA Comune di Bergamo, 2005/2006

CAPITOLO 3

IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI GENERATI DALLE AZIONI IN PROGRAMMA

Il capitolo prevede l'identificazione dei possibili impatti generati dalle azioni in programma nel PII sul territorio nei confronti delle principali tematiche ambientali rilevanti esposte nel capitolo precedente.

Identificazione dei possibili impatti originati dagli interventi contenuti nel PII

Di seguito vengono elencati i possibili principali impatti (positivi e negativi) che gli interventi previsti dal PII potrebbero generare sulle principali componenti ambientali:

Aria – I principali impatti sulla componente aria riguardano:

- emissioni dovute a un aumento del traffico indotto dalla realizzazione degli interventi previsti nel PII;
- emissioni dovute alla climatizzazione delle strutture;

Acqua – possibile aumento del consumo idrico per le attività che si insedieranno nell'area;

Suolo – decremento nel consumo di suolo e recupero e riqualificazione di area dismessa;

Natura e biodiversità – non si evidenziano particolari impatti negativi dato l'attuale stato di fatto dell'area oggetto del PII ampiamente urbanizzato;

Rifiuti – generazione di nuovi rifiuti;

Rumore – emissioni acustiche dovute al traffico indotto;

Inquinamento luminoso – non si evidenziano impatti relativi rilevanti;

Energia – aumento consumo energetico per le attività che si insedieranno nell'area;

Paesaggio – inserimento delle strutture secondo la preesistente maglia urbana, mantenimento della altezza massima degli edifici esistente;

Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti – non si evidenziano impatti relativi rilevanti.

CAPITOLO 4

VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI

La valutazione dei possibili impatti generati dall'attuazione degli interventi previsti nel PII è effettuata attraverso due strumenti:

- la **matrice di identificazione** dei possibili impatti ambientali positivi/negativi/incerti che incrocia le tematiche ambientali e i singoli interventi del PII;
- la **matrice di caratterizzazione** degli impatti che, per ogni impatto negativo individua le caratteristiche principali di probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti definiti nel seguente modo:
 - per **probabilità** di un impatto potenzialmente negativo si intende la possibilità che l'azione o l'intervento specifico sortiscano l'effetto indicato (per esempio la probabilità elevata che l'ampliamento del demanio sciabile influisca negativamente sulla naturalità dei luoghi);
 - per **durata** di un impatto potenzialmente negativo si intende il periodo di tempo nel quale l'impatto si manifesta (per esempio la durata dell'impatto del recupero della rete sentieristica sull'inquinamento sonoro è bassa e legata esclusivamente alla fruizione della stessa);
 - per **frequenza** di un impatto potenzialmente negativo si intende il numero di volte che l'impatto stesso si manifesta (rispetto alla definizione precedente, implica una valutazione di eventi singolarmente di breve durata, ma ad alta ripetizione o alta intensità);
 - per **reversibilità** di un impatto potenzialmente negativo si intende quando un'azione o un intervento in programma genera un effetto temporaneo / mitigabile o persistente sulla matrice ambientale.

Si considerano i seguenti interventi che costituiscono il PII:

- **Residenza:** gli impatti considerato sono relativi a:
 - o emissioni atmosferiche per traffico indotto e per il funzionamento degli edifici;
 - o consumi idrici;
 - o decremento nel consumo e nell'impermeabilizzazione del suolo e recupero di area dismessa;
 - o aumento nella produzione di rifiuti;
 - o emissioni sonore per traffico indotto;
 - o consumi energetici;
- **Attività commerciali/terziarie:**
 - o emissioni atmosferiche per traffico indotto e per il funzionamento degli edifici;
 - o decremento nel consumo e nell'impermeabilizzazione del suolo e recupero di area dismessa;
 - o emissioni sonore per traffico indotto.
- **Recupero edificio storico** si presenta come un elemento sicuramente positivo, soprattutto per tematiche non prettamente ambientali quali la tutela del patrimonio storico/architettonico.

Matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi, negativi, incerti

Legenda: + probabile impatto positivo - probabile impatto negativo +/- impatto incerto

Intervento PII	Tematica ambientale									
	<i>Aria</i>	<i>Acqua</i>	<i>Suolo</i>	Natura e biodiversità	Rifiuti	Rumore	Inquinamento luminoso	Energia	Paesaggio	Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti
<i>Residenza</i>	+/-	-	+		-	+/-		-		
<i>Attività commerciali/terziarie</i>	+/-	-	+		-	+/-		-		
<i>Recupero edificio storico</i>			+							

Matrice di caratterizzazione dei possibili impatti ambientali negativi

Legenda: Probabilità (PA - alta, PM - media, PB – bassa)
 Durata (DA - alta, DM - media, DB – bassa)
 Frequenza (FA - alta, FM - media, FB – bassa)
 Reversibilità (R – reversibile/mitigabile, IR – Irreversibile)

<i>Intervento PII</i>	<i>Matrice ambientale interessata</i>	<i>Caratteristiche impatti</i>			
		<i>Probabilità</i>	<i>Durata</i>	<i>Frequenza</i>	<i>Reversibilità</i>
<i>Residenza</i>	Acqua	PA	DA	FM	R
	Energia	PA	DA	FM	R
	Rifiuti	PA	DA	FM	R
<i>Attività commerciali/terziarie</i>	Acqua	PA	DA	FM	R
	Energia	PA	DA	FM	R
	Rifiuti	PA	DA	FM	R

In generale, il PII prevede una riqualificazione e riconversione a residenza, commerciale e terziario di un'area dedicata a Servizi Tecnologici oggi dismessa adiacente al centro urbano; non si evidenziano perciò impatti negativi di rilievo sulle componenti ambientali.

Dal punto di vista dei possibili impatti negativi vi è da registrare il consumo di acqua ed energia e la produzione di rifiuti legati all'insediarsi di nuovi abitanti e di attività commerciali e terziarie. La tabella seguente mostra una stima dell'incremento dei consumi di acqua ed energia e di produzione di rifiuti generato dall'insediamento di nuovi abitanti all'interno dell'area residenziale così come previsto dal PII. Non è stato possibile effettuare una stima analoga per quanto riguarda le attività commerciali e terziarie.

Abitanti previsti	Consumi acqua	Consumi energia	Produzione rifiuti
297	16.281,54 mc/anno	320,76 MWh/anno	165.429,00 kg/anno

Riferimento consumo acqua – 54,82 mc/ab/anno

Riferimento consumo energia – 1,08MWh/ab/anno (media provinciale)

Riferimento produzione rifiuti – 557 kg/ab/anno

Tale probabile impatto negativo può essere ampiamente ridotto utilizzando tecnologie di ottimizzazione dei consumi, arrivando ad invertire la tendenza nel caso dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile in grado non solo di consumare meno ma anche di produrre energia.

In merito agli impatti incerti, si evidenziano l'inquinamento atmosferico e acustico prevalentemente legati al traffico indotto dagli interventi e, per quanto concerne l'aria alle emissioni dovute alla climatizzazione delle strutture. Anche in questo caso sono fondamentali l'utilizzo di efficaci tecnologie di abbattimento / mitigazione dei possibili impatti.

Lo studio sul traffico esistente elaborato per il PII non evidenzia peggioramenti delle condizioni di fluidificazione del traffico veicolare esistente (velocità media 22,3 km/h – tempi medi di percorrenza 73 secondi). Tale indagine mostra inoltre come i due accessi alle aree a parcheggio del progetto permettono un corretto smaltimento dei flussi in ingresso e in uscita dall'area mentre la viabilità pedonale risulta sicura.

La valutazione del clima acustico dell'area oggetto del PII, con particolare riferimento alle zone dove sorgeranno edifici residenziali, ha evidenziato un livello di rumore che varia da 48,0 dB(A) a 72,3 dB(A) a seconda del punto di misurazione considerato ed ha escluso, essendo una zona a destinazione residenziale, ulteriori aumenti di emissioni sonore.

Impatto sicuramente positivo è registrato sulla matrice suolo con il recupero e la riqualificazione di un'area dismessa e il decremento del consumo di suolo. La relazione geologica che accompagna il progetto ha identificato l'area di intervento con la classe di fattibilità geologica 2, rispetto alla quale il PII rispetta le prescrizioni; il progetto è stata inoltre giudicato pienamente compatibile con gli aspetti litologici, geomorfologici, idrografici e idrogeologici che costituiscono il sistema ambientale dell'area interessata dal progetto. Le analisi effettuate sul sottosuolo hanno inoltre evidenziato valori conformi ai limiti di qualità stabiliti dalla legislazione per le aree a destinazione residenziale.

Merita una nota l'esistenza di Campi elettromagnetici dovuti alla presenza di una sottostazione dell'Enel ed alcuni cavi interrati a media ed alta tensione nell'area adiacente il PII; l'indagine condotta in merito ha evidenziato il rispetto dei valori limite e di qualità indicati dalla normativa vigente.

A corredo del documento di PII è stata elaborata anche una analisi dell'impatto paesistico degli interventi in esso contenuti; tale valutazione evidenzia un impatto paesistico del progetto sotto la soglia di rilevanza. L'indagine effettuata giunge a giudicare positivamente l'intervento ritenuto in grado di apportare elementi positivi, in particolare sotto il profilo dei benefici pubblici e per la collettività con particolare riferimento alla realizzazione delle opere complementari al progetto quali i parcheggi in superficie e il sistema dei percorsi pedonali e al restauro e valorizzazione di edifici storici le cui cortine edilizie sono tutte prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico.

CAPITOLO 5

SINTESI DEGLI ELEMENTI EMERSI

Sulla base delle valutazioni esposte nei capitoli precedenti emergono le seguenti considerazioni:

- l'attuale stato di fatto dell'area è quello di area dismessa in un contesto urbano densamente edificato;
- non vi sono interferenze con la Rete dei Siti Natura 2000;
- il PII prevede il recupero e la riqualificazione dell'area dismessa insediando residenza e attività terziarie e commerciali e il recupero di un edificio storico, rivitalizzando l'area;
- il cambio di destinazione d'uso dell'area, favorirà la riappropriazione da parte della comunità di uno spazio urbano importante che diverrà cerniera di collegamento funzionale e morfologica, tra il centro storico della città ed il colle di città alta;
- l'inserimento dell'intervento nel contesto urbano è stato attentamente studiato e progettato con particolare riferimento agli spazi aperti, al rapporto con il Parco Locatelli confinante (accessibile mediante un collegamento pedonale) e con la vista del colle e di città alta;
- il progetto prevede la sostituzione e l'ammodernamento di alcune infrastrutture di servizio obsolete (linea Enel, acquedotto, linea gas-metano);
- i probabili impatti negativi o incerti generati dall'intervento non risultano essere particolarmente critici;
- in accordo con l'Amministrazione Comunale, i proventi delle monetizzazioni e degli oneri aggiuntivi relativi allo standard qualitativo verranno destinati al finanziamento dell'intervento di restauro del Complesso Monumentale del Carmine in Città Alta.

Si propone pertanto di non sottoporre a VAS il PII Comparto area ex Enel, poiché alla luce dei documenti disponibili analizzati non si ritiene passibile di generare effetti negativi rilevanti, contribuendo al contrario al recupero, riqualificazione e rivitalizzazione di una porzione di città oggi dismessa.

Si richiede di utilizzare e prevedere, nella progettazione di dettaglio dei singoli edifici, le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché di ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie.

COMUNE DI BERGAMO

PROGETTO URBANO DI RECUPERO DEL COMPARTO AREA EX ENEL DELIMITATO DALLE VIE MAZZINI, NULLO E DIAZ. SCHEMA PRELIMINARE DI PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO LEGGE REGIONALE 12/2005

IMMOBILIARE PARCO LOCATELLI S.R.L.

All. A1: relazione tecnica, dati planivolumetrici, computo metrico
estimativo opere di urbanizzazione primarie, relazione
economica,

Bergamo 25 Marzo 2008

I professionisti

RELAZIONE TECNICA

indice

1. *Premesse*
 - 1.1 *Iter di formazione*
 - 1.2 *Perimetrazione del P.I.I.*
 - 1.3 *Specifiche problematiche del P.I.I.*
2. *Il contesto urbano e il progetto*
 - 2.1 *Il quadro territoriale*
 - 2.2 *Le aree di intervento*
 - 2.3 *Proprietà e dati catastali*
 - 2.4 *Previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente e strumenti sovracomunali*
 - 2.5 *L'applicazione della legge Regione Lombardia n°12/2005*
 - 2.6 *Gli obiettivi condivisi con il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento*
 - 2.7 *Il nuovo peso insediativo, le aree in cessione e/o in uso pubblico*
 - 2.8 *La proposta di Programma Integrato di Intervento*
 - 2.9 *Le opere di urbanizzazione*
 - 2.10 *Lo standard qualitativo*
3. *La realizzazione del Programma Integrato di Intervento*
 - 3.1 *Premessa*
 - 3.2 *Gli interventi previsti dal P.I.I. e i relativi costi*
 - 3.3 *I contributi di concessione*
 - 3.5 *Il piano economico e finanziario*
4. *Dati planivolumetrici*
5. *Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primarie*
6. *Elaborati di progetto*

1. PREMESSA

1.1. Iter di formazione

Il progetto urbanistico in oggetto, e' relativo alla riconversione di un'area, che per quanto inserita nel sistema della residenza R3 risulta sottoposta nel P.R.G. vigente alla funzione di Servizi Tecnologici, funzione non di previsione ma ereditata dalla funzione storica (non piu' vigente) dell'area.

La proposta di riqualificazione urbana e architettonica si attua attraverso il Programma Integrato di Intervento secondo i disposti del Titolo VI della Legge Regione Lombardia 11 Marzo 2005 n° 12.

La menzionata legge all'art. 87 prevede di fatto che i comuni possono promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento- d'ora in avanti anche detti semplicemente "P.I.I." - al fine appunto di riqualificare il tessuto urbanistico e ambientale.

E' indispensabile inoltre che il Comune sia dotato, sin dalla adozione del primo P.I.I del Documento di inquadramento, che ha lo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa, documento gia' definitivamente approvato, dal Comune di Bergamo, e' dotato e approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 94 in data 28/11/2006 – d'ora in avanti anche detto semplicemente "Documento"-.

Tale documento prevede che la proposta di Programma Integrato di Intervento soddisfi i requisiti minimi indicati nelle 5 soglie di sostenibilità descritte nel documento stesso.

Il documento in questione definisce inoltre le modalità e il calcolo delle aree da adibirsi a funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico, prevedendo in mancanza di cessione, delle relative aree, la monetizzazione e promuovendo, nel contempo, a cura dell'Attuatore del Piano, la realizzazione ex novo o il recupero di strutture ad uso pubblico, che l'Amministrazione Comunale ritiene prioritarie o strategiche attraverso lo strumento dello standard qualitativo.

Il documento regola, all'art. 19, le modalità istruttorie e di approvazione delle proposte di P.I.I., attraverso la presentazione, anche da soggetto privato, dello schema preliminare di del P.I.I., debitamente accompagnata da una documentazione minima a corredo della proposta.

Lo stesso articolo 19 del Documento definisce, inoltre, i tempi e modalità d' approvazione e di attuazione del P.I.I.; a riguardo, tra gli altri, appare importante ricordare che ai sensi dell'art. 93 comma 5 della Legge Regionale n° 12/2005 si prescrive la sottoscrizione della Convenzione di Attuazione entro 360 giorni dall'approvazione definitiva della proposta di P.I.I., decorsi i quali il Piano si riterrà annullato come pure le eventuali variazioni urbanistiche che ha comportato.

1.2. Perimetrazione del P.I.I.

Il progetto di riqualificazione in oggetto e' costituito da due diversi ambiti di intervento contraddistinti non a caso con il n° 1 e n° 2, qui presentati congiuntamente per dare corpo ad una disamina completa di un omogeneo intervento caratterizzato da un ricercata qualità architettonica e urbanistica.

La divisione in due ambiti di intervento si e' resa necessaria per due motivi di fondo cosi' individuabili:

I° Motivo: nel sistema della residenza, solo l'ambito n° 1 e' soggetto dal P.R.G. vigente a tipo di intervento ri associato all'ampliamento sulla base dei parametri edificatori ad esso assegnati, mentre l'ambito n° 2 e' soggetto alle sole prescrizione (grado 3°) di cui alla scheda di inventario n° 73 e quindi non possiede parametri edificatori;

II° Motivo: se per l'ambito n° 1, la societa' proponente ha sia la disponibilita' che la proprieta' dell'intera area, per l'ambito n° 2, diversamente, la medesima societa' ha gia' la disponibilita' dell'area, anche se e' in corso di formalizzazione l'acquisizione di una residuale e minoritaria piccola porzione dell'immobile.

A riguardo si precisa che, Il primo ambito (n° 1), e' costituito dall'area dove un tempo erano localizzati i magazzini e gli uffici provinciali dell'Enel attualmente dimessi e trasferiti in altra sede. La rimanente area all'esterno del perimetro e' di proprieta' dell'Enel e contiene una stazione di trasformazione MT e una palazzina storica al cui interno sono contenuti i locali di comando e controllo e uffici.

Il secondo ambito (n° 2), comprende l'edificio storico progettato dal Bergonzo e posto sull'incrocio tra la via Mazzini e la via Nullo.

Il progetto in tale ambito (n° 2) consistera' evidentemente nel recupero dell'edificio storico, attraverso il restauro delle facciate principali, e la ristrutturazione degli ambienti interni con una riduzione sia della volumetria che della superficie lorda di pavimento.

Per quanto, sotto il profilo legale, allo stato sia indifferente ai fini del presente schema preliminare e della successiva proposta di P.I.I., si precisa che la societa' proponente dara' corso a breve alla mera stipula dell'atto rogitalo di compravendita della minoritaria e residuale porzione di immobile posto all'interno dell'ambito in esame, pur precisando sia da ora che, nella veste di proprietaria della maggior porzione dell'immobile, rimane fermo l'obbligo di predisporre ed eseguire un progetto di restauro delle facciate e di ristrutturazione dei propri ambienti interni, omogeneo con l'ambito n° 1, garantendo in ogni caso il passaggio pedonale pubblico dall'ambito n° 1 e verso la via Mazzini.

Nell'intento di meglio indicare l'ubicazione di cui al progetto, si segnala che l'area in oggetto confina a nord con la via Mazzini, a sud con la via Diaz, a est con la via Nullo e ad ovest con il tessuto edilizio e con l'area rimasta di proprieta' dell'Enel.

1.3. Le caratteristiche urbanistiche della proposta di P.I.I.

Il progetto proposto risulta essere in variante urbanistica sia per la destinazione d'uso dell'area – dato che, per quanto prevista, nel sistema della Residenza, e' tuttavia sottoposta all'uso di interesse comune legato ai Servizi Tecnologici - sia per il numero di piano che dai sei oggi previsti, diventano otto pur mantenendo l'altezza massima al colmo pari a ml. 24.00.

Dismessa l'attività a seguito della scelta dell'Ente gestore di trasferire l'attività e alienare le aree, la naturale vocazione urbanistica di tale comparto e' comunque già stata definita dal vigente P.R.G. quale area residenziale, alla luce anche del limitrofo contesto urbano.

Per quanto riguarda, invece, i parametri urbanistici e standard qualitativi dell'esaminando schema preliminare di proposta di P.I.I., questo ultimo attraverso le proprie Norme Tecniche di Attuazione regolamentera', anche in variante alle N.T.A di P.R.G. vigente, i parametri di riferimento per gli interventi edilizi che si attueranno.

Seguendo le linee programmatiche del Documento, in materia di rispetto dei parametri indicati nella quarta soglia, e trattandosi di comparto, riferito all'ambito n° 1, soggetto a indici di P.R.G., con superficie territoriale inferiore a mq. 10000, si ritiene che possa essere applicata la deroga di cui al detto Documento di Inquadramento dei P.I.I., trattandosi, appunto, di comparto centrale e storicamente edificato già inserito nel P.R.G. vigente nel sistema della residenza e ritenendo che la riqualificazione proposta dal progetto induca significativi benefici pubblici anche in relazione allo standard qualitativo che si propone di realizzare.

2. IL CONTESTO URBANO E IL PROGETTO

2.1 Il quadro territoriale

L'area oggetto di intervento e' localizzata ai bordi del Borgo San Leonardo, quindi nei pressi del centro urbano.

Il tessuto edilizio circostante e' di natura mista.

Mentre a nord il tessuto e' costituito da edifici plurifamiliari di pregio e di altezza contenuta, - tre o quattro livelli -, nel rimanente intorno sono diversamente presenti condomini realizzati negli anni sessanta e settanta di sei e sette piani.

Confinante con l'area, oggetto del presente schema preliminare di proposta di P.I.I., vi e' il parco Locatelli, recentemente ristrutturato e dotato di ludoteca, che costituisce una presenza importante sia per la qualità ambientale che per la rinnovata qualità del vivere la città, in un quartiere che si caratterizza per la diffusa presenza di servizi e per la pluralità delle funzioni urbane presenti.

Come evidenziato nelle tavole di analisi allegate alla proposta iniziale, il tessuto urbano in esame e' caratterizzato inoltre dalla presenza di edifici storici e pubblici e di parchi e verdi di grande pregio ambientale, a cui si aggiunge il rilievo che il comparto si trova alle pendici del colle di città alta ed e' collegato facilmente con il centro di città bassa.

Tali caratteristiche morfologiche ne fanno un comparto strategico e stimolante per una nuova e ricercata progettazione urbana di qualità architettonica che se da un lato ne rispetta i caratteri e i connotati costitutivi, attraverso il restauro e la valorizzazione dell'edificio storico in fregio alla via Mazzini, dall'altro propone una architettura contemporanea ma non auto-celebrativa dove al disegno degli edifici e' affiancato, con uguale impegno e attenzione il puntuale disegno delle aree pubbliche, onde assicurare, nell'insieme, un intervento di elevato valore in materia di qualità urbana, non rinunciando ad un'innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità'.

2.2 L'area di intervento

- **Il Compendio Immobiliare**

Come sopra specificato, l'esaminanda proposta di P.I.I. prevede un comparto edilizio posto tra la via Nullo, la via Mazzini e la via Diaz diviso in due diversi ambiti di intervento.

Attualmente l'area e' occupata da una serie di edifici, realizzati negli anni sessanta a seguito delle demolizioni del nucleo originario dell'arch. Bergonzo edificato nel 1910-12, così come meglio specificato nella relazione storica qui prodotta.

Le aree pertinenziali sono per la quasi totalità pavimentate e quindi non drenanti.

A riprova della destinazione d'uso del compendio quale sede provinciale degli uffici dell'Enel, nel comparto oltre agli uffici erano compresi il deposito dei materiali elettrici, il ricovero degli automezzi, l'officina di manutenzione dei trasformatori e delle apparecchiature elettriche in generale.

Oltre agli edifici in muratura sono esistenti depositi e tettoie in struttura metallica.

- **Il Contesto Urbano**

Il contesto urbano ed edilizio, ivi circostante, è costituita da un tessuto eterogeneo con tipologia e usi diversificati.

Nell'area cittadina in esame, sono infatti presenti importanti attrezzature pubbliche quali la Cliniche Castelli, la Casa di Cura S. Francesco, gli Ospedali Riuniti di Bergamo, e gli Ospedali Riuniti sede Matteo Rota, la nuova sede del Tribunale di Bergamo, a cui si aggiungono ulteriori edifici e giardini vincolati e di notevole valore storico così come meglio rappresentato negli elaborati grafici qui prodotti, congiuntamente al presente schema preliminare di proposta di P.I.I. La via Mazzini, in particolare, si pone quale bordo urbano di delimitazione della città "antica" (via Nullo alta e a est, Borgo San. Leonardo) costituita da edifici di pregio ma di limitate dimensioni e con un basso numero di famiglie, e una prima espansione, probabilmente sviluppata nel dopoguerra e intorno agli anni sessanta (a ovest Quartiere S. Lucia) anch'essa costituita da edifici di pregio e condomini signorili con maggiore numero di piani, a cui si aggiunge una ulteriore espansione più recente intorno agli anni settanta e ottanta a sud, costituita da condomini di sette/otto piani di edilizia "corrente".

Un'emergenza importante è costituita dal parco pubblico Locatelli in fregio alla via Diaz e posto nell'immediato confine a sud del comparto in oggetto, recentemente ristrutturato e completato con un padiglione ospitante una ludoteca.

Il parco molto frequentato dagli abitanti di quartiere è stato realizzato intorno agli anni cinquanta e costituisce indubbiamente un polo di sosta e aggregazione oltre ad avere un notevole valore ambientale.

2.3 I dati catastali del compendio immobiliare

AMBITO 1

al Catasto Terreni secondo i seguenti dati identificativi:

foglio 66 mapp. 2412 sup. are 03 ca 36

foglio 66 mapp. 4472 sup. are 04 ca 47

foglio 66 mapp. 5476 sup. ha 01 are 21 ca 94

al Catasto fabbricati:

foglio 9 mapp. 16 sub 703 (parzialmente inserito)

foglio 9 mapp. 2412 sub 6

foglio 9 mapp. 4472

foglio 9 mapp. 5476 sub 701

AMBITO 2

al Catasto Terreni secondo i seguenti dati identificativi:

foglio 66 mapp. 16 sup. are 24 ca 58

al Catasto Terreni secondo i seguenti dati identificativi:

foglio 9 mapp. 16 sub 703 (parzialmente inserito)

foglio 9 mapp. 16 sub 702

foglio 9 mapp. 16 sub 704

2.4 Previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente e strumenti sovracomunali

Nel P.R.G. vigente il comparto in esame e' compreso nel sistema della Residenza - ambito R3 "città per aggiunta" -, mentre la destinazione d'uso prevista e' Servizi e Attrezzature Pubblici o di uso Pubblico – Servizi Tecnici e Amministrativi (St).

L'area e', in ogni caso, all'interno del perimetro del centro edificato e nella zona omogenea di tipo B.

In particolare:

L'ambito n° 1: e' sottoposto ai parametri edificatori dell'area, gia' specificati nei dati planivolumetrici.

Non esistono vincoli archeologici o di natura ambientale.

L'ambito n° 2: e' costituito dall'edificio censito dall'Inventario dei Beni Culturali Isolati e sottoposto alle prescrizioni della scheda di inventario del Comune di Bergamo n° 73.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento dei Colli l'area e' compresa nella zona IC, o anche detta di iniziativa Comunale.

2.5 L'applicazione della legge Regione Lombardia n° 12/2005

Il P.I.I. in esame assolve gli obiettivi primari della Legge Regionale n° 12/2005 e s.s., espressamente previsti dall'art. 87 comma 2, attraverso la riqualificazione di una area al tempo adibita ad attività terziaria e depositi e magazzini dismessi la cui funzione e' ormai superata, posta in un contesto urbano fortemente caratterizzato e , comunque, tale da assumere una significativa rilevanza territoriale tanto da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano stesso ove e' ubicato lo stesso compendio immobiliare in oggetto.

Il presente schema preliminare di proposta di P.I.I. può essere attuata in quanto conforme all'art. 87 comma 2 e dal momento che appaiano essere soddisfatti i requisiti di cui alla lettera a), b) e c) del menzionato ultimo articolo della Legge Regionale n° 12/2005.

Infatti piu' specificatamente e' prevista una pluralità di funzioni (residenziale e commerciale) e compresenza di tipologie integrate, la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse comunale (non solo riferite all'ambito di intervento) ed il comparto e' di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Vengono rispettate inoltre le prescrizioni in tema di opere di urbanizzazione di cui all'art. 90 della L.R. n° 12/2005, avvalendosi ulteriormente della facoltà di realizzare un opera di pubblica utilità stirolo di monetizzazione delle aree a standard non reperite.

2.6 Gli obiettivi condivisi con il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento

Il comparto, come detto, e' oggi un ambito monofunzionale con attività dismessa che rientra quindi nei criteri di valutabilità del Documento.

Obiettivo primario della proposta progettuale in esame e' la condivisione delle Linee di Azione Strategica nel sistema insediativo fissate dallo stesso Documento.

Tenendo conto delle peculiarità dell'ambito, il progetto si sviluppa infatti prendendo atto della natura dell'area e risolvendo le seguenti criticità:

- il comparto, dimesso e centrale, e' strategico per la trasformazione in termini qualitativi di un limitrofo contesto urbano significativo e strategico per l'intera città;
- e' previsto un mix funzionale e di destinazione attraverso la residenza, debitamente affiancata da Uffici e spazi commerciali e per la collettività (commercio avanzato di vicinato esercizi pubblici, ecc.);
- si attua indubbiamente una riqualificazione del paesaggio urbano e si migliora la qualità dell'abitare, anche attraverso un ricercato e attento disegno degli spazi pubblici (piazza, piazza allungata, arredo urbano), a cui si aggiunge una significativa qualità architettonica e un'attenta compenetrazione tra pubblico e privato che si andrà ad attuare con i percorsi dolci di connessione, attraverso il nuovo intervento di connessione tra via Mazzini, via Nullo e via Diaz.

Sono quindi rispettate la I e II soglia, quali requisiti delle proposte di P.I.I., in quanto il progetto e' coerente alle Linee Strategiche del documento di inquadramento.

La III soglia e' ulteriormente rispettata attraverso la condivisione degli obiettivi espressi dalla Carta di Aalborg, la mobilità sostenibile con il collegamento dolce (la piazza allungata e' un percorso ciclo-pedonale) di basso impatto tra i quartieri di S. Lucia e di Borgo S. Leonardo, e il consumo consapevole delle risorse, per quanto, a priori, già il riutilizzo di un'area edificata costituisce un risparmio di territorio non antropizzato, i temi legati al contenimento energetico attraverso un progetto di architettura bio-compatibile.

Sono pure condivisi i principi di Factor 10 attraverso la riduzione mirata dei consumi energetici.

Per quanto riguarda, invece, IV soglia, considerato che il comparto ha superficie inferiore e 10000 mq., la s.l.p. realizzabile e' stata calcolata considerando anche gli ampliamenti, collegati alla ristrutturazione, assegnati attraverso gli indici di P.R.G. vigente, quindi nel caso in oggetto oltre alla s.l.p. esistente soggetta a ri si e' tenuto conto anche la s.l.p. ampliabile, che essendo superiore del 50% della s.l.p. esistente si concretizza, in ottemperanza all'art. 37. punto 3.2 delle N.T.A. vigenti, con edifici isolati e complementari con gli esistenti.

Va inoltre specificato che, sempre relativamente all'ambito n° 1, la scelta di non realizzare gli ampliamenti in aderenza o soprizzo ma attraverso nuovi edifici e' dettata dagli obiettivi primari di isolare e valorizzare l'edificio del Bergonzo e di realizzare le connessioni al suolo con le vie pubbliche.

La proposta infine ottempera al reperimento di servizi per una quota superiore al 50% della superficie dell'intervento.

Va specificato che il proponente si obbliga a rendere accessibile e fruibile all'utenza del comparto, l'area destinata a parcheggio pubblico che verterà al di fuori del perimetro del Comparto, così come meglio specificato negli elaborati grafici allegati al presente schema preliminare di proposta di P.I.I.

La mancata cessione di standard verranno quantificati attraverso una perizia di stima e specificati nel quadro economico e finanziario, così come la quantificazione degli importi da destinarsi alla realizzazione di standard qualitativo, pari agli oneri da corrispondersi per le urbanizzazioni, costituisce il complessivo ammontare, eventualmente ampliabile utilizzando parte dei costi di costruzione e attraverso una specifica norma in convenzione, per la realizzazione appunto di standard qualitativi che, alla luce del Quadro dei Bisogni e del P.T.O.P. Quanto infine alla V soglia, pur non richiedendo elementi premiali in termini volumetrici, assegnabili nel rispetto di quanto disposto per V soglia del Documento, il progetto, a riprova della ricercata qualità architettonica e urbanistica, ne condivide comunque gli obiettivi attraverso le tipologie innovative – con diversi rapporti tra superficie utile degli alloggi e numero di utenti -, la progettazione attenta ai temi della bio-architettura, la qualità degli spazi pubblici e integrazione con gli esistenti, con nuove funzioni di aggregazione e di attrazione.

2.7 Il nuovo peso insediativi, le aree in cessione e/o in uso pubblico

- **Il nuovo peso insediativo**

In funzione dei rinnovati rapporti dimensionali degli alloggi ci preme precisare che a fronte di una s.l.p. residenziale pari a circa mq. 19.269 corrispondente ad un volume teorico pari a mc. 57.807 che in ottemperanza alla Legge Regionale n° 51/75 in assenza di Piano dei Servizi si tradurrebbe in 578.07 abitanti teorici, nella realtà essendo previste circa 135 unità immobiliari e stimando in 2.2 il numero medio degli occupanti (stima per eccesso se si valutano gli ultimi dati statistici in materia di composizione media dei nuclei familiari) il numero dei nuovi abitanti e' preventivabile in un numero pari a 297.

- **Le aree in cessione e/o in uso pubblico**

Come si evince dagli elaborati allegati alla proposta vanno distinte le aree in cessione dalle aree asservite ad uso pubblico.

Le aree in cessione sono costituite dai parcheggi pubblici e dai percorsi in fregio alle pubbliche vie, dal parcheggio con accesso dalla via Mazzini, mentre le aree da assoggettarsi ad uso pubblico sono costituite dal verde di arredo in fregio alle pubbliche vie dalla piazza, all'interno dell'edificio isolato, dalla piazza allungata, e dal verde pubblico di arredo interno all'edificio come meglio specificato negli elaborati allegati.

Occorre infine specificare la qualità delle aree pubbliche che si definisce con pregiati materiali per le pavimentazioni, elementi di arredo urbano di design, uno studio del verde approfondito e

un light project che valorizzi l'architettura ma anche il progetto al suolo come meglio specificato nel capitolo dedicato alle opere di urbanizzazione.

2.8 La proposta di Programma Integrato di Intervento

Gli Interventi

La tipologia residenziale si configura come una corte spezzata, arretrata dal filo stradale che viene ridisegnato, per rafforzare la presenza del Parco, con un filare di alberi. La corte con le ville urbane ad occupare il piede degli edifici, modula spazio verde e piazza, verde privato e percorsi in un disegno di dislivelli e profili diversi. L'andamento rampante della via nullo consente un lavoro sfalsato sulle sezioni degli edifici destinato a creare privacy.

La tipologia edilizia prevede logge e terrazze, fronti quindi molto svuotati e ombrosi, complicati dalla sfaccettatura dei volumi che esprime una costruzione su se stessa dell'architettura. Le masse ricombattano un tessuto urbano cercando comunque una naturalità della figura tenendosi lontano da un disegno di facile geometria.

Lo sporto dell'edifici d'angolo sull'allineamento della via Nullo, segna una discontinuità del disegno e l'attraversamento Est ovest del lotto, lo scopo è anche quello di differenziare così gli ambiti funzionali.

Mantenuto il passo carraio della via Mazzini e quindi disimpegnato il traffico tecnico generato dall'azienda elettrica alla quale si preserva anche una zona di parcheggio, tutto lo spazio pubblico per quanto attraversabile sarà pedonale e presidabile. Il disegno dei dislivelli che riverbera le sagome degli edifici consente l'assorbimento della differenza di quota altimetrica fra la via Diaz e la via Mazzini.

L'obiettivo dell'impianto volumetrico è quello di offrire viste a nord sul colle e sulla città vecchia attraverso gli ampi metraggi dei piano alti degli edifici; godere del fronte verde del parco a sud e generare un livello altissimo di qualità urbana nell'attacco al suolo degli edifici, che modulano pubblico-privato nella sezione sfalsata degli spazi in doppia altezza a piano terra.

Si tratta di generare una porzione urbana che contenga armonicamente l'abitare, il lavoro e la presenza di una infrastruttura tecnica, facendo leva sulla qualità degli edifici esistenti, valorizzati dallo messa in scena e sulla qualità straordinaria del paesaggio circostante.

2.9 Le opere di urbanizzazione

La proposta si attua attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie che potranno essere scomutate dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e sono relative a aree sia interne al perimetro di P.I.I. che esterne costituite dai marciapiedi esistenti in fregio alle pubbliche vie.

AMBITO N° 1

Le urbanizzazioni primarie sono costituite dalle seguenti opere:

- parcheggi in superficie sulle pubbliche vie interni ed esterni al perimetro di P.I.I.,
- marciapiedi e percorsi pedonali esterni al comparto edilizio,

- area a verde di arredo urbano,
- rete fognaria acque bianche,
- pubblica illuminazione,

AMBITO N° 2

Le urbanizzazioni primarie sono costituite dalle seguenti opere:

- pubblica illuminazione,
- Marciapiede e area antistante edificio storico in fregio alla via Mazzini.

Aree in cessione interne e esterne al perimetro di P.I.I.

parcheggi e marciapiedi

Le opere sono relative ai parcheggi parzialmente inseriti nel perimetro di P.I.I. in fregio alle via Nullo e Diaz, area a parcheggio con ingresso dalla via Mazzini e relativi marciapiedi e la manutenzione del marciapiede in fregio alla via Mazzini.

Caratteristiche costruttive

- Demolizione del manto esistente e del relativo sottofondo, scavo di scorticamento superficiale sino ad una altezza comprensiva della demolizione pari a cm. 30/35,
- Costipamento della massiciata esistente e formazione di sottofondo in cls magro armato con maglia di rete elettrosaldata,
- Formazione di sottofondo in sabbia e cemento posate su letto di malta, per la posa di pavimentazione in pietra,
- Posa di cordonate a raso e in rilevato in Porfido Grigio di Branzi i giunti saranno leggermente rientranti e sigillati con malta di cemento,
- Posa di pavimentazione in lastre di Porfido Grigio di Branzi spess. cm. 6 a casellario

Linea fognaria acque chiare

La linea e' costituita da tubazioni in PVC

UNI 303/2 nei diametri necessari, e camerette di ispezione In cls prefabbricate compresi chiusini e caditoie in ghisa e scavo.

Impianto di illuminazione stradale

L'impianto di illuminazione verra' realizzato utilizzando i corpi illuminanti descritti nelle specifiche tecniche allegate.

L'impianto e' completato con tubazioni in pvc corrugato flessibile nei diversi diametri, pozzetti e chiusini in ghisa o PVC.

L'impianto ottempera le prescrizioni di cui alla Legge regionale n° 17/2000, maggiori definizioni nella relazione specialistica allegata.

Opere del verde

Per le opere del verde si veda progetto specifico e relativo computo metrico estimativo.

Il computo metrico estimativo allegato al progetto definisce le voci principali dei lavori e l'ammontare stimato delle opere.

La realizzazione di tali opere e' stimata in € 650.000,00.

Aree in asservimento interne e esterne al comparto edilizio escluse dalle opere di urbanizzazione primarie

Piazza interna all'edificio vincolato e piazza allungata

Le opere di pavimentazione consistono nella rimozione della pavimentazione esistente tranne che in corrispondenza delle autorimesse interrato.

I percorsi e la piazza in generale sono definiti da cordonature a raso in Beola Grigia fiammata di larghezza variabile e pavimentazione in granito fiammato posato a disegno.

Le piazze verranno completate con elementi di arredo (sedute, portarifiuti, fioriere) a disegno.

Caratteristiche costruttive

- Demolizione del manto esistente e del relativo sottofondo, scavo di scorticamento superficiale sino ad una altezza comprensiva della demolizione pari a cm. 30/35,
- Costipamento della massicciata esistente e formazione di sottofondo in cls magro armato con maglia di rete elettrosaldata,
- Formazione di sottofondo in sabbia e cemento posate su letto di malta, per la posa di pavimentazione in pietra,
- Posa di cordonature a raso e in rilevato in Porfido Grigio di Branzi i giunti saranno leggermente rientranti e sigillati con malta di cemento,
- Posa di pavimentazione in lastre di Porfido Grigio di Branzi spess. cm. 6 a casellario posate su sottofondo in cls armato con giunti accostati e sigillati con malta di cemento,

Impianto di illuminazione di arredo urbano

L'impianto di illuminazione verra' realizzato utilizzando i corpi illuminanti descritti nelle specifiche tecniche allegate.

L'impianto e' completato con tubazioni in pvc corrugato flessibile nei diversi diametri, pozzetti e chiusini in ghisa o PVC.

L'impianto ottempera le prescrizioni di cui alla Legge regionale n° 17/2000, maggiori definizioni nella relazione specialistica allegata.

Servizi canalizzati adeguamenti ai servizi esistenti e allacciamenti

Le manutenzioni sui sottoservizi sono state coordinate con gli Enti Gestori e secondo le loro indicazioni; le opere comprendono la sostituzione di alcuni servizi interrati e la fornitura e posa di manufatti quali centraline, quadri, ecc....

Linea Enel

Attualmente e' costituita da cavidotto aereo ancorato alle cortine edilizie, il progetto prevede l'interramento della linea di B.T. attraverso la posa di tubi in pvc a norme UNI corrugati flessibili spessore variabile (mm. 140-160), secondo le indicazioni e pozzetti di ispezione in cls prefabbricato precompresso delle dimensioni di cm. 50x50, 50x70, 70x120 e chiusini in ghisa carrabile.

La linea principale verra' posata ad di sotto della sezione del marciapiede, sono previste naturalmente le nuove riconessioni alle singole utenze.

Linea Telecom

Viene mantenuta la linea esistente, eventualmente nel corso dei lavori si contattera' l'Ente Gestore per eventuali manutenzioni.

Acquedotto

Il progetto precede la sostituzione delle condutture con tubazioni in acciaio nero nei diametri esistenti e necessari (mm. 80 Acc e 100 Acc), direttamente posati nel terreno e da valvole di intercettazione.

Il progetto prevede anche la sostituzione dei singoli allacciamenti.

Le opere in oggetto verranno direttamente coordinate con la societa' di gestione come pure la ripartizione dei costi necessari a tale opera di manutenzione.

Linea Gas Metano

Verra' sostituita con tubazione in acciaio a diametri differenti, direttamente posati nel terreno, compresi curve e raccorderie adeguatamente saldati.

Il progetto prevede anche la sostituzione dei singoli allacciamenti.

Le opere in oggetto verranno direttamente coordinate con la societa' di gestione come pure la ripartizione dei costi necessari a tale opera di manutenzione.

Opere di giardinaggio

Le opere di giardinaggio sono specificate nel progetto e computo metrico allegato.

2.10 Lo standard qualitativo

In accordo con l'Amministrazione Comunale, e alla luce del Quadro dei Bisogni e del P.T.O.P., si orienteranno i proventi delle monetizzazioni e degli oneri aggiuntivi relativi allo standard qualitativo, al finanziamento dell'intervento di restauro del Complesso Monumentale del Carmine in Citta' Alta.

3. LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3.1 Premessa

La procedura per l'attuazione del P.I.I. si avvierà solo dopo la relativa approvazione e sottoscrizione della convenzione ad esso allegata.

L'iter di approvazione del P.I.I. segue i disposti di cui all'art. 14 commi n° 2, 3, 4 della Legge Regionale n° 12/05, trattandosi di P.I.I. in variante urbanistica, previa verifica di compatibilità al P.T.C.P. di cui all'art. 3 comma 18 della Legge Regionale n° 1/2000.

Considerata la complessità dell'intervento e la diversa tipologia dei lavori, i tempi per il completamento del Programma sono stimati in anni sei dalla stipula della convenzione urbanistica.

3.2 Gli interventi previsti dal P.I.I. e i relativi costi

Come meglio specificato, gli interventi previsti consistono nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria specificate nelle tavole di progetto, qui prodotte già' computate nel quadro economico allegato alla presente, oltre alla realizzazione dello standard qualitativo.

La tempistica per gli interventi edilizi e' naturalmente differenziata; le prime opere che verranno realizzate saranno le demolizioni e le eventuali bonifiche ambientali, a cui seguirà' l'edificazione dei nuovi edifici (ambito n° 1) e infine, nell'ipotesi di ampliamento dell'intervento, (ambito n° 2), il restauro dell'edificio vincolato.

I costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sono descritti e specificati nel dettaglio nel sottostante piano economico.

AMBITO N° 1

3.3 I contributi di concessione

All'atto della presentazione della Proposta Iniziale di P.I.I. e sulla base dell'ipotesi di progetto i costi relativi agli oneri concessori possono essere così specificati.

oneri di urbanizzazione primarie nuova residenza (da scomputarsi)

€/mc. 8,20 x mc. 47.712= € 391.238,40

oneri di urbanizzazione secondarie nuova residenza (da corrispondere)

€/mc. 22,73 x mc. 47.712= € 1.084.493,76

oneri di urbanizzazione primarie nuovo comm./terziario (da scomputarsi)

€/mc. 100,75 x mq. 611= € 61.558,25

oneri di urbanizzazione secondarie nuovo comm./terziario (da corrispondere)	
€/mc. 61,56 x mq. 611=	€ 37.613,16
TOTALE oneri di urbanizzazione primarie (da scomputare)	€ 452.796,65
TOTALE oneri di urbanizzazione secondarie (da corrispondere)	€ 1.122.106,92
costo di costruzione stimato arrotondato	€ 1.250.000,00
<u>TOTALE STIMA ONERI CONCESSORI</u>	<u>€ 2.824.903,57</u>

AMBITO N° 2

3.3 I contributi di concessione

All'atto della presentazione della Proposta Iniziale di P.I.I. e sulla base dell'ipotesi di progetto i costi relativi agli oneri concessori possono essere così specificati.

oneri di urbanizzazione primarie ristrutturazione residenza (da scomputarsi)	
€/mc. 5,46 x mc. 10.095=	€ 55.118,70
oneri di urbanizzazione secondarie ristrutturazione residenza (da corrispondere)	
€/mc. 7,58 x mc. 10.095=	€ 76.520,10
oneri di urbanizzazione primarie ristrutturazione comm./terziario (da scomputarsi)	
€/mc. 50,38 x mq. 923=	€ 46.500,74
oneri di urbanizzazione secondarie ristrutturazione comm./terziario (da corrispondere)	
€/mc. 31,10 x mq. 923=	€ 28.705,30
TOTALE oneri di urbanizzazione primarie (da scomputare)	€ 101.619,44
TOTALE oneri di urbanizzazione secondarie (da corrispondere)	€ 105.225,40
costo di costruzione stimato arrotondato	€ 310.000,00
<u>TOTALE STIMA ONERI CONCESSORI</u>	<u>€ 516.844,84</u>

In una valutazione conclusiva e sintetica il presente schema preliminare di proposta di P.I.I. per il progetto urbano di recupero del comparto area ex Enel delimitato dalle vie Garibaldi, Nullo e Diaz, si esplicita positivamente per la comunità del quartiere e l'Amministrazione Comunale per i seguenti contenuti migliorativi:

- L'area oggetto di proposta di P.I.I., per quanto inserita nel sistema della residenza R3, risulta sottoposta nel P.R.G. vigente alla funzione di Servizi Tecnologici, vi erano localizzati i magazzini e gli uffici provinciali dell'Enel attualmente dismessi per trasferimento in altra sede; pertanto, il cambio di destinazione d'uso dell'area, favorirà la riappropriazione da parte della comunità di uno spazio urbano importante che, nella strategia complessiva delle trasformazioni urbane di contesto, diverrà cerniera di collegamento funzionale ma anche morfologica, tra il centro storico della città (vista la sua localizzazione ai bordi del Borgo San Leonardo) ed il colle di città alta.
- La qualità degli spazi aperti progettati come sistema di luoghi reciprocamente correlati e in precise gerarchie d'uso e di disegno, anche in ragione della connessione con il parco pubblico Locatelli, costituirà nell'area una nuova centralità urbana.
- Le diverse destinazioni d'uso proposte – residenziale e terziario – nonché i diversi spazi di relazione che si verranno a creare con la proposta progettuale, produrrà quell'effetto di vitalità e integrazione che ne sottolineeranno il carattere urbano.
- L'opera individuata come standard qualitativo, particolarmente onerosa per il soggetto attuatore, consistente nel restauro del complesso della ex Chiesa della Maddalena II Lotto,
- Vista la configurazione del lotto l'operazione attua una cessione per aree a standards minore a quanto previsto a norma di legge, la rimanente quota non ceduta verrà monetizzata, costituendo così un bilancio economico favorevole all'Amministrazione Comunale.
- I maggiori oneri derivanti dal costo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto agli oneri dovuti costituiscono un bilancio economico favorevole all'Amministrazione Comunale.

4. DATI PLANIVOLUMETRICI

PRESCRIZIONI DI P.R.G. VIGENTE

SISTEMI: Sistema della Residenza Ambito R3 città' per aggiunta

DESTINAZIONI D'USO: St servizi tecnici e amministrativi

TIPI DI INTERVENTO: ri ristrutturazione Dr demolizione con ricostruzione

AMBITO N° 1

PARAMETRI URBANISTICI DI P.R.G. VIGENTE:

a0-	superficie fondiaria	mq. 9.950.00
a1-	Ef	1.66 mq./mq.
a2-	rapporto di copertura	1/3
a3-	altezza massima	6 piani pari a ml. 24.00
a4-	Dc min.	min ml. 5.00 o ½ altezza
a5-	Ds min.	ml. 5.00 o ½ altezza

DATI DI STATO ATTUALE:

a6-	superficie coperta complessiva	mq. 2.900.77
a7-	volume fuori terra	mc. 26383.87
a8-	superficie lorda di pavimento	mq. 6460.08
a9-	superficie drenante	mq. 853.02
a10-	s.l.p. realizzabile a0 x a1=	mq. 16.517.00
a11-	sup. copribile a0 x a2 =	mq. 2.985.00
a12-	servizi da reperire a0x50%	mq. 4.975.00

ZONE OMOGENEE:

zona di tipo B

AMBITO N° 2

PARAMETRI URBANISTICI DI P.R.G. VIGENTE:

edificio sottoposto alle prescrizioni di cui alla scheda di vincolo n° 73,
grado terzo assimilabile a risanamento conservativo

a13-	superficie fondiaria	mq. 2.085.00
------	----------------------	--------------

DATI DI STATO ATTUALE:

a14-	superficie coperta complessiva	mq. 1.768.10
a15-	volume fuori terra	mc. 27.805.06
a16-	superficie lorda di pavimento	mq. 6.019.00
a17-	superficie drenante	mq. 132.00
a18-	servizi da reperire a13x50%	mq. 1.042.50

ZONE OMOGENEE:

zona di tipo B

DATI PLANIVOLUMETRICI PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA

AMBITO N° 1 SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

PARAMETRI URBANISTICI DI P.I.I. IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE:

b1-	area di intervento	mq. 9.950.00=a0
b2-	Indice di edificabilità relativo all'area di intervento	1.66 mq./mq.=a1
b3-	rapporto di copertura relativo all'area di intervento	1/3
b4-	altezza massima	n° 8 piani ml. 24.00=a3
b5-	Dc min.	ml. 5.00
b6-	Ds min.	ml. 5.00

DATI PLANIVOLUMETRICI DI PROGETTO:

b7-	superficie coperta	mq. 2.811.29<a11
b8-	s.l.p. commerciale/terziario	mq. 611.00
b9-	s.l.p. residenziale	mq. 15.906.00
b10-	s.l.p. complessiva	mq. 16.517.00=a10
b11-	volume virtuale residenziale b9x3=	mc. 47.712.00
b12-	volume virtuale complessivo b8x3+b11=	mc. 49.545.00
b13-	abitati teorici b11/100=	n° 477.12
b14-	standard commerciale/terziario b9x125%=	mq. 763.75
b15-	standard residenziale b13x26.5mq.=	mq. 12.643.68
b16-	standard complessivi da reperire b14+b15=	mq. 13.407.43
b17-	verde pubblico in cessione	mq. 793.00
b18-	verde pubblico assoggettato ad uso pubblico	mq. 1837.00
b19-	totale verde pubblico reperito	mq. 2630.00
b20-	parcheggi interni al perimetro P.I.I. in cessione	mq. 375.00
b21-	parcheggi esterni al perimetro P.I.I. in cessione	mq. 715.00
b22-	totale parcheggi reperiti	mq. 1.090.00
b23-	marciapiede in cessione	mq. 356.00
b24-	piazza allungata assoggettata ad uso pubblico	mq. 1827.00
b25-	TOTALE AREE IN CESSIONE	mq. 2239.00
b26-	TOTALE AREE IN ASSERVIMENTO	mq. 3664.00

b27-	TOTALE STANDARD REPERITI	mq. 5.903.00<b16
b28-	aree da monetizzare b16-b27=	mq. 7.504.43
b29-	superficie drenante	mq. 2238.5>a9
b30-	densita' area di intervento b12/b1=	4.97 mc./mq.

AMBITO N° 2 SOGGETTO A RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

PARAMETRI URBANISTICI DI P.I.I. IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE:

edificio sottoposto alle prescrizioni di cui alla scheda di vincolo n° 73, grado terzo per quanto concerne le facciate principali in fregio alla pubbliche vie e ristrutturazione con ampliamento per gli ambienti interni con riduzione della volumetria e della s.l.p.

DATI PLANIVOLUMETRICI DI PROGETTO:

c1-	superficie di intervento	mq. 2.085.00=a13
c2-	superficie coperta	mq. 1.473.30<a14
c3-	s.l.p. commerciale/terziario	mq. 923.00
c4-	s.l.p. residenziale	mq. 3.365.00
c5-	s.l.p. complessiva	mq. 4.288.00<a16
c6-	volume complessivo	mc. 22.144.78<a15
c7-	volume virtuale residenziale c4x3=	mc. 10.095.00
c8-	abitati teorici c7/100=	n° 100.95
c9-	standard commerciale/terziario c3x125%=	mq. 1.153.75
c10-	standard residenziale c8x26.5mq.=	mq. 2.675.175
c11-	standard complessivi da reperire c9+c10=	mq. 3.828.925
c12-	marciapiede in cessione	mq. 299.00
c13	passaggio e piazza edificio vincolato assoggettata ad uso pubblico	mq. 760.00
c14	TOTALE AREE IN CESSIONE	mq. 299.00
c15	TOTALE AREE IN ASSERVIMENTO	mq. 760.00
c16-	TOTALE STANDARD REPERITI	mq. 1.059.00<c11
c17-	aree da monetizzare c11-c16=	mq. 2769.925

DATI COMPLESSIVI AMBITI N° 1 e 2

d1-	volume complessivo esistente e nuovo	mc. 71.689.78
d2-	superfici di intervento complessive b1+c1=	mq. 12.035.00

- d3- densita' area di intervento $d1/d2=$ 5.95 mc./mq.
- d4- totale aree da monetizzare $b28+c17=$ mq. 10.274.355

ANALISI PAESISTICA DEL PROGETTO

Indice

- relazione illustrativa

Introduzione

- determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Introduzione

a. sensibilita' del sito

valutazione morfologico-strutturale
valutazione vedutistica
valutazione simbolica

b. incidenza del progetto

parametri di incidenza linguistica
parametri di incidenza visiva
parametri di incidenza ambientale
parametri di incidenza simbolica

- *considerazioni circa gli aspetti dimensionali e compositivi del progetto*

- *matrice guida degli aspetti dimensionali e compositivi*

- *sintesi dei criteri e dei parametri per determinare il grado di incidenza del progetto*

c. determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

- elementi dal PTCP

introduzione

tav. E4 "organizzazione del territorio e dei sistemi insediativi"

tav. E5 "allegati"

- conclusioni

- allegati e elaborati grafici

Relazione illustrativa

Introduzione

Il progetto urbanistico in oggetto e' relativo alla riconversione di un'area, che per quanto inserita nel sistema della residenza R3, risulta sottoposta nel P.R.G. vigente alla funzione di Servizi Tecnologici, destinazione non di previsione ma ereditata dalla funzione storica (non piu' vigente) dell'area.

La proposta di riqualificazione urbana e architettonica si attua attraverso il Programma Integrato di Intervento secondo i disposti del Titolo VI della Legge Regione Lombardia 11 Marzo 2005 n° 12.

Il progetto di riqualificazione in oggetto e' costituito da due diversi ambiti di intervento contraddistinti non a caso con il n° 1 e n° 2 presentati congiuntamente, per dare corpo ad una disamina completa di un omogeneo intervento caratterizzato da un ricercata qualita' architettonica ed urbanistica.

La divisione in due ambiti di intervento si e' resa necessaria per due motivi di fondo cosi' individuabili:

I° Motivo: nel sistema della residenza, solo l'ambito n° 1 e' soggetto dal P.R.G. vigente al tipo di intervento **ri** associato all'ampliamento sulla base dei parametri edificatori ad esso assegnati, mentre l'ambito n° 2, soggetto alle sole prescrizione (grado 3°) di cui alla scheda di inventario n° 73, non possiede parametri edificatori;

II° Motivo: se per l'ambito n° 1, la societa' proponente ha sia la disponibilita' che la proprieta' dell'intera area, per l'ambito n° 2, diversamente, la medesima societa' ha gia' la disponibilita' dell'area, anche se e' in corso di formalizzazione l'acquisizione di una residuale e minoritaria piccola porzione dell'immobile.

A riguardo si precisa che, Il primo ambito (n° 1), e' costituito dall'area dove un tempo erano localizzati i magazzini e gli uffici provinciali dell'Enel attualmente dismessi e trasferiti in altra sede. La rimanente area all'esterno del perimetro e' di proprieta' dell'Enel e contiene una stazione di trasformazione MT ed una palazzina storica al cui interno sono contenuti i locali di comando, controllo ed uffici.

Il secondo ambito (n° 2), comprende l'edificio storico progettato dal Bergonzo e posto sull'incrocio tra la via Mazzini e la via Nullo.

Il progetto in tale ambito (n° 2) consistera' evidentemente nel recupero dell'edificio storico, attraverso il restauro delle facciate principali, e la ristrutturazione degli ambienti interni con una riduzione sia della volumetria che della superficie lorda di pavimento.

Nell'intento di meglio indicare l'ubicazione del progetto, si segnala che l'area in oggetto confina a nord con la via Mazzini, a sud con la via Diaz, ad est con la via Nullo e ad ovest con il tessuto edilizio e con l'area rimasta di proprieta' dell'Enel.

Il progetto proposto risulta essere in variante urbanistica sia per la destinazione d'uso dell'area – dato che, per quanto prevista, nel sistema della Residenza, e' tuttavia sottoposta all'uso di interesse comune legato ai Servizi Tecnologici - sia per il numero di piani che dai sei oggi previsti, diventano otto pur mantenendo l'altezza massima al colmo pari a ml. 24.00.

Dismessa l'attività a seguito della scelta dell'Ente gestore di trasferire l'attività ed alienare le aree, la naturale vocazione urbanistica di tale comparto e' comunque già stata definita dal vigente P.R.G. quale area residenziale, alla luce anche del limitrofo contesto urbano.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici e standard qualitativi dell'esaminando schema preliminare di proposta di P.I.I., questo ultimo attraverso le proprie Norme Tecniche di Attuazione regolamentera', anche in variante alle N.T.A di P.R.G. vigente, i parametri di riferimento per gli interventi edilizi che si attueranno.

L'area oggetto di intervento e' localizzata ai bordi del Borgo San Leonardo, quindi nei pressi del centro urbano.

Il tessuto edilizio circostante e' di natura mista.

Mentre a nord il tessuto e' costituito da edifici plurifamiliari di pregio e di altezza contenuta, tre o quattro livelli, nel rimanente intorno sono diversamente presenti condomini realizzati negli anni sessanta e settanta di sei e sette piani.

Confinante con l'area, oggetto del presente schema preliminare di proposta di P.I.I., vi e' il parco Locatelli, recentemente ristrutturato e dotato di ludoteca, che costituisce una presenza importante sia per la qualità ambientale che per la rinnovata qualità del vivere la città, in un quartiere che si caratterizza per la diffusa presenza di servizi e per la pluralità delle funzioni urbane presenti.

Come evidenziato nelle tavole di analisi allegate alla proposta iniziale, il tessuto urbano in esame e' caratterizzato dalla presenza di edifici storici, pubblici, di parchi e verde di grande pregio ambientale, a cui si aggiunge l'ubicazione del comparto che si trova alle pendici del colle di città alta e facilmente collegato con il centro di città bassa.

Tali caratteristiche morfologiche ne fanno un comparto strategico e stimolante per una nuova e ricercata progettazione urbana di qualità architettonica che, se da un lato ne rispetta i caratteri ed i connotati costitutivi attraverso il restauro e la valorizzazione dell'edificio storico in fregio alla via Mazzini, dall'altro propone una architettura contemporanea ma non auto-celebrativa dove al disegno degli edifici e' affiancato con uguale impegno ed attenzione, il puntuale disegno delle aree pubbliche che assicurano nell'insieme, un intervento di elevato valore in materia di qualità urbana, non rinunciando ad un'innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità'.

Come sopra specificato, l'esaminanda proposta di P.I.I. prevede un comparto edilizio posto tra la via Nullo, la via Mazzini e la via Diaz diviso in due diversi ambiti di intervento.

Attualmente l'area e' occupata da una serie di edifici, realizzati negli anni sessanta a seguito delle demolizioni del nucleo originario dell'arch. Bergonzo edificato nel 1910-12, così come meglio specificato nella relazione storica prodotta.

Le aree pertinenziali sono per la quasi totalità pavimentate e quindi non drenanti.

A riprova della destinazione d'uso del comparto quale sede provinciale degli uffici dell'Enel, in esso oltre agli uffici erano compresi il deposito dei materiali elettrici, il ricovero degli automezzi, l'officina di manutenzione dei trasformatori e delle apparecchiature elettriche in generale.

Oltre agli edifici in muratura sono presenti depositi e tettoie in struttura metallica.

Il contesto urbano ed edilizio, circostante, e' costituito da un tessuto eterogeneo con tipologia e usi diversificati.

Nell'area cittadina in esame, sono infatti presenti importanti attrezzature pubbliche quali la Clinica Castelli, la Casa di Cura S. Francesco, gli Ospedali Riuniti di Bergamo, e gli Ospedali Riuniti sede Matteo Rota, la nuova sede del Tribunale di Bergamo, a cui si aggiungono ulteriori edifici e giardini vincolati di notevole valore storico così come meglio rappresentato negli elaborati grafici prodotti, congiuntamente al presente schema preliminare di proposta di P.I.I..

La via Mazzini, in particolare, si pone quale bordo urbano di delimitazione della città "antica" (via Nullo alta e a est, Borgo San. Leonardo) costituita da edifici di pregio, ma di limitate dimensioni e con un basso numero di famiglie.

Oltre la via Mazzini si evidenzia una prima zona di espansione, probabilmente sviluppata nel dopoguerra ed intorno agli anni sessanta (a ovest Quartiere S. Lucia) anch'essa costituita da edifici di pregio e condomini signorili con maggiore numero di piani, a cui si aggiunge una ulteriore espansione più recente intorno agli anni settanta e ottanta a sud, costituita da condomini di sette/otto piani di edilizia "corrente".

Particolarmente importante e significativa e' la presenza del parco pubblico Locatelli in fregio alla via Diaz e posto nell'immediato confine a sud del comparto in oggetto, recentemente ristrutturato e completato con un padiglione ospitante una ludoteca.

Il parco molto frequentato dagli abitanti di quartiere e' stato realizzato intorno agli anni cinquanta e costituisce indubbiamente un polo di sosta ed aggregazione, oltre ad un notevole valore ambientale.

Non esistono vincoli archeologici o di natura ambientale.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento dei Colli l'area e' compresa nella zona IC, o anche detta di Iniziativa Comunale.

La tipologia residenziale si configura come una corte spezzata, arretrata dal filo stradale che viene ridisegnato, per rafforzare la presenza del Parco, con un filare di alberi. La corte con le vie urbane ad occupare il piede degli edifici, modula spazio verde e piazza, verde privato e percorsi in un disegno di dislivelli e profili diversi. L'andamento rampante della via Nullo consente un lavoro sfalsato sulle sezioni degli edifici destinato a creare privacy.

La tipologia edilizia prevede logge e terrazze, fronti quindi molto svuotati e ombrosi, complicati dalla sfaccettatura dei volumi che esprime una costruzione su se stessa dell'architettura. Le masse ricombattono un tessuto urbano cercando comunque una naturalità della figura, ma tenendosi lontano da un disegno di facile geometria.

Lo sporto dell'edificio d'angolo sull'allineamento della via Nullo, segna una discontinuità del disegno, così come l'attraversamento est-ovest del lotto ha lo scopo di differenziare gli ambiti funzionali.

Mantenuto il passo carraio dalla via Mazzini e quindi disimpegnato il traffico tecnico generato dall'azienda elettrica, alla quale si preserva anche una zona di parcheggio, tutto lo spazio pubblico per quanto attraversabile sarà pedonale e presidabile. Il disegno dei dislivelli che riverbera le sagome degli edifici consente l'assorbimento della differenza di quota altimetrica fra la via Diaz e la via Mazzini.

L'obiettivo dell'impianto volumetrico è quello di offrire viste a nord sul colle e sulla città vecchia attraverso gli ampi metraggi dei piani alti degli edifici e godere del fronte verde del parco a sud, generando un livello altissimo di qualità urbana nell'attacco al suolo degli edifici, che modulano pubblico-privato nella sezione sfalsata degli spazi in doppia altezza a piano terra.

Si tratta di creare una porzione urbana che contenga armonicamente l'abitare, il lavoro e la presenza di una infrastruttura tecnica, facendo leva sulla qualità degli edifici esistenti, valorizzati dallo messa in scena e sulla qualità straordinaria del paesaggio circostante.

La proposta si attua attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie che potranno essere scomutate dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

L'analisi che segue sviluppa l'articolato delle Linee Guida della Regione Lombardia per l'esame paesistico dei progetti, approvate dalla Giunta Regionale con Deliberazione dell'8 novembre 2002, n. 7/11045.

Tale norma, in accordo con il disposto del PTPR e, ad un livello superiore, con la Convenzione Europea del Paesaggio, persegue le finalità di conservare i caratteri che definiscono l'identità del paesaggio lombardo, di migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio e di diffondere la consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione.

La metodologia, lungi dal negare la discrezionalità delle valutazioni di merito, mira a fondarla sui criteri di giudizio quanto più possibile espliciti e noti.

Il metodo proposto si prefigge la determinazione del livello di impatto paesaggistico del progetto a partire da due cardini dell'analisi: la valutazione della sensibilità del sito e la valutazione dell'incidenza del progetto in esame.

La valutazione della sensibilità del sito consente di apprezzare le possibilità ed i limiti ambientali del luogo, conoscerne i riferimenti naturalistici ed antropici, fino ad una classificazione che sia il riflesso dei valori intrinseci e quindi dei rischi di alterazione che gli interventi di modificazione possono portare.

La valutazione dell'incidenza del progetto osserva la proposta insediativa in sé ed il riferimento al luogo, scrutandone le potenzialità pericolose e le opportunità, fino al giudizio sulle effettive capacità di marcare con un nuovo segno il territorio.

Dall'interazione tra queste valutazioni emerge il grado di impatto paesaggistico del progetto sul territorio e la conseguente determinazione delle soglie di sostenibilità ambientale.

Questo percorso è integrato, nella conduzione dell'analisi ed in calce, con alcune note circa la pianificazione proposta dal PTCP, con il rilievo delle fasce di appartenenza e l'interpretazione delle stesse con specifico riferimento al luogo.

Alcuni elaborati documentali, grafici, fotografici e cartografici integrano la documentazione, permettendo una lettura sinottica delle riflessioni e della rappresentazione del territorio, ad una scala che comprende l'intera porzione di paesaggio interessata.

Le conclusioni esprimeranno la sintesi di quanto analiticamente esposto, sino alla determinazione della possibilità dello sviluppo del progetto come è stato presentato: intervento in grado di apportare elementi positivi, con un livello di incidenza ampiamente sotto la soglia della tollerabilità, pur se oggettivamente rilevante.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Introduzione

L'analisi che segue sviluppa l'articolato delle Linee Guida della Regione Lombardia per l'esame paesistico dei progetti, approvate dalla Giunta Regionale con Deliberazione dell'8 novembre 2002, n. 7/11045.

Essa si articola nei tre punti seguenti:

- a. valutazione della sensibilità del sito**
- b. valutazione dell'incidenza del progetto**
- c. determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

L'obiettivo è quello di esplicitare gli elementi, i parametri, i riferimenti del giudizio che è, e resta, comunque discrezionale.

Lo sforzo è stato quello di proporre, nella griglia di riferimento convenzionale, considerazioni utili alla riflessione che, partendo dalla conoscenza del luogo, consentono di determinare la sostenibilità del progetto proposto.

a. Sensibilità del sito

1. valutazione morfologico - strutturale

partecipazione ai sistemi geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo

2. valutazione vedutistica

fruizione visiva per ampiezza, qualità del quadro, relazioni visive

3. valutazione simbolica

espressione

L'analisi sulla sensibilità del sito verrà condotta al solo livello locale in quanto considerata la qualità urbana dell'area non vi sono elementi sovralocali di influenza.

1. Valutazione morfologico - strutturale

Morfologia del luogo

Si tratta di verificare l'appartenenza/congruità del sito a sistemi paesistici di livello locale di interesse geo-morfologico.

L'area comprendente il sito in esame e' classificata dal PTCP (E4 4L) ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente disciplinato dall'art. 93 "disciplina delle aree di primo riferimento per la pianificazione urbanistica locale" dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Si tratta quindi di comparto gia' edificato e storicamente consolidato, di andamento pianeggiante, senza macroscopiche alterazioni di quota, con la presenza di assi viabilistici a carattere urbano e di un tessuto edilizio denso a tipologia mista.

Elementi naturalistico ambientali

Si tratta di verificare l'appartenenza/congruita' del sito a sistemi paesistici di livello locale di interesse naturalistico.

Come detto l'area appartiene al tessuto urbano consolidato.

L'unico elemento di rilievo naturalistico, per quanto strutturato, e' costituito dalla presenza del parco urbano Fratelli Locatelli.

Il parco e' stato costruito intorno agli anni sessanta e ristrutturato di recente, al suo interno vi e' la presenza di una notevole varieta' di essenze arboree e arbustive oltre alla presenza di uno specchio d'acqua al cui interno si possono ammirare anatre, cigni e altre specie di volatili.

Paesaggio agrario-elementi di relazione locali

Si tratta di verificare l'appartenenza/congruita' del sito a sistemi paesistici di livello locale di interesse storico-agrario e di relazione tra elementi storico-culturali, verdi e/o di rilevanza naturalistica.

L'intervento non incide su nessuno degli elementi sopra citati il sistema dei verdi storici della citta' non e' nelle immediate vicinanze dell'area di intervento.

Vicinanza o appartenenza a luoghi coerenti per forme/linguaggio/immagini

Si tratta di verificare l'appartenenza/congruita' del sito ad un luogo contraddistinto ad un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

Il sito, come specificato alle premesse, non si caratterizza per unita' formali e/o tipologiche, persiste nell'intorno una sovrapposizione di linguaggi, soluzioni formali, materiali e rapporti dimensionali incoerenti e senza riferimenti culturali univoci.

Il tessuto edilizio e' tipologicamente e morfologicamente differenziato essendo riferito a diverse epoche di costruzione.

Da rilevare la presenza all'interno del comparto di un edificio degli anni 20 del Bergonzo definito nell'ambito n° 2 dell'intervento, per il quale e' stata redatta relazione storica e che verra' restaurato valorizzandone gli elementi costitutivi.

Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale

Dall'analisi esposta appare come il territorio sia ampiamente strutturato e non riesca ad esprimere particolari valori riferibili al sistema morfologico.

Il sistema naturalistico-ambientale e quello relativo al paesaggio agrario non sono presi in analisi trattandosi di intervento in tessuto edilizio storicizzato.

Non sono presenti elementi storici-artistici di rilievo, non vi e' particolare caratterizzazione nei tratti linguistici-materico-formali, ad eccezione del citato edificio storico comunque oggetto di restauro.

In forza di queste riflessioni la valutazione sintetica della sensibilita' del sito risulta bassa (si veda tabella 3).

2. Valutazione vedutistica

Interferenza con un belvedere

Si tratta di verificare l'interferenza con punti di vista panoramici.

Il sito non e' appartenente o in prossimita' di punti di vista panoramici

Congruita' ad un percorso locale di fruizione ambientale

Si tratta di verificare l'interferenza/congruita' con percorsi di fruizione paesistico-ambientale.

Il sito non interferisce con percorsi di fruizione paesistico-ambientale.

Interferenza le relazioni visuali di punti significativi/adiacenza a tracciati rilevanti

Si tratta di verificare l'interferenza di punti significativi/adiacenza a tracciati rilevanti.

Il sito non interferisce con relazioni visuali tra punti significativi, gia' attualmente il complesso edilizio esistente funge da sfondo/cortina edilizia al Parco Locatelli unico elemento rilevante.

La qualita' architettonica degli edifici previsti dal PII ed il cono prospettico costituito dalla "piazza allungata", asse pedonale che attraversa l'intero intervento e connette la via Mazzini con il sistema verde costituito dal Parco, ne migliora notevolmente le relazioni visuali.

Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale

Dall'analisi esposta appare come il territorio non sia legato a particolari ambiti vedutistici a livello locale.

Non e' stata presa in esame la vista dalle mura di citta' alta sia per la notevole distanza che per l'inserimento del sito in un contesto fortemente edificato, all'interno del quale non si troverebbero segni di identificazione rilevanti dell'intervento dal punto panoramico delle mura.

In forza di queste riflessioni la valutazione sintetica della sensibilita' del sito risulta bassa (si veda tabella 3).

3. Valutazione simbolica

Siti della identità locale

Si tratta di verificare se il sito interferisca/sia contiguo con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale).

Il sito non intrattiene relazioni di tipo identificativo con le preesistenze dell'intorno.

Non vi sono particolari momenti aggregativi, di richiamo delle tradizioni o genericamente culturali, della comunità che abbiano relazioni col luogo.

Siti turistici noti

Si tratta di verificare se il sito sia noto a livello turistico.

Il sito non è noto a livello turistico.

Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale

Dall'analisi esposta appare come il territorio non possieda valori simbolici riferibili alla comunità locale da tutelare e/o valorizzare.

In forza di queste riflessioni la valutazione sintetica della sensibilità del sito risulta bassa (si veda tabella 3).

Tabella 1. sintesi

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alla chiave di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alla chiave di lettura a livello locale
morfologico-strutturale	/	• punti 2.0 – bassa
vedutistico	/	• punti 2.0 – bassa
simbolico	/	• punti 2.0 – bassa
Giudizio sintetico	/	○ punti 2.0 – bassa
Giudizio complessivo	punti 2.0 – bassa	

b. Incidenza del progetto

Si tratta di verificare se il progetto induca un cambiamento paesistico rilevante, sia alla scala sovralocale che locale, con particolare riferimento alle osservazioni emerse nella valutazione della sensibilità del sito e quindi alle caratteristiche significative del luogo.

Tra le possibilità di interferenza verranno osservate quelle relative ai seguenti parametri:

- 1. parametro di incidenza morfologica e tipologica**
quanto si aggiunge, quanto si toglie, riconoscibilità
- 2. parametri di incidenza linguistica**
assonanza/dissonanza nel progetto e relativamente al contesto
- 3. parametri di incidenza visiva**
assumere punti di osservazione significativi
- 4. parametri di incidenza ambientale**
relativi alla fruizione del luogo (rumore, qualità dell'aria....)
- 5. parametri di incidenza simbolica**
relativi ai significati già assegnati al luogo

1. Parametro di incidenza morfologica e tipologica

QUANTO SI AGGIUNGE, QUANTO SI TOGLIE, RICONOSCIBILITA'

Si tratta di verificare come il progetto interferisca per aggiunte o sottrazioni alla morfologia del sito e come esso si rapporti con gli elementi giudicati in grado di caratterizzare lo specifico ambito.

Dal punto di vista morfologico il progetto non propone alterazioni sensibili.

Le quote del comparto non subiscono variazioni di rilievo, l'accesso ai piani interrati avviene dalla Via Diaz e dalla Via Mazzini con due rampe di dimensioni adeguate comunque irrilevanti nella percezione morfologica del luogo.

I piani interrati sono completamente adibiti a parcheggi, locali tecnici e pluriuso, liberando di fatto il piano terra che risulta completamente permeabile e percorribile pedonalmente.

Intorno al tema della riconoscibilità nell'assenza di una particolare caratterizzazione dei tratti linguistico-materico-formale, ed in forza di quanto rilevato circa il sistema naturalistico-ambientale e quello relativo al paesaggio, non pare che l'intervento sia in grado di incidere in maniera significativa, trattandosi, come detto, di contesto urbano ampiamente strutturato.

Si è infine ritenuto di arretrare la cortina edilizia sulla via Nullo, interrompendola con un sistema di percorsi pedonali di attraversamento e connessione con la piazza allungata, diminuendone di fatto l'impatto e rendendo permeabili e interconnesse le aree private e quelle pubbliche.

2. Parametro di incidenza linguistica: stile, materiali e colori

ASSONANZA/DISSONANZA DEL PROGETTO RELATIVAMENTE AL CONTESTO

Si tratta di verificare come il progetto si inserisca per armonie o contrasti linguistici nel paesaggio e come esso sia coerente o critico al suo interno.

La relazione va valutata con riferimento al paesaggio costruito: nell'ambito di intervento si rilevano diverse tipologie di edifici e con funzioni miste pubbliche e private, con la precisazione che nessuno degli edifici limitrofi possiede una caratterizzazione storica ma semplicemente si tratta di tessuto urbano storicizzato con tutte le sue contraddizioni linguistico-formali; eccipisce l'ambito 2 di progetto che è costituito dall'edificio del Bergonzo Padre, oggetto di attento restauro delle facciate.

Emerge evidente come dal tessuto urbano analizzato non siano riconoscibili determinazioni linguistiche coerenti cui riferirsi, ma nei cui confronti porsi in contraddittorio.

La tensione progettuale si è rivolta ad una coerenza interna attraverso un intervento di alta qualità architettonica non autocelebrativo, ma corretto ed elegante nella semplicità delle forme geometriche.

La cura è stata volta attraverso la dislocazione a corte aperta degli edifici sul lotto, che hanno consentito l'apertura di punti visuali sulla piazza allungata e lungo le vie pubbliche, e la particolare conformazione delle coperture che seguono i cambi di quota tra la via Mazzini e la via Diaz.

3. Parametro di incidenza visiva

ASSUNZIONE DI PUNTI DI OSSERVAZIONE SIGNIFICATIVI

Si tratta di verificare come il progetto sia in grado di incidere nelle vedute del paesaggio a partire da punti di osservazione di elezione.

Questi vengono individuati nell'area a verde adiacente costituita dal Parco Locatelli, unico punto in cui è possibile avere una prospettiva significativa dell'intervento.

Come detto dalle mura di città alta non si è in grado di individuare immediatamente l'intervento.

I foto-inserimenti allegati alla proposta di PII evidenziano quanto il tessuto edilizio risulti non percepibile se non per le sole coperture dai bastioni di città alta.

4. Parametro di incidenza ambientale

RELATIVI ALLA FRUIZIONE DEL LUOGO (RUMORE, QUALITÀ DELL'AREA, ECC...)

Si tratta di verificare come il progetto sia in grado di incidere nella fruizione del luogo, in considerazione delle ripercussioni che il nuovo intervento induce.

Gli elementi determinanti dell'intervento sono relativi ai flussi veicolari prodotti dalla presenza di autorimesse ed ampiamente analizzati con studio specifico allegato.

Tale nuova attività umana comporta un peggioramento delle condizioni acustiche e del carico veicolare aggiunto agli assi urbani.

Per queste valutazioni specifiche si rimanda a studi dedicati specificatamente sono allegate le relazioni geologica, quella relativa all'impatto acustico, inquinamento elettromagnetico, e dalla relazione sui flussi di traffico.

5. Parametro di incidenza simbolica

RELATIVI AI SIGNIFICATI GIA' ASSEGNATI AL LUOGO

Si tratta di verificare come il progetto sia in grado di incidere nella percezione, nella riconoscibilità, nell'attività sociale riconducibile ai significati simbolici propri del luogo.

In considerazione della sostanziale assenza di tali significati associati dalla collettività piuttosto che dalla comunità locale, il progetto pare ininfluente sotto questo profilo.

Resta comunque da valutare se esso sia in grado di proporre di proprio e se questi siano accettabili o perturbanti la comunità.

E' da ritenere che esclusivamente il percorso di connessione tra la via Mazzini e il parco Locatelli sarà in grado di diventare parte di un itinerario di connessioni del sistema del verde urbano e solo in questo senso simbolico.

L'insieme degli edifici accompagnerà dunque con la sua emergenza il fruitore attraverso la piazza allungata, costituendo un percorso che alterna nuove architetture con archeologie industriali di notevole qualità architettonica (edifici del Bergonzo padre).

Considerazioni circa gli aspetti dimensionali e compositivi del progetto

Le linee guida regionali osservano come la capacità del progetto di modificare il paesaggio cresca al crescere del suo ingombro, pur rilevando come non si tratti di ingombro assoluto, ma piuttosto rapportato agli oggetti ed alla morfologia del contesto.

Quindi anche se la misura dell'intervento può motivare in sé un giudizio di incidenza alta, esso va analizzato all'interno del proprio contesto dimensionale e raffrontato con le preesistenze circostanti.

Trattandosi di isolato urbano contenuto quindi dalle pubbliche vie, l'asse dimensionale è costituito inevitabilmente dall'allineamento della nuova cortina edilizia alle strade urbane.

Il progetto comunque, attraverso la piazza allungata quale percorso di connessione tra il centro cittadino e il sistema del verde pubblico, propone nuove prospettive sull'edificio e risolve il problema dell'accessibilità al sistema parco.

Le superfici sono decisamente scandite da pieni e da vuoti ed i volumi seguono ritmi spaziali che riportano a proporzioni in uso nel contesto edificato circostante.

Il colori neutri saranno determinanti nella percezione dimensionale, così come nella integrazione del costruito con il contesto urbano e quindi con le preesistenze.

I materiali utilizzati saranno prevalentemente pietra e vetro, le coperture metalliche, l'altezza degli edifici e' contenuta nei limiti di zona e comunque vicina agli edifici limitrofi, la particolare conformazione delle coperture ne diminuiscono l'impatto.

Ciascuna parte del progetto e' legata formalmente e funzionalmente alle altre, rendendo al progetto una unitarietà di intenti e di interconnessioni che sono fondamentali per un corretto risultato architettonico.

Matrice guida degli aspetti dimensionali e compositivi:

Modi di valutazione	Caratterizzazione del contesto relativamente a:	Caratterizzazione del progetto
1. altezza/profilo	altezze degli edifici, andamento dei profili	<p>Sinteticamente si riprendono gli elementi ora espressi, in relazione al contesto.</p> <p>Trattandosi di isolato urbano contenuto quindi dalle pubbliche vie, l'asse dimensionale e' costituito inevitabilmente dall'allineamento della nuova cortina edilizia alle strade urbane.</p> <p>Il progetto comunque, attraverso la piazza allungata, percorso di connessione tra il centro cittadino e il sistema del verde pubblico propone nuove prospettive sull'edificato e risolve il problema dell'accessibilità al sistema parco.</p> <p>Le superfici sono decisamente scandite da pieni e da vuoti e di volumi seguono ritmi spaziali che riportano a proporzioni in uso nel contesto edificato circostante.</p> <p>Il colori neutri saranno determinanti nella percezione dimensionale, così come nella integrazione del costruito con il contesto urbano e quindi con le preesistenze.</p> <p>I materiali utilizzati saranno prevalentemente pietra e vetro, le coperture metalliche, l'altezza degli edifici e' contenuta nei limiti di zona e comunque vicina agli edifici limitrofi, la particolare conformazione delle coperture ne diminuiscono l'impatto.</p> <p>Ciascuna parte del progetto e' legata formalmente e funzionalmente alle altre, rendendo al progetto una unitarietà di intenti e di interconnessioni che sono fondamentali per un corretto risultato architettonico.</p>
2. planimetria/moduli/allineamenti	disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. rapporto con il terreno	andamento del terreno: profili in sezione	
4. articolazione volumetrica	trattamento dei volumi: elementari, articolati	
5. prospetti/ pieni-vuoti	rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piane, logge, portici, balconi....	
6. coperture	tipologie di copertura prevalenti e materiali	
7. materiali/ colori dei prospetti	finiture di facciata: materiali, colori,....	
8. trattamento degli spazi esterni non edificati	disposizione e arredo degli spazi esterni	

Sintesi dei criteri e dei parametri per determinare il grado di incidenza del progetto (tab 2 delle linee guida)

Incidenza morfologica e tipologica

Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo

Si evidenzia come il progetto non incida sui caratteri morfologici del sito.

La soluzione di localizzare le autorimesse private ai piani interrati permette di escludere a livello del suolo una funzione che fortemente interferisce con l'organizzazione dei percorsi pedonali.

Adozione di tipologie costruttive affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali.

Il progetto risulta non consonante con gli edifici limitrofi, consideramdo la molteplicità di stili e tipologie dell'intorno.

L'intervento si pone quale elemento ordinatore di un contesto disordinato e senza qualità'.

Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici

La creazione di coni prospettici, la scelta di arredare a verde la piazza allungata in uniformità con il verde seppur strutturato del parco contribuisce a dare continuità' al sistema del verde.

Peraltro non sono presenti elementi storico-culturali di rilievo nelle immediate vicinanze.

Valutazione sintetica in relazione al criterio osservato.

Dall'analisi esposta appare come l'incidenza del progetto risulti globalmente bassa (punteggio ai soli fine della compilazione della tabella 3).

Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

Coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato

L'ambito di riferimento e' portatore di una tale mescolanza indistinta che l'unico riferimento progettuale utile ad un corretto inserimento linguistico appare quello della discrezione, dell'attenzione all'uso composto dei materiali in una soluzione sobria, in grado di mitigare l'ampiezza dell'intervento.

I colori, i materiali, l'articolazione dei volumi sono tesi all'integrazione dei messaggi dell'esistente in un complesso unitario ed organico, pur non volendo farsi integralmente portatori di valori di tutela e conservazione della tradizione edilizia.

Valutazione sintetica in relazione al criterio osservato.

Dall'analisi esposta appare come l'incidenza del progetto risulti globalmente bassa (punteggio ai soli fine della compilazione della tabella 3).

Incidenza visiva

Ingombro visivo.

L'impatto visivo appare irrilevante sulle vie pubbliche e rilevante dal Parco.

Occultamento di visuali rilevanti.

Non esiste occultamento di visuali rilevanti in quanto semplicemente non esistono visuali rilevanti; il progetto comunque ne produce di proprie attraverso i coni prospettici che fanno intravedere sia le nuove architetture che gli edifici produttivi dismessi di grande qualità.

Prospetto su spazi pubblici.

L'unico fronte interessato dal progetto è quello in fregio alla via Diaz e confinante con il Parco. Si ritiene che l'impatto sia migliorato con un segno architettonico deciso e netto in discontinuità con la molteplicità degli stili e tipologie degli edifici esistenti.

Valutazione sintetica in relazione al criterio osservato.

Dall'analisi esposta appare come l'incidenza del progetto risulti globalmente bassa (punteggio ai soli fine della compilazione della tabella 3 pari).

Incidenza ambientale

Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale.

L'intervento si caratterizza per la sua rilevanza urbanistico-architettonica, non tanto per la sua destinazione, comunque conforme al contesto.

L'unico fattore rilevante è costituito da un modesto incremento del traffico veicolare con conseguente aumento dell'inquinamento atmosferico, per il resto gli edifici sono previsti ad alta efficienza energetica e assolutamente non inquinanti

Valutazione sintetica in relazione al criterio osservato.

Dall'analisi esposta appare come l'incidenza del progetto risulti globalmente media (punteggio ai soli fine della compilazione della tabella 3 pari).

Incidenza simbolica

Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

Non vi sono specifici valori simbolici legati al sito e quindi all'intervento; e' comunque possibile che per la qualità intrinseca dell'intervento, anche per la sua localizzazione centrale sul territorio e per la qualità delle opere di connessione al sistema del verde, acquisti un certo valore quale emergenza.

Valutazione sintetica in relazione al criterio osservato.

Dall'analisi esposta appare come l'incidenza del progetto risulti globalmente bassa (punteggio ai soli fini della compilazione della tabella 3).

Tabella 2. sintesi

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alla chiave di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alla chiave di lettura a livello locale
Incidenza morfologica e tipologica	/	• punti 2.0 – bassa
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	/	• punti 2.0 – bassa
Incidenza visiva	/	• punti 2.0 – bassa
Incidenza ambientale	/	• punti 2.0 – bassa
Incidenza simbolica	/	• punti 3.0 – media
Giudizio sintetico	/	○ punti 2.0 – bassa
Giudizio complessivo	punti 2.0 – bassa	

c. Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Tabella 3

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	9	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Impatto paesistico del progetto = sensibilità del sito x incidenza del progetto = 2.0 x 2.0 = 4.0

da 0 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Prescrizioni delle Linee Guida Regionale

Il progetto viene esaminato per determinare il giudizio di impatto paesistico.

Si producono la specifica relazione paesistica e le tabelle di sintesi 1,2 e 3.

Elementi dal PTCP

Considerazioni

Introduzione

In questa parte l'analisi e' condotta con riferimento alla pianificazione del PTCP.

Vengono esaminati gli elaborati grafici allegati, la relazione e le Norme Tecniche di Attuazione, con specifica attenzione agli articoli che governano l'area in oggetto.

La lettura e' svolta per sovrapposizione delle informazioni, con note che evidenziano ed interpretano le apparenti o concrete contraddizioni, le possibilita' e le opportunita' che la pianificazione del territorio offre.

E4 Organizzazione del territorio e dei sistemi insediativi – quadro strutturale -

Sistemi insediativi – aree di primo riferimento per la pianificazione locale

Art. 93: (...) Le aree di primo riferimento non costituiscono previsioni di azionamento finalizzate ad una prima individuazione di aree da edificare.

Esse si configurano con indicazione di ambiti che il PTCP ritiene, alla scala che vi e' propria, meno problematici al fine della trasformazione urbanistica del territorio (...) le aree stesse non si definiscono come ambiti obbligatori per le previsioni di trasformazione territoriale, ma si configurano come ambiti per i quali il PTCP non richiede che gli strumenti urbanistici comunali debbano effettuare particolari ed ulteriori approfondimenti di dettaglio (...).

Il Comune puo' conseguentemente formulare previsioni di organizzazione urbanistica e di strutturazione morfologica dei completamenti e della espansione urbana rivolte anche all'esterno delle aree di primo riferimento.

In tal caso le previsioni devono essere supportate da approfondimenti alla scala di dettaglio propria del PGT relativi ai caratteri delle aree, alle loro peculiarita' ambientali e paesistiche in riferimento alle trasformazioni territoriali ed ambientali che si intendano effettuare, ed alla occupazione delle aree a vocazione agricola che il PTCP intende tendenzialmente conservare.

E5 Allegati

Perimetrazione degli ambiti territoriali

Ambito n° 15

Art. 11: Ambiti sovracomunali ed intese intercostituzionali.

1. Gli ambiti territoriali di riferimento per l'articolazione degli elementi di interesse sovracomunale sono individuati nell'allegato E 5.1 e sono insiemi di territori comunale in cui si articola l'organizzazione territoriale della Provincia.
2. Gli ambiti costituiscono il riferimento spaziale privilegiato per le concertazioni finalizzate alle intese interistituzionali.

5.2 Vincolo idrogeologico-piano stralcio di riassetto idrogeologico

La cartografia non evidenzia note relativa alla zona in esame.

5.3 Elementi ed ambiti oggetto di tutela ai sensi del D.lgs 490/1999

La cartografia non evidenzia note relativa alla zona in esame.

5.4 Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica

La cartografia non evidenzia note relativa alla zona in esame.

5.5 Rete ecologica ambientale a valenza paesistico-ambientale

La cartografia non evidenzia note relativa alla zona in esame.

5.6 Centri e nuclei storici-elementi storico-architettonici

La cartografia non evidenzia note relativa alla zona in esame.

Conclusioni

La determinazione proposta al termine di quanto analiticamente esposto valuta l'intervento in grado di apportare elementi positivi, già evidenti sotto il profilo dei benefici pubblici e per la collettività

Il livello di incidenza risulta ampiamente sotto la soglia della tollerabilità, grazie all'impegno profuso nella considerazione degli elementi urbani rilevanti e nella composizione di un insieme architettonico coordinato ed interprete dei ritmi e dei moduli spaziali del luogo.

Va ricordato l'indubbio beneficio pubblico dato dalla realizzazione delle opere complementari al progetto quali i parcheggi in superficie e il sistema dei percorsi pedonali.

Non va dimenticato che il progetto propone il restauro e la valorizzazione di edifici storici le cui cortine edilizie sono tutte prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico.