

DIRIGENTE RESPONSABILE DI DIREZIONE
ARCH. DARIO TADÈ

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. CLAUDIO COPPOLA

VERSIONE EMENDATA

nella seduta del C.C. in data 13/10/2014 Proposta di Delibera n. 74-14 avente come oggetto
“APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ED
APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE URBANISTICA AL PROGRAMMA INTEGRATO DI
INTERVENTO “ABB SACE”

PII14

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “ABB SACE”

ALLEGATO 1

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE N.1

Deti. Colpa
Bergamo 26 luglio 2014

Al Sign. SINDACO
del Comune di Bergamo
SEDE

Oggetto: osservazione all'adozione della variante urbanistica al Programma Integrato di Intervento "ABB-SACE" approvato con deliberazione del consiglio comunale n.39 Reg.CC/7 Prop.Del in data 24/2/2014 - (SALA CIVICA)

Il sottoscritto Ivan Cortinovis nato ad Azzano S.Paolo il 25/3/1955 e residente a Bergamo (CF: CRT VNI 55C25 A528B) in merito all'adozione della variante urbanistica al PII "ABB-SACE" di cui all'oggetto osserva quanto segue.

PREMESSO:

- la pianificazione urbanistica nei quartieri a nord-est di Bergamo (Valverde, Valtesse e Monterosso) non prevede la possibilità di ulteriore sviluppo avendo saturato con edificazioni tutti i possibili spazi. Si pone un problema di connessione e strutturazione del territorio con luoghi, servizi e percorsi sicuri che rendono un insieme di costruzioni un tessuto urbano vivo, promuovano la qualità dell'abitare per le diverse fasce di età e per le diverse attività di una comunità territoriale. La possibilità che un territorio promuova conoscenza e relazioni tra i suoi abitanti è condizione prima per la stessa sicurezza dei cittadini.
- il PII "ABB-SACE" nella versione originale si faceva carico di un aspetto importante di strutturazione di uno spazio comune individuato da piazza e centro civico, attorno al quale le connessioni e i servizi si potevano strutturare nell'intera area dei 3 quartieri.
- al momento sia a Valtesse che a Valverde che a Monterosso non c'è uno spazio coperto utile a manifestazioni culturali di vario genere che in questi quartieri vengono promossi dalle diverse realtà associative ed enti e non sembra opportuno che un investimento verso questa opera sia moltiplicato in ognuno dei 3 quartieri, visto le difficoltà economiche e l'indisponibilità di spazi. Come esempio dell'assenza di spazi coperti, si pensi che per i saggi di fine anno per gli alunni della scuola Papa Giovanni XXIII ad esempio, pur facendo il saggio in palestra, possono assistere alla rappresentazione dei bambini un solo genitore o parente.
- il PII "ABB-SACE" per la centralità territoriale dell'intervento rappresenta una delle ultime opportunità che in tempi medi si possa realizzare una struttura polifunzionale che permetta rappresentazioni musicali, teatrali, cinematografiche, gestita in modo partecipato dal territorio e con una presenza di una biblioteca di zona. In una visione cittadina, al di là delle strutture del centro città esiste un auditorium polifunzionale a Loreto nella zona ovest di Bergamo e potrebbe essere utile disporre di un auditorium polifunzionale anche nella zona est.
- attualmente a Valtesse esiste una biblioteca e a Monterosso un centro socio culturale. Sono due attività che hanno un ruolo disegnato nella strutturazione dei quartieri negli anni '70 in cui i confini erano più definiti e l'accessibilità era molto circoscritta ad un territorio vicino, ma anche la scala di offerta di servizi era molto più bassa. Per offrire servizi di biblioteca adeguati non è più possibile una polverizzazione dell'offerta e dunque la dimensione dello spazio e i servizi offerti devono adeguarsi alle moderne esigenze e alla polifunzionalità di servizi delle biblioteche moderne. Il documento di Piano dei Servizi del PGT del comune di Bergamo si fa carico di questo problema prevedendo proprio in questa area (ex-SACE) una struttura adeguata sia quando parla dell'ambito strategico 1 (servizi su scala locale) sia quando cita le strutture dei quartieri interessati.
- è particolarmente importante che a fianco di uno spazio pubblico, quale la piazza prevista tra i due principali corpi di fabbrica, ci possa essere un servizio pubblico come la biblioteca e uno spazio polifunzionale per rendere lo stesso spazio frequentato e dunque più sicuro e meno soggetto a degrado o marginalità sociale

PG

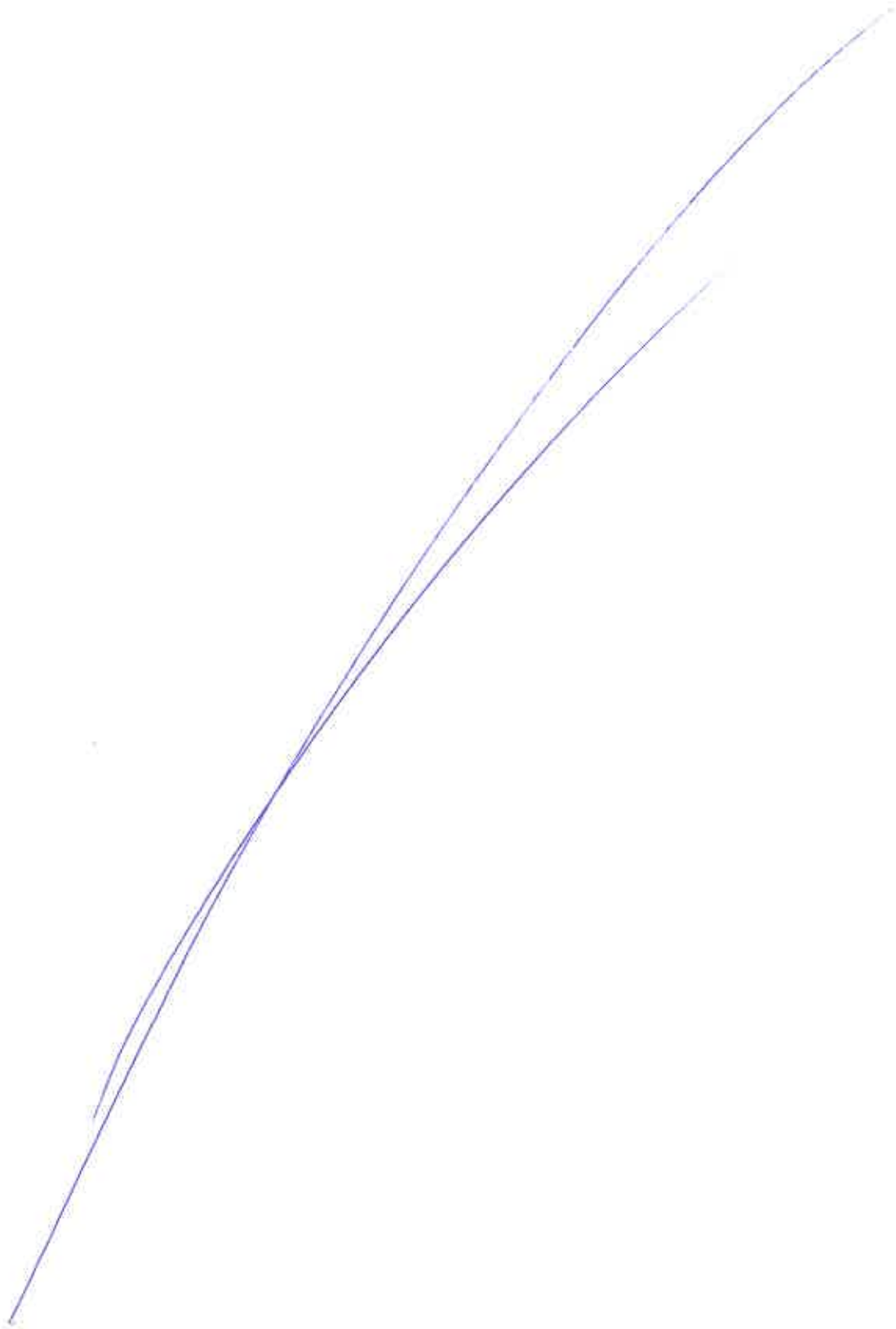
VISTO

che la variante urbanistica al PII "ABB-SACE" approvata dal consiglio comunale il 24/2/2014 nelle more della revisione ha concentrato buona parte della riduzione degli standard urbanistici sulla drastica riduzione dello spazio civico da 1155 m² a 255 m² con una riduzione stimata di €1640000

CHIEDE

- che la superficie destinata alla sala civica non sia inferiore ai 1000 m² e che in questa destinazione si trovi spazio per una sala polifunzionale e alla biblioteca
- a compensazione dei maggiori oneri di questo intervento si suggerisce una verifica e un ripensamento sulla reale fruibilità di una pista d'atletica a 4 corsie (fuori da standard di gara) nella sistemazione del campo Utili e una rivisitazione delle priorità di intervento dell'intera sistemazione dell'area sportiva-ricreativa tale da renderla sostenibile nella gestione e nella realizzazione.

Ivan Cortinovis
Ivan Cortinovis



Comune di Bergamo
E0149015 29/07/2014



CVI.2/1

OSSERVAZIONE N.2

Bergamo 26 luglio 2014

Al Sign. SINDACO
del Comune di Bergamo
SEDE

Oggetto: osservazione all'adozione della variante urbanistica al Programma Integrato di Intervento "ABB-SACE" approvato con deliberazione del consiglio comunale n.39 Reg.CC/7 Prop.Del in data 24/2/2014 (VIABILITÀ)

Il sottoscritto Ivan Cortinovis nato ad Azzano S.Paolo il 25/3/1955 e residente a Bergamo (CF: CRT VNI 55C25 A528B) in merito all'adozione della variante urbanistica al PII "ABB-SACE" di cui all'oggetto osserva quanto segue.

PREMESSO:

- il vigente piano di governo del territorio nei diversi suoi documenti, recependo anche un orientamento del precedente piano regolatore, si propone di ritessere il territorio e nella parte nord-est della città. Questa ritessitura passa anche attraverso percorsi che rendano più permeabile la mobilità tra i colli di Bergamo e la Maresana.
- Il PII "ABB-SACE" nasce con un'idea di congiungere la zona residenziale della Conca Fiorita e di S.Colombano con il verde del parco dei colli e le occasioni di sport e svago rappresentate dalla presenza dell'area "ex campo Utili" e dalla green way della Morla.
- l'area di intervento del PII si colloca ai due lati di via Baioni. Negli ultimi anni l'asse Baioni Ruggeri da strada di penetrazione nella città con un alto volume di traffico si è di fatto trasformata a via di quartiere, individuando nel tratto di circonvallazione Fabbriano il vero asse di penetrazione nella città. La sequenza di semafori su questo asse e la diminuzione del traffico rende però i tratti rettilinei dell'asse viario pericolosi per l'alta velocità con cui i veicoli lo percorrono.
- una mobilità sicura per gli utenti deboli della strada, come ormai assodato in tante parti delle città europee e italiane e anche da esempi della stessa Bergamo, passa per una riduzione della velocità dei veicoli che insistono sulle stesse strade oppure su percorsi alternativi con proprie sedi.
- l'intersezione tra via Crescenzi e via Pescaria dopo la realizzazione della rotatoria di forma anomala, ma funzionale al passaggio di autobus e camion, ha visto una drastica riduzione degli incidenti tra veicoli e di quelli gravi in particolare. Questa situazione è funzionante da parecchi anni senza alcun problema particolare.
- è importante che la piazza e il centro civico previsti dal PII oltre che l'area sportivo- ricreativa prevista come standard urbanistico siano accessibili e connessi in sicurezza per pedoni e ciclisti, per non favorire artificialmente un traffico veicolare di vicinanza. E' pure importante che questo nuovo "centro" e nuovi servizi non siano avulsi dal territorio circostante, ma siano collegati con il polo scolastico di via Pinetti (scuola primaria e secondaria) e con il centro commerciale di via Mafalda di Savoia

Viste le proposte di riordino viabilistico contenute negli elaborati del PII "ABB-SACE"

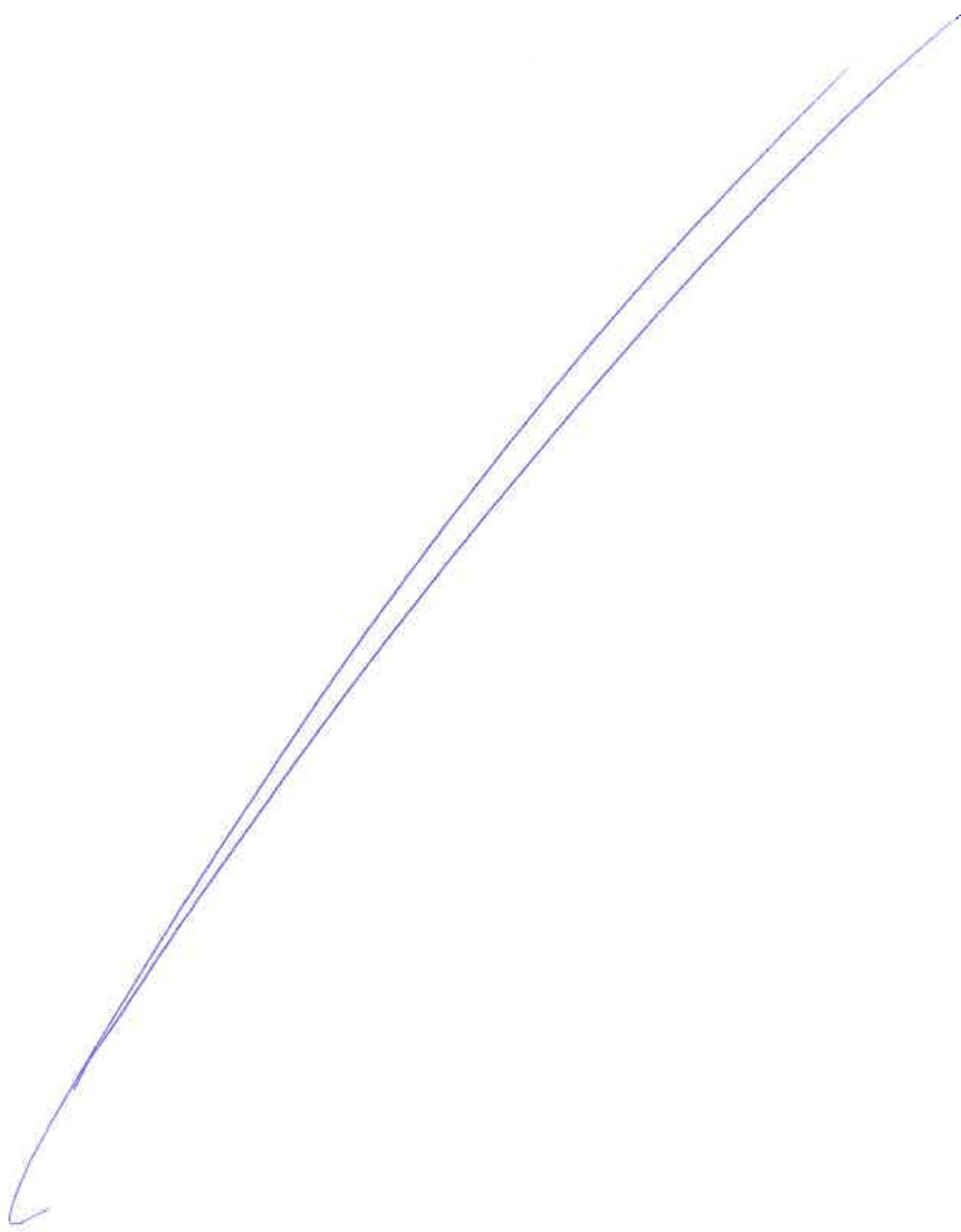
CHIEDE

- o che vi sia una progettazione/sistemazione stradale del tratto di via Baioni tra l'incrocio di via Pescaria e di quello di via Pinetti atto a ridurre la velocità dei veicoli in transito facilitando la permeabilità e il passaggio tra le due parti di intervento del PII e in particolare tra la piazza, il parco pubblico interno al PII e l'area dell'ex campo Utili risistemata
- o che lungo la via Pinetti- Sporchia sia previsto un percorso protetto per pedoni e ciclisti che faciliti il collegamento con la green way e con l'accesso all'area dell'ex campo Utili. Si tenga conto che via Sporchia come via a fondo chiuso (se non per accesso di servizio ad aree agricole e alla green way) può avere dimensioni ridotte al servizio del parcheggio previsto e del suddetto percorso protetto di accesso.
- o che vengano riconsiderati (anche per disporre in altro modo delle risorse a questo fine previste) la rotonda tra via Crescenzi e via Pescaria, l'allargamento di via Crescenzi (se pensato solo per i veicoli) e così pure l'allargamento di via Pinetti

Ivan Cortinovis
Ivan Cortinovis

PG





Comune di Bergamo
E0149016 29/07/2014



[VI.2/1

OSSERVAZIONE N.3

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE P.I.I. "ABB SACE" — ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 39 DEL 24/02/2014

Il sottoscritto MARIO GIROLA, nato a Milano, il 26 ottobre 1926 e residente in Via Angelini, 9 a Bergamo, visti i documenti relativi alla "Variante P.I.I. ABB SACE", adottata con Delibera C.C. n. 39 del 24/02/2014 e pubblicata il 23 giugno 2014, espone quanto segue:

- **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il PII in oggetto si inserisce in un più ampio processo di trasformazione urbana che vede la realizzazione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale nelle aree produttive in disuso, si tratta di un processo molto delicato i cui effetti si protrarranno per molti decenni a venire e a cui coloro che hanno la responsabilità del governo del territorio devono prestare la massima attenzione. E' soprattutto negli ultimi anni, che per gli ambiti di trasformazione urbana si tende a favorire un processo di "densificazione" i cui lodevoli fini sono il risparmio di suolo e una migliore connessione delle parti che compongono la città, con la riduzione dei costi di gestione che ne deriva.

Le modalità con cui, nella nostra città, si è finora perseguito tale fine destano comunque molti dubbi circa il risultato ottenuto. Infatti, gli interventi di sostituzione del tessuto urbano degli ultimi decenni si sono spesso distinti per l'inserimento di edifici fuori scala rispetto all'esistente: il primo esempio in questo senso è il "Triangolo", in via Palma il Vecchio, fino al recentissimo intervento sull'area ex Enel in via Nullo. Inoltre, a fronte di un mancato incremento demografico e della presenza di un numero considerevole di alloggi vuoti, sorgono ulteriori perplessità circa l'utilità e la necessità di tali e tanti interventi nella situazione economica e sociale attuali.

In questa realtà si è avviato negli anno scorsi il PII sull'area ABB Sace, fortemente osteggiato dalla cittadinanza per le dimensioni considerate eccessive di un progetto che si riteneva non tenesse sufficientemente conto delle caratteristiche del contesto e, in particolare, della vicinanza alle mura di città alta.

Ad oggi, l'edificio produttivo di cinque piani fuori terra è praticamente ultimato ed è, purtroppo, evidente la sua sproporzione rispetto all'edificato circostante, soprattutto se lo si osserva dalla città alta, in particolare dallo spalto di Sant'Agostino e da via Porta Dipinta, come mostrano le immagini alle pagine seguenti.

I timori iniziali erano, quindi, tutt'altro che infondati e non è certo scemata la preoccupazione per l'impatto visivo degli edifici residenziali che sorgeranno a fianco di quello in fase di completamento che, anche se ridotti in altezza rispetto all'ipotesi iniziale, raggiungeranno i sette piani fuori terra.



Comune di Bergamo
E0149441 29/07/2014





Foto 1 – L'edificio ABB dalle mura della Fara



Foto 2 – L'edificio ABB Sace da Via Porta Dipinta

- OSSERVAZIONI:

Premesso che il Consiglio Comunale ha esaminato e approvato, nella seduta del 24 febbraio 2014, la variante al PII ABB Sace corrispondente all'ODG n.54 e n. quattro collegati all'ODG stesso:

- collegato n. 1 (a firma Marzia Marchesi, Marco Brembilla, Maria Carolina Marchesi, Nadia Ghisalberti, Giacomo Angeloni, Nicola Eynard, Stefano Zenoni);

- collegati n. 2, 3 e 4 (a firma Luisa Pecce e Alberto Ribolla);

e che le modifiche apportate al PII attraverso i quattro collegati citati non compaiono negli elaborati grafici pubblicati in data 23 giugno 2014, si osserva:

1. nonostante l'intervento valuti un incremento teorico di circa 450 abitanti, il PII prevede una sala civica a servizio dell'intero quartiere di soli 255 mq, chiaramente sottodimensionata per l'utilizzo come sala polifunzionale da adibire a riunioni e spettacoli rivolti al quartiere e alla città, pertanto, come richiesto nei collegati 1 e 2 (approvati), si chiede di reperire una superficie di 600/1.000 mq per la sala civica. Si richiede inoltre di cancellare definitivamente dalla slp complessiva i mq dati dalla differenza tra la slp destinata originariamente alla sala polivalente (mq 1245 come da PII approvato) e quella che verrà effettivamente realizzata per tale uso;
2. il costo della sala di 255 mq è indicato in € 510.000 (pari ad € 2.000/mq), con i collegati 1 e 2 all'ODG (approvati) si rilevava che tale costo era sovrastimato: in particolare nel collegato n. 2 si precisava come fosse più realistico un importo di €/mq 1.300, pertanto si chiede di rivedere tale stima anche alla luce delle maggiori dimensioni necessarie per la sala;
3. benché con il collegato n.3 (approvato) si sia richiesta l'eliminazione delle vasche d'acqua nella piazza prospiciente la via Crescenzi, negli elaborati pubblicati esse state mantenute: si chiede la correzione degli elaborati con l'eliminazione delle vasche;
4. dalle tavole presentate non è chiaro se vi sia e dove una connessione ciclopedonale - oltre che visiva - diretta tra la piazza prospiciente la via Crescenzi, il verde retrostante, il Parco Utili e la greenway del Morla e, di conseguenza se vi sia o meno un reale *collegamento ciclopedonale protetto* tra il quartiere – con le scuole medie “G. Camozzi” e la primaria “G. Rosa, l'oratorio di Santa Teresa di Lisieux - la nuova piazza, il nuovo verde pubblico, la ciclabile del Morla e il campo Utili. Come già richiesto con il collegato n. 1 (approvato) si chiede che tali connessioni vengano risolte ed esplicitate nelle tavole, anche attraverso la revisione dello spazio della piazza occupato dalle vasche d'acqua di cui si è già chiesta l'eliminazione;
5. sempre con il collegato 2 all'ODG (approvato), era stata chiesta l'eliminazione della rotatoria all'incrocio tra via Baioni e Via Pinetti - costo stimato € 100.000 - e la sua sostituzione con impianto semaforico di tipo "intelligente", pertanto, si richiede nuovamente la modifica in tal senso degli elaborati;
6. come da collegato 2 (approvato) si chiede la correzione degli elaborati con l'eliminazione di uno dei due campi da tennis scoperti previsti nel Campo Utili

(costo stimato € 30.000);

7. si chiede di eliminare le modifiche alla recinzione del Campo Utili stimate in 150.000 euro, come da collegato 2 all'ODG (approvato);
8. al fine di fugare ogni dubbio circa l'effettiva altezza degli edifici residenziali, si chiede di specificare chiaramente l'altezza massima consentita per ciascun edificio in progetto, (es. piani 7 x h. 4 m = 28 m) rispetto alla quota 0.00 riferita alla piazza;
9. Relazione Tecnica — all. A pag. 9: la somma totale dei costi della Variante n.1 è € 6.110.000 e non, come erroneamente indicato, di € 6.210.000, con un risparmio netto di € 100.000 a favore dell'Amministrazione Comunale, si chiede quindi di prendere atto dell'errore di somma algebrica e di rettificare l'elaborato;
10. si chiede che venga specificato chiaramente che la validità del PII, come previsto dall'art. 16 della convenzione originaria, è di 10 anni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURL - avvenuta 3 giugno 2009 - e che quindi esso decadrà il 2 giugno 2019. In alcuni documenti pubblicati come allegati alla delibera di adozione della variante in oggetto vi sono dati discordanti (vedi all. F e all. E);
11. al fine di garantire maggior sicurezza e decoro al quartiere ed evitare l'utilizzo improprio degli edifici in disuso, si chiede che questi siano costantemente sottoposti a controllo e sorveglianza e che, comunque, vengano demoliti entro 1 (uno) anno dalla data di pubblicazione della Delibera di approvazione definitiva della variante al PII (collegato n. 4 – approvato);
12. si chiede di rivedere con maggiore precisione i costi delle opere di urbanizzazione previste e delle opere di standard qualitativo, anche eliminando le opere non necessarie soprspecificate. Da un'analisi delle voci di costo previste appaiono prezzi di almeno il 30% superiori ai costi reali per la realizzazione di opere similari: le economie e i costi che il Proponente il PII sosterrà in diminuzione saranno versati all'Amministrazione Comunale che si impegnerà ad utilizzarli per opere pubbliche e manutenzioni presso il quartiere.

Certo di un favorevole accoglimento delle osservazioni sopra esposte, porgo cordiali saluti.

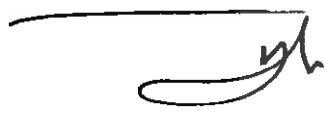
Bergamo , 23 luglio 2014

In fede,

Mario Girola, Consigliere del comune di Bergamo 2004-2009



OSSERVAZIONE N.4

x Data. COPPIA


Bergamo, 30 luglio 2014

Ill.mo Sig. Sindaco di Bergamo

Oggetto: Osservazioni alla Variante urbanistica del Programma Integrato di Intervento "ABB SACE" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 Reg. C.C. in data 24.02.2014.

I sottoscritti Signorile geom. Federico e Nessi Signorile Franca, residenti a Bergamo in Via Baioni 41, proprietari dell' immobile ivi ubicato e confinante con l' operazione urbanistica in oggetto dalle cui trasformazioni rischiano di essere notevolmente penalizzati,
a termini di legge e secondo indicazioni contenute nell' avviso 23.06.2014 del Dirigente arch. Dario Tadè

PRESENTANO OSSERVAZIONI

avverso la Variante al P.I.I. Sace adottata dal Consiglio Comunale per un chiarimento definitivo sulle reali intenzioni edilizie prospettate e la salvaguardia degli edifici Signorile-Nessi ed ex Fustinoni esistenti sulla via Baioni, che insieme costituiscono un unicum edilizio-architettonico ampiamente dibattuto ed esplicitamente riconosciuto, e reclamano la contestuale soluzione del lunghissimo ed estenuante contenzioso tra proprietà confinanti, ripetutamente promessa dall' Amministrazione Comunale (dal cui discutibile operato ha tratto origine) ma che ancora attende intese e accordi.

Le vicende sono ben conosciute dal Comune di Bergamo, cui i sottoscritti hanno più volte indirizzato istanze scritte, e con i cui Amministratori e Funzionari hanno avuto modo di rapportarsi, ottenendo peraltro risposte e assicurazioni cui non hanno purtroppo fatto seguito azioni concrete e definitive: ciò genera in loro continui timori, diffuse insoddisfazioni e un' ampia delusione per il poco equo atteggiamento assunto nei confronti degli interessati (indubbiamente grave per un Ente che dovrebbe tutelare tutti i cittadini) e il mancato rispetto della parola data.

Avremo sicuramente modo di esporre in dettaglio, con i nostri Professionisti, tutta la vicenda ai nuovi Amministratori e ci ripromettiamo di farlo non appena possibile.
Al momento vediamo di esporre le nostre richieste che più hanno a che fare con la Variante adottata, senza tuttavia dimenticare che la stessa si pone come elemento di una catena di pianificazione urbanistica che partendo dal P.R.G., poi dal P.G.T. e dal P.I.I., si attuerà con semplici permessi di costruire.

Nello specifico, dopo ampie assicurazioni del Sindaco Tintorio, con propria lettera P.G. U0070521 del 15.07.2010 l' Assessore Pezzotta comunicava "Con riferimento alla Vs. richiesta del 03/06/2010, si rende noto che con deliberazione in data 28/06/2010 il Consiglio Comunale ha approvato l' accordo transattivo relativo alla modifica della convenzione urbanistica relativa al Programma integrato di Intervento "ABB SACE", che impegna il soggetto attuatore a presentare, entro il 30/06/2011, formale richiesta di variante al P.I.I. convenzionato.

Le problematiche edilizie collegate al Piano Integrato di Intervento - e quindi anche il contenzioso in atto con la proprietà del sig. Federico Signorile - saranno affrontate e valutate in occasione dell' esame della richiesta di variante che verrà presentata."



Comune di Bergamo

0152140 31/07/2014



[VI. 2/1

In particolare ci preme:

evidenziare che per le assicurazioni avute la Variante, nella sua qualità di piano attuativo, avrebbe dovuto correggere imprecisioni, eliminare indicazioni vaghe o improprie, stabilire modalità e tempistiche certe per il raggiungimento di un equilibrato assetto futuro, assicurare il contraddittorio con le persone direttamente interessate come noi per la formulazione e la condivisione delle proposte (vedi lettera 18.07.2011 n° U0083320 P.G. a firma del Dirigente della Pianificazione Urbanistica), contribuire alla soluzione del contenzioso in atto .

sottolineare come la pratica Variante è stata eccessivamente finalizzata ad una riduzione di altezze e di volumi e non è stata elaborata nella doverosa interezza, non ha riconsiderato aspetti e contraddizioni già presenti nel P.I.I. precedentemente approvato; mancano per questo elaborati importanti in grado di consentire anche a chi ne ha fatto l'istruttoria o ne ha esaminato l'insieme una visione complessiva sufficientemente completa e approfondita;

l'iter di elaborazione e di presentazione della pratica è stato a dir poco faticoso e l'Amministrazione Comunale è sembrata subire tempi e proposte degli operatori senza mai assumere un ruolo da protagonista come avrebbe dovuto essere e un atteggiamento super partes come istituzionalmente sarebbe stato doveroso;

gli elaborati sono così risultati incompleti e, per quanto ci compete, assolutamente indefiniti sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammissibili, sia nella salvaguardia di quanto oggi esiste che nel rispetto di altezze, distanze da fabbricati e confini, di allineamenti, di elementi giudicati unitari e quindi da mantenere in assenza di reciproci obblighi convenzionali tra gli interessati. E' tuttora incomprensibile ai sottoscritti la logica che ha permesso di tagliare a metà un fabbricato con inserimento di una porzione nella cosiddetta UMI 3 lasciando l'altra metà in una sorta di fronte residenziale confermato allo stato di fatto;

per l'UMI 3 non compaiono indicazioni grafiche chiare né per rilevarne l'esatta consistenza, né per specificarne previsioni planivolumetriche né ancora per definire allineamenti (accordi trascritti e già ricordati all'Amministrazione Comunale impediscono l'occupazione dell'antistante piazzale e quindi rendono materialmente impraticabili le ipotesi che tuttora compaiono nella Variante) e destinazioni d'uso. Per carenza di elementi rappresentati, permane ai sottoscritti il dubbio che il mantenimento della porzione ex Fustinoni, anche se dichiarata come possibile, non lo sia poi concretamente per l'eccessiva vicinanza con i nuovi fabbricati previsti più a sud-est a margine della nuova area di verde pubblico;

per quanto attiene la nostra proprietà è stata finalmente introdotta una timida rappresentazione dello stato di fatto ma ci sembra veramente poco in considerazione del fatto che il PGT ha dato un incomprensibile colpo di spugna alle rappresentazioni precedenti in occasione dell'introduzione della sigla "ne" per un limitato incremento delle volumetrie Signorile-Nessi e che manca la contemporanea rappresentazione di quanto oggi esiste sulla proprietà confinante;

Alla luce di quanto esposto i sottoscritti

CHIEDONO

che la Variante in oggetto contenga

- un'elaborazione avanzata delle previsioni edilizie dell' UMI3 per uscire da una pericolosa non definizione urbanistica; anche la contemporanea rappresentazione di entrambi gli stati di fatto potrebbe costituire preziosa verifica sull' effettiva fattibilità delle indicazioni prospettate;
- che il futuro intervento tenga in debito conto la necessità di assicurare un' operazione edilizia compatibile con quanto rimane e con le obbligazioni a suo tempo sottoscritte tra proprietà confinanti, che escludono a priori costruzioni avanzate sul fronte di via Baioni nel caso che l' ipotesi sia quella di non conferma dell' esistente porzione ex Fustinoni/Sace;
- che vengano verificate a priori le esatte compatibilità dell' operazione tra le due proprietà e verso sud-est nel caso che la suddetta porzione sia invece confermata o addirittura sopraelevata come al momento viene vagamente ipotizzato;
- che in assenza di specifiche progettuali su possibili interventi a confine l' art. 5 delle nuove Norme contenga l' obbligo di convenzione tra le proprietà dell' unico edificio in modo da salvaguardarne l' unitarietà e il carattere in caso di intervento edilizio che comporti modificazione dello stato di fatto;
- che parimenti in uno strumento urbanistico attuativo vengano adeguatamente eliminate indicazioni generiche come quelle attribuite alle porzioni di confine con la nostra proprietà racchiuse nelle sigle del tipo Sd/R che sta ad indicare "Servizi per la cultura, il culto, lo spettacolo - Residenza ai piani" o 7 che sta ad individuare "Ambito edificio per il culto/Residenza ai piani" senza chiarire nulla di quello che verrà poi davvero realizzato;
- che nella fase di perfezionamento della Variante l' Amministrazione Comunale possa davvero creare le giuste occasioni per fare incontrare le parti, sovrintenda e suggerisca i termini per un' equa composizione del contenzioso che, come ricordato in premessa, dura ormai da alcuni decenni e alimenta tensioni e difficoltà di rapporti tra le proprietà confinanti; ancor più dopo che le assicurazioni sottoscritte ad inizio mandato dall' ex Assessore all' Urbanistica con lettera dello stesso 15 luglio 2010 n° U0070521 P.G. sono state clamorosamente disattese a fine mandato con ulteriore comunicazione 28.03.2014 n° U0065915 P.G. Non si tiene peraltro conto che l' Amministrazione Comunale sulla così detta "questione privatistica" si è addirittura costituita al Consiglio di Stato negando l' evidenza della reale situazione di fatto edilizia e urbanistica sancita dal T.A.R. di Brescia con sentenza a noi favorevole 04/04/1998.


Chiedono inoltre:

che le indicazioni degli strumenti urbanistici, a partire dal P.G.T., siano maggiormente rispettosi della loro proprietà cui sono affettivamente legati, cui hanno costantemente dedicato cure e sacrifici e che vogliono conservare nel migliore dei modi;

che la nuova Amministrazione prenda nella dovuta considerazione quanto è già stato scritto o elaborato in proposito, ivi compresi gli impegni assunti poi non mantenuti.

A disposizione per ogni chiarimento e per fornire le documentazioni che verranno eventualmente richieste, si porgono distinti saluti

geom. Federico Signorile e Franca Nessi Signorile


 Federico Signorile
 Franca Nessi Signorile

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTI N.1 e N.2**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N. 1**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 1

PROTOCOLLO: E0149015 P.G. del 29/07/2014

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 31/07/2014 (Avviso deposito n. U0124622 P.G.)

RIFERIMENTI GENERALI

OSSERVANTE:	CORTINOVIS IVAN
A NOME E PER CONTO DI:	/
INDIRIZZO:	VIA BAIONI
QUARTIERE:	VALTESSE
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "ABB SACE"

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI

L'osservante evidenzia che la versione originaria del P.I.I. ABB-SACE prevedeva la realizzazione di uno spazio comune, individuato dalla nuova piazza e centro civico con servizi comuni ai tre quartieri della zona nord-est di Bergamo (Valverde, Valtesse e Monterosso) che, al momento, risultano sprovvisti di uno spazio coperto utile a manifestazioni culturali di vario genere.

L'osservante fa inoltre presente che l'attuale biblioteca di Valtesse ed il centro culturale di Monterosso rappresentano spazi circoscritti che non possono essere più adeguati alle moderne esigenze ed alla polifunzionalità di servizi delle biblioteche moderne.

L'osservante ritiene pertanto che il P.I.I. ABB-SACE rappresenta, per centralità territoriale dell'intervento, una delle ultime possibilità di realizzare una struttura polifunzionale gestita in modo partecipato dal territorio e con la presenza di una nuova biblioteca di zona.

Considerato che la Variante al PII adottata dal Consiglio Comunale ha ridotto la superficie dello spazio civico, da mq 1.245 a mq 255, si chiede:

1. che la superficie destinata alla sala civica non sia inferiore a mq 1.000, ivi compreso lo spazio per una sala polifunzionale ed una biblioteca;
2. a compensazione dei maggiori costi della richiesta di cui sopra, una verifica e un ripensamento sulla reale fruibilità della pista d'atletica a quattro corsie (fuori standard di gara), nella sistemazione del Campo Utili e una rivisitazione delle priorità d'intervento dell'intera area sportiva-ricreativa tale da renderla sostenibile nella sua gestione e realizzazione.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Analizzati i contenuti dell'osservazione, sulla base delle considerazioni espresse e dei collegati O.d.G. n. 1 e 2 alla delibera di adozione della Variante al P.I.I. ABB-SACE, approvati dal Consiglio Comunale, si prende atto della necessità di localizzare, all'interno del P.I.I. ABB-SACE, una struttura polifunzionale idonea ad accogliere una nuova biblioteca di zona oltre ad uno spazio per manifestazioni culturali di vario genere. A tal fine, si ritiene soddisfacente reperire, per tali usi, una superficie pari a mq 700 di s.l.p. e per un costo preventivato di euro 1.000.000.

A compensazione dei maggiori costi della modifica di cui sopra, si propone di reperire le risorse necessarie a seguito di una puntuale verifica dei costi delle opere di urbanizzazione in sede di progettazione esecutiva o tra le opere relative all'ex Campo Utili, poste a carico del soggetto attuatore a titolo di standard qualitativo, rimandando l'esatta identificazione delle specifiche opere da stralciare in sede progetto definitivo/esecutivo, al fine di consentire una più accurata rivisitazione delle priorità d'intervento sull'intera area sportiva-ricreativa.

Per quanto sopra esposto, si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione presentata, modificando i seguenti allegati alla Variante al P.I.I. adottata:

- All. A - Relazione tecnica
- All. E - Relazione economica
- All. F - Norme Tecniche di Attuazione
- All. G - Schema di convenzione
- TAV. 3.4 - progetto: dimensionamento
- TAV. 3.5 - parametri urbanistici e standard
- Piano dei Servizi "PS0b-Apparato normativo - Parte 2 Catalogo dei servizi di progetto"

PROPOSTA SINTETICA

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta complessivamente **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTO N.3**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N. 2**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 2

PROTOCOLLO: E0149016 P.G. del 29/07/2014

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 31/07/2014 (Avviso deposito n. U0124622 P.G.)

RIFERIMENTI GENERALI

OSSERVANTE: **CORTINOVIS IVAN**
A NOME E PER CONTO DI: /
INDIRIZZO: **VIA BAIONI**
QUARTIERE: **VALTESSE**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "ABB SACE"**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI

L'osservante ritiene utile che la piazza ed il centro civico previsti dal P.I.I. ABB-SACE, così come l'area sportivo-ricreativa dell'ex Campo Utili, siano resi accessibili e connessi in sicurezza per pedoni e ciclisti, al fine di non favorire artificialmente un traffico veicolare di prossimità. Ritiene inoltre importante che il nuovo centro civico ed i nuovi servizi non siano avulsi dal territorio circostante, ma siano collegati con il polo scolastico di via Pinetti e con il centro commerciale di via Mafalda di Savoia.

Chiede pertanto:

1. che sia prevista una progettazione/sistemazione stradale del tratto di via Baioni, tra l'incrocio di via Pescaria e quello di via Pinetti, atto a ridurre la velocità dei veicoli in transito e facilitando la permeabilità ed il passaggio tra i due ambiti d'intervento del P.I.I. ed, in particolare, tra la piazza, il parco pubblico interno e l'ex Campo Utili;
2. che lungo la via Pinetti-Sporchia sia previsto un percorso protetto per pedoni e ciclisti che faciliti il collegamento con la green way e con l'accesso all'area dell'ex Campo Utili;
3. che vengano riconsiderati (anche per disporre in altro modo delle risorse a questo fine previste) la rotonda tra via Crescenzi e via Pescaria, l'allargamento di via Crescenzi (se pensato solo per i veicoli) e, così pure, l'allargamento di via Pinetti.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

In relazione all'osservazione presentata, si formulano le seguenti controdeduzioni alle singole richieste avanzate:

1. Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste a carico del P.I.I., già contempla la sistemazione del tratto stradale di via Baioni, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio con la via Pinetti, al fine di ridurre la velocità dei veicoli in transito e di facilitare la connessione ciclopedonale con l'ex Campo Utili. Si ritiene, in ogni caso, che tale soluzione possa essere meglio analizzata in sede di progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, al fine di individuare i migliori interventi di moderazione del traffico che consentano collegamenti in sicurezza per pedoni e ciclisti tra i due ambiti d'intervento del P.I.I.. Per quanto sopra esposto, si propone pertanto di accogliere parzialmente la richiesta avanzata.
2. Sulla base delle considerazioni esposte e del collegato O.d.G. n. 1 alla delibera di adozione della Variante al P.I.I. ABB-SACE, approvato dal Consiglio Comunale, si prende atto della necessità di prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto di collegamento con il polo scolastico di via Pinetti, per un importo preventivato di euro 100.000, rimandando l'individuazione dell'esatto tracciato in sede di progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione. A compensazione dei maggiori costi della modifica di cui sopra, si propone di reperire le risorse necessarie a seguito di una puntuale verifica dei costi delle opere di urbanizzazione in sede di progettazione esecutiva o tra le opere relative all'ex Campo Utili, poste a carico del soggetto attuatore a titolo di standard qualitativo, rimandando l'esatta identificazione delle specifiche opere da stralciare in sede progetto definitivo/esecutivo. Per quanto sopra esposto, si propone pertanto di accogliere la richiesta avanzata, prevedendo tale opera di urbanizzazione all'interno dei seguenti allegati alla Variante al P.I.I. adottata:
 - All. A - Relazione tecnica
 - All. E - Relazione economica
 - All. G - Schema di convenzione
 - Piano dei Servizi "PS0b-Apparato normativo - Parte 2 Catalogo dei servizi di progetto"
3. Si specifica che le opere di urbanizzazione, relative al rifacimento della rotatoria tra le vie Crescenzi e Pescaria e la sistemazione di via Crescenzi, risultano in fase di realizzazione e, pertanto, non più stralciabili dall'intervento. Per quanto concerne l'allargamento di via Pinetti, si evidenzia che tale costo risulta del tutto trascurabile in quanto l'allargamento del sedime stradale insiste sugli edifici ex produttivi previsti in demolizione. Per quanto sopra esposto, si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

PROPOSTA SINTETICA

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta complessivamente **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTI N.4, N.5, N.9
e N.10**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N. 3**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 3

PROTOCOLLO: E0149441 P.G. del 29/07/2014

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 31/07/2014 (Avviso deposito n. U0124622 P.G.)

RIFERIMENTI GENERALI

OSSERVANTE:	GIROLA MARIO
A NOME E PER CONTO DI:	/
INDIRIZZO:	VIA BAIONI
QUARTIERE:	VALTESSE
STRUMENTO DI RIFERIMENTO:	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "ABB SACE"

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI

L'osservante, rilevando che gli elaborati pubblicati non recepiscono i contenuti dei quattro Ordini del Giorno collegati alla delibera di adozione della Variante al P.I.I. ABB-SACE ed approvati dal Consiglio Comunale, osserva quanto segue:

1. si ritiene che la superficie destinata a sala civica, pari a mq 255, risulta sottodimensionata come spazio polifunzionale da adibire a riunioni e spettacoli. Si chiede pertanto (come richiesto nei collegati O.d.G. n. 1 e 2 approvati) di reperire una superficie di mq 600/1.000 per tali usi. Si chiede inoltre di cancellare definitivamente dalla s.l.p. complessiva del P.I.I. la superficie data dalla differenza tra la s.l.p. destinata originariamente alla sala polivalente e quella che verrà effettivamente realizzata per tale uso;
2. si ritiene sovrastimato il costo di costruzione della sala civica (pari a circa €/mq 2.000), così come evidenziato nei collegati O.d.G. n. 1 e 2 approvati, ritenendo più realistico un costo pari a €/mq 1.300. Si chiede pertanto di rivedere tale stima anche alla luce delle maggiori dimensioni necessarie per la sala;
3. si chiede di aggiornare gli elaborati con l'eliminazione delle vasche d'acqua previste sulla nuova piazza prospiciente la via Crescenzi, così come richiesto nel collegato O.d.G. n. 3 approvato;
4. si osserva che dalle tavole progettuali non si evince se sia prevista una connessione ciclopedonale diretta tra la piazza prospiciente la via Crescenzi, il verde retrostante, l'ex Campo Utili e la greenway del Morla e, di conseguenza, se sia previsto un reale collegamento ciclopedonale protetto con i plessi scolastici e l'oratorio del quartiere. Si chiede pertanto, come richiesto nel collegato O.d.G. n. 1 approvato, si esplicitare tali connessioni nelle tavole, anche attraverso la revisione dello spazio della piazza occupato dalle vasche d'acqua di cui si è già chiesta l'eliminazione;
5. come richiesto nel collegato O.d.G. n. 2 approvato, si chiede l'eliminazione della rotatoria prevista all'incrocio tra le vie Baioni e Pinetti (stimata in € 100.000), sostituendola con un impianto semaforico del tipo "intelligente";
6. come richiesto nel collegato O.d.G. n. 2 approvato, si chiede l'eliminazione di uno dei due campi da tennis scoperti previsti nell'ex Campo Utili, stimato in € 30.000;
7. come richiesto nel collegato O.d.G. n. 2 approvato, si chiede di eliminare le opere relative alla modifica della recinzione dell'ex Campo Utili, stimate in € 150.000;

8. al fine di fugare ogni dubbio circa l'altezza degli edifici residenziali in progetto, si chiede di specificare chiaramente l'altezza massima consentita per ciascun edificio in progetto, rispetto alla quota 0.00 riferita alla nuova piazza;
9. si chiede di correggere l'errore riportato a pagina 9 della Relazione tecnica, relativo alla somma totale dei costi delle opere pubbliche previste dalla Variante al P.I.I. adottata;
10. si chiede di esplicitare negli allegati "E – Relazione economica" e "F – Norme tecniche d'attuazione", la validità decennale del P.I.I., come previsto all'art. 16 della convenzione originaria;
11. al fine di garantire maggior sicurezza e decoro al quartiere ed evitare l'utilizzo improprio degli edifici in disuso, si chiede che questi siano costantemente sottoposti a controllo e sorveglianza e che, comunque, vengano demoliti entro un anno dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione della Variante al P.I.I.;
12. si chiede di rivedere con maggiore precisione i costi delle opere pubbliche previste dal P.I.I. (che appaiono sovrastimati di almeno il 30%), anche eliminando le opere non necessarie sopra richieste. Eventuali economie, che il soggetto attuatore sosterrà in diminuzione rispetto a quanto preventivato, dovranno essere versati al Comune che si impegnerà ad utilizzarli per opere pubbliche e manutenzioni nel quartiere.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

In relazione all'osservazione presentata, si formulano le seguenti controdeduzioni alle singole richieste avanzate:

1. Si propone di accogliere la richiesta relativa all'incremento della superficie destinata a sala civica, rimandando alla proposta di modifica contenuta nella controdeduzione all'osservazione n.1. Di accogliere altresì la richiesta di cancellazione definitiva dalla slp complessiva dei 545mq non utilizzati e derivanti dalla differenza tra la s.l.p. destinata originariamente alla sala polivalente (1245mq come da PII approvato) e quella (700mq) che verrà effettivamente realizzata per tale uso (ossia $1245-700=545$ mq).
2. Si propone di accogliere la richiesta relativa alla revisione del costo di costruzione della nuova sala civica, rimandando alla proposta di modifica contenuta nella controdeduzione all'osservazione n. 1.
3. Si specifica che il disegno dell'arredo urbano della nuova piazza in progetto, riportato negli elaborati del P.I.I., risulta del tutto indicativo e sarà definito in sede di rilascio del permesso di costruire dei nuovi edifici. La richiesta contenuta nel collegato O.d.G. n. 3, approvato dal Consiglio Comunale, verrà difatti recepita in sede di progettazione esecutiva della nuova piazza ad uso pubblico. Si propone pertanto di accogliere parzialmente la richiesta avanzata.
4. Si propone di accogliere parzialmente la richiesta relativa alla previsione del nuovo percorso ciclopedonale protetto di collegamento con i plessi scolastici di via Pinetti, rimandando alla proposta di modifica contenuta nella controdeduzione all'osservazione n. 2 (punto 2).
5. Si propone di non accogliere la richiesta relativa all'eliminazione della rotatoria prevista all'incrocio tra le vie Baioni e Pinetti, rimandando alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione l'individuazione dell'intervento di moderazione del traffico sulla via Baioni, così come proposto nella controdeduzione all'osservazione n. 2 (punto 1).
6. Si propone di non accogliere la richiesta relativa all'eliminazione di uno dei due campi da tennis scoperti previsti nell'ex Campo Utili, rimandando alla progettazione definitiva/esecutiva dello standard qualitativo l'esatta identificazione delle specifiche opere da stralciare, così come proposto nella controdeduzione all'osservazione n. 1 (punto 2).
7. Si propone di non accogliere la richiesta relativa all'eliminazione delle opere relative alla modifica della recinzione dell'ex Campo Utili, rimandando alla progettazione definitiva/esecutiva dello standard qualitativo l'esatta identificazione delle specifiche opere da stralciare, così come proposto nella controdeduzione all'osservazione n. 1 (punto 2).
8. Circa la richiesta di specificare chiaramente l'altezza massima in metri consentita per ciascun edificio in progetto, si richiama quanto già previsto all'art. 48 del vigente Regolamento Edilizio, ove si stabilisce che *"L'altezza massima dei fronti degli edifici per i quali la strumentazione urbanistica prevede un'altezza semplicemente espressa in numero di piani, viene determinata moltiplicando il numero di piani previsti dallo strumento urbanistico per m 3,20, esclusi i piani terra per i quale è prevista un'altezza pari a m 4,00"*. Si propone pertanto di accogliere parzialmente la richiesta avanzata, rimandando alle norme del vigente Regolamento Edilizio per quanto concerne la determinazione dell'altezza massima dei fronti degli edifici in progetto. L'altezza massima consentita sarà pertanto di 23,20 m, rispetto alla quota 0.00 riferita alla piazza.
9. Si prende atto dell'errore materiale riportato a pagina 9 della Relazione tecnica, relativo alla somma totale dei costi delle opere pubbliche previste dalla Variante al P.I.I. adottata, che si provvede a correggere. Si propone pertanto di accogliere la richiesta avanzata.
10. In merito alla richiesta di esplicitare la validità decennale del P.I.I., si specifica che l'art. 30, comma 3 bis, della Legge 98/2013 ha prorogato di 3 anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche stipulate sino al 31/12/2012. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata, in quanto in contrasto con le disposizioni legislative vigenti che prorogano la scadenza all'anno 2022.

11. Si premette che la richiesta relativa alla demolizione dei edifici in disuso, entro un anno dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione della Variante al P.I.I., comporterebbe una modifica sostanziale degli patti convenzionali e delle relative garanzie economiche-finanziarie concordate con il soggetto attuatore nell'atto transattivo sottoscritto in data 29/03/2011. Preso atto dell'indisponibilità del soggetto attuatore a modificare le condizioni economiche dell'atto transattivo sottoscritto in data 29/03/2011, si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.
12. Si specifica che la stima parametrica dei costi delle opere pubbliche previste dal P.I.I. è stata effettuata sulla base di un progetto preliminare delle medesime, così come rappresentato sugli elaborati cartografici allegati al P.I.I.. Si sottolinea infatti che, ai sensi dell'art. 20 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 01/10/2009, l'esatto importo delle opere sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse, fermo restando l'impegno da parte del soggetto attuatore a realizzare opere per gli importi complessivi previsti in convenzione. Si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata.

PROPOSTA SINTETICA

A seguito della controdeduzione sopra esposta, l'osservazione risulta complessivamente **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**