

UN BOSCO IN CITTA'

PROGETTO URBANO DI RECUPERO E SISTEMAZIONE DEL COMPARTO DELIMITATO DALLE VIE B.BONO, PINAMONTE DA BREMBATE, A.MORETTI, E A.FANTONI

W-A1_ RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

Progetto urbanistico e architettonico

De8 architetti

A.LA VICENDA URBANISTICA DELLA EX-CESALPINIA

A1. 16 anni di trasformazioni urbane

B. IL CONTESTO URBANO E IL PROGETTO

- B1. Considerazioni generali
- B2. Il quadro territoriale
- B3. L'area di intervento
- B4. Proprietà e dati catastali
- B5. Il piano urbanistico, dal PRG alla nuova variante

C. MODIFICA AL MASTERPLAN – variante planivolumetrica 2016

- C1. Descrizione dell'intervento
 - C1.1 Lo schema insediativo
 - C1.2 Il sistema degli spazi aperti
 - C.1.3.a Gli standard urbanistici
 - C.1.3.b La permeabilità

- C.1.3.c Le destinazioni d'uso
- C.1.3.d La media struttura di vendita
- C.1.3.e Le altezze degli edifici
- C.1.3.f Il conteggio dei volumi e la verifica delle distanze
- C.1.3.g L'infrastrutturazione dell'ambito interessato dal P.I.I.
- C.1.3.h I parcheggi di uso pubblico
- C.1.3.i Lo standard qualitativo

C2. L'architettura

- C2.1 Edificio A _ il landmark
- C2.2 Edificio B _ il parco pensile
- C2.3 Edificio C _ il verde perimetrale
- C2.4 Edificio D _ la quinta sulla piazza
- C2.5 Edificio E _ le torri-albero
- C2.6 Edificio F _ il caposaldo

C3. La viabilità e i parcheggi

C4. Dati dimensionali del progetto

D. APPLICAZIONE DELLE LEGGI REGIONALI 9/1999 e 12/2005 _Fattibilità dell'Intervento_

- D1. Le opere di urbanizzazione
- D2. Conclusioni
- D3. Standards urbanistici
- D4. Cessioni e asservimenti

E. LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

- E1. Prospetto dei costi di costruzione
- E2. Prospetto degli oneri comunali
- E3. Opere di urbanizzazione
- E4. Standard qualitativo
- E5. Bilancio economico tra il soggetto attuatore e il Comune di Bergamo

Il presente progetto costituisce l'attuazione e l'approfondimento critico del P.I.I. "Cesalpinia 2 – Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto delimitato dalle vie B.Bono, Pinamonte da Brembate, A. Moretti, A. Fantoni" approvato con Delibera Comunale n. 96 Reg. /126647PG in data 27 aprile 2004, modificato e integrato con atto del 17 dicembre 2009

A. LA VICENDA URBANISTICA DELL'AREA EX CESALPINIA

A1. 16 anni di trasformazioni urbane

La vicenda urbanistica dell'area "Cesalpinia" è un paradigma, per alcuni versi, della complessità del processo di trasformazione delle aree industriali dismesse ubicate nei centri urbani. Anche Bergamo, come molte città italiane ed europee, ha vissuto, ed in parte ancora vive, la delocalizzazione di tutti gli insediamenti produttivi che, per ragioni economiche ed ambientali, non sono più compatibili con il tessuto della città. La città si è in parte costruita attorno a questi luoghi della produzione ed oggi non ci sono più le ragioni vitali per cui tali produzioni possano rimanere nei centri urbani.

Questo processo è stato governato attraverso una pianificazione urbanistica che credeva fortemente all'idea del Piano. La città è *disegnata* dal Piano ed ha logiche di sviluppo così lente, e certe, che sicuramente una serie di norme-prescrizioni-vincoli rappresenta uno strumento sufficiente per programmare la città. Generazioni di urbanisti, politici, economisti e sociologi hanno creduto incondizionatamente a questo assioma città disegnata = città gestita, non accorgendosi della velocità con cui oggi, all'interno di una *società liquida* come direbbe Bauman, le logiche del processo di trasformazione urbano, economiche e sociali, siano talmente veloci che risulta anacronistico tentare di congelarle in un disegno stabile, apparentemente immutabile.

Bergamo ha una grande tradizione di pianificazione; con il Piano Regolatore Generale del 1995-1999 a firma di Secchi e Gandolfi si compie un salto concettuale rispetto alla progettazione della città: *"si può dire che sia un Piano di terza generazione, dopo i due precedenti. E di fatto è assai lontano, nei suoi principi e nei suoi contenuti, sia dal criterio e dall'immagine dello zoning di Muzio/Morini, sia dalla tensione programmatica e dalla ricerca dell'effetto città che informa il Piano-quadro di Dodi/Astengo"*. Nel Piano Secchi-Gandolfi viene definitivamente abbandonata la pratica dello zoning monofunzionale. La città è fatta di Sistemi compatibili e complementari, un'azione congiunta tra funzioni differenti che insistono sulla stessa area. Viene qui affrontato, per la prima volta in maniera sistematica, la questione della *ri-conversione* e *ri-uso* degli ambiti industriali desueti che ancora insistono all'interno della città.

I Progetti Norma, grande rivoluzione introdotta dal PRG, dovrebbero dare le indicazioni progettuali, oltre che programmatiche, del processo di trasformazione. E' l'idea di una città quale somma di progetti urbani, più o meno coerenti, che disegnano i nuovi spazi urbani.

Questi progetti, meta-progetti alla scala urbana, sono indicazioni semplificate che hanno però la pretesa di essere chiare indicazioni progettuali. Generalmente sviluppati, o meglio poco sviluppati, alla scala 1/2000, risultano essere quasi naïf nella loro pretesa di poter generare una nuova immagine di città attraverso una sequenza di segni linguisticamente forti.

E' emblematico il progetto urbano per la *ri-conversione* dell'area Cesalpinia nelle prime indicazioni del Progetto Norma n.11 – Il Nuovo Sentierone. Il PN11 è un esteso (757.380 m²) progetto di riqualificazione e trasformazione di un ambito connesso al sedime ferroviario. Il Piano vede quest'area come la nuova espansione, verso sud, della città, dove dovrebbero essere collocate

funzioni pubbliche, private, il campus scolastico ed il nuovo parco sud. S'intuisce facilmente come l'area Cesalpinia, unità d'intervento 5, nell'assetto previsto dal Piano, dialoghi con i nuovi edifici previsti a sud, nuova sede del Palazzo di Giustizia, piuttosto che confrontarsi con il proprio interno. Questa è una carenza che si riscontra in tutti i Progetti Norma, dove il nuovo impianto urbano è pensato per far emergere nuovi segni, forti, piuttosto che instaurare un dialogo attento alle "condizioni al contorno".

B. IL CONTESTO URBANO E IL PROGETTO

B1. Considerazioni generali

Dalla relazione del 30 marzo 2004 – P.I.I. approvato con Delibera Comunale n. 96 Reg. /126647PG in data 27 aprile 2004.

"E' quasi superfluo ricordare che, per qualsiasi strategia urbanistica relativa all'area centrale di Bergamo, il cardine fondamentale e insieme l'operazione più impegnativa è costituita dalla reintegrazione nel tessuto urbano della città delle aree adiacenti alla stazione FF.SS. e allo scalo merci ferroviario.

Lo stabilimento dismesso della Cesalpinia si colloca al margine nord-est di tale comparto, e ne media il rapporto con il tessuto consolidato dei quartieri vicini; perciò il suo recupero anticipa e condiziona quello dell'intera zona.

Anche dopo la cessazione dell'attività industriale, la riconversione dell'area risultava impossibile a causa delle gravi incongruenze presenti nel precedente P.R.G.. Il nuovo Piano Regolatore ha delineato, con il Progetto Norma 11 - Nuovo Sentierone, un nuovo assetto complessivo della zona che appare nell'insieme perseguibile, pur con la necessità già emersa di adattamenti e modifiche per le quali si possono utilizzare le innovazioni procedurali introdotte dalla Legge Regionale 9/1999 con i Programmi Integrati di Intervento" e poi dalla Legge Regionale 12 del 11.03.2005.

B2. Il quadro territoriale

Storicamente la struttura urbana di Bergamo ha la sua genesi nella "città alta" per estendersi nel corso dei secoli alla piana della campagna attraverso la formazione e il consolidamento dei borghi (borgo S. Leonardo, borgo S. Antonio, borgo Pignolo, borgo Palazzo, borgo S. Caterina).

Nel corso del '600 con l'iniziale tracciamento del Sentierone e poi nel corso del '700 con la sua sedimentazione e la "pietrificazione" della Fiera, il sistema dei borghi si fa forma urbis e dà vita alla "città bassa".

A metà '800 con il tracciamento dell'asse ferroviario la struttura territoriale di Bergamo si arricchisce di un nuovo fatto urbano: la stazione ferroviaria.

Attorno allo scalo ferroviario si insedieranno nel corso di tutto il '900 le attività produttive, artigianali ed industriali che influenzeranno lo sviluppo economico e urbanistico della città fino ai nostri giorni.

La progressiva dismissione di queste aree industriali legata alle nuove dinamiche economiche di globalizzazione dei mercati ha liberato dalla loro originaria funzione vaste superfici territoriali il cui recupero e rifunzionalizzazione sono oggetto di pianificazione nel nuovo Piano Regolatore Generale con lo strumento del Progetto norma PN 11 denominato "Nuovo Sentierone".

B3. L'area di intervento

L'isolato, definito dal sistema viario di via Bono, via Fantoni, via Moretti e via Pinamonte da Brembate, rappresenta un tessuto di bordo della città consolidata, in un contesto che dall'inizio del secolo scorso e fino agli anni '60 attraeva funzioni produttive e

proto-industriale.

Situata ad est dello scalo ferroviario questa parte di città è caratterizzata da un sistema di isolati urbani che riprendono le dimensioni della *città piacentiniana*, presentando tuttavia una maggiore eterogeneità morfologica e funzionale.

Periferica sia alla città consolidata che all'area di Porta Sud, essa può divenire elemento di cerniera tra le due centralità.

L'area ha assunto la denominazione di ex-Cesalpinia in quanto sede della omonima industria la cui attività era finalizzata alla produzione di sostanze additive per alimenti.

Allo stato attuale, con la demolizione dei fabbricati esistenti, l'area, per quanto concerne il Lotto 2, si presenta come una "tabula rasa". La prima parte del progetto di riqualificazione è completamente realizzata e l'ultimazione di questo processo di riqualificazione rappresenta un'anticipazione di ciò che potrebbe avvenire con la trasformazione di tutte le aree dismesse a ridosso del sedime ferroviario, la nuova sfida urbanistica della città.

B4. Proprietà e dati catastali

Per quanto riguarda il primo lotto di intervento, risultano ormai realizzati gli edifici privati, gli spazi relativi alla piazza interna sono stati asserviti all'uso pubblico, mentre quelli relativi a strade e marciapiedi sono stati ceduti al comune di Bergamo.

Per quanto riguarda il secondo lotto di intervento, il terreno compreso nel Programma Integrato di Intervento, sito tra le vie Moretti, Bartolomeo Bono e Pinamonte da Brembate, sono di proprietà della "BROSETA DUE SRL", con sede in Bergamo, viale Vittorio Emanuele II n.102, nella sua qualità di avente causa da Blue Eagle S.p.A. per effetto di atto di fusione del 22.05.2007 repertorio n. 162992 raccolta n. 48321 notaio dott. J-P Farhat.

I terreni/fabbricati ancora interessati dalla convenzione sono censiti nel Comune di Bergamo, foglio 69, mappale 15749 sub da 10 a 39, mappale 15757.

B5. Il Piano Urbanistico, dal PRG alla nuova variante

Stralcio Unità 5 PN 11 – Secchi Gandolfi.

Nel progetto è previsto il nuovo collegamento tra Via A.Maj e Via B.Bono, con recapito di questo nello svincolo esistente (raccordo tra Via B.Bono e Via David). L'edificato, che si sviluppa come "stecca" continua che fronteggia Via David, e quindi dovrebbe dialogare con il nuovo Palazzo di Giustizia a sud, è intervallato da inclusioni trasversali con giaciture autonome. Solo su Via Pinamonte da Brembate c'è un'indicazione di ricucitura della cortina urbana. L'idea del paesaggio, degli spazi verdi, risente dell'influenza teorica degli estensori del Piano. Gli alberi sono precise indicazioni alla scala urbana utilizzati per strutturare l'immagine della città e non quali luoghi da abitare-vivere. Ci sono cortine, filari, piazze alberate disegnati come ornamento-completamento degli edifici che non generano luoghi ma sono corollari dei nuovi edifici.

Stralcio Unità 5 PN 11 – Variante urbanistica 2004.

L'unità minima d'intervento 5, l'area ex Cesalpinia, viene stralciata dal PN11. Il nuovo collegamento stradale, tra Via A.Maj e Via B.Bono, viene rettificato e traslato ad Ovest. Questo gesto genera di fatto 2 sub compartimenti di cui il primo, in fregio a Via Fantoni, mantiene l'indicazione della cortina su Via B.Bono, seppur realizzata attraverso 3 edifici, con una frammentazione sul fronte di Via Moretti. Il secondo comparto è invece generato dalla presenza di una media superficie di vendita che occupa quasi completamente l'area. Si perde completamente il tentativo di ricucitura della cortina su Via Pinamonte da Brembate con la creazione di una sorta di terrain vague che corrisponde alla corte di carico/scarico della superficie commerciale. Verso il nuovo collegamento stradale si concentra l'area verde residuale che risulta così perdere sia la connotazione di parco che di "struttura" urbana. Gli edifici alti si affacciano su Via B. Bono quali torri ovoidali che rinunciano così a dialogare sia con gli edifici esistenti

che con il futuro assetto di "Porta sud".

Modifica Master Plan 2009.

Con l'approfondimento progettuale del nuovo Master Plan elaborato nel 2009, viene introdotto il principio di connessione pedonale e ciclabile lungo l'asse est-ovest, fino ad allora carente nel sistema dei collegamenti urbani. Coerentemente con questo assunto anche il sistema parco-piazza pedonale struttura il nuovo impianto: da est ad ovest la connessione pedonale viene realizzata attraverso un nuovo parco pubblico (ad est) che s'innesta nel sistema centrale delle piazze e quindi sfocia sul parco sopra la media struttura di vendita, sul lato verso Via Fantoni. Data l'oggettiva poca qualità dell'asse viario di Via B.Bono, nel nuovo assetto planivolumetrico si perde l'idea di costruire a cortina su tale fronte per destrutturare l'idea del recinto attraverso la realizzazione di due edifici che rendano "poroso" l'impianto. I luoghi collettivi, piazze e parco, sono gli elementi sui quali si salda il principio urbano, senza dimenticare le necessarie ricuciture su Via Fantoni e su Via Pianmonte di Brembate. Nel nuovo Master Plan il collegamento stradale è "legittimato" da 3 nuovi edifici che strutturano l'idea di fronte urbano e rafforzano le piazze.

Dati dimensionali del P.I.I

<i>Volume fuori terra edifici residenziali</i>	<i>mc. 39.910</i>
<i>Volume fuori terra edifici per attività commerciali</i>	<i>mc. 13.005</i>
<i>Volume fuori terra edifici per attività terziarie</i>	<i>mc. 15.039</i>
- <i>Volume complessivo:</i>	<i>mc. 67.954</i>

Standards:

<i>Aree a verde di uso pubblico</i>	<i>mq. 9.317</i>
<i>Aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico a raso</i>	<i>mq. 969</i>
<i>Parcheggio interrato di uso pubblico</i>	<i>mq. 9.129</i>
- <i>Standards complessivi:</i>	<i>mq. 19.415</i>

C. MODIFICA AL MASTER PLAN – variante planivolumetrica semplificata 2016

C1. Descrizione dell'Intervento

Il completamento del progetto di riconversione dell'area ex Cesalpinia vede la riconferma dei principi del Master Plan 2009: su Via Pinamonte da Brembate si ri-costruisce la cortina urbana, come da previsione del piano Secchi-Gandolfi, che si contrappone all'edificio esistente sul fronte opposto. Nel lotto di completamento verranno realizzate 2 delle 3 torri previste (sistema residenziale) affacciate sul parco pubblico. L'eliminazione della 3 torre residenziale permette al parco pubblico di acquistare una maggior valenza quale struttura naturalizzata all'interno della città. Eliminando la sovrapposizione con gli interrati, il verde profondo si amplia di 483 m² permettendo la messa a dimora di alberi ad alto fusto e ciliegi; non è più solo un sistema passante ma un luogo per stare, un nuovo paesaggio urbano.

All'incrocio tra la Via Bono e la nuova strada di collegamento viene riconfermato l'edificio, residenziale-terziario, che "legittima", come fatto urbano, la giacitura del nuovo asse stradale.

C1.1 Lo schema insediativo

Lo schema insediativo ripropone la soluzione approvata nella variante semplificata del 2009. L'unica differenza è dettata dalla riduzione delle tipologie "a torre"; a fronte delle 3 previste nel piano del 2009 sono ora ridotte a 2 (con altezza immutata di 9 piani fuori terra). L'edificio previsto all'incrocio tra Via Bono e la nuova strada di collegamento tra Via Angelo Maj e la stessa Via Bono, in origine prevedeva una volumetria di 9.888 m³, ora ridotta a 6.300 m³

C1.2 Il sistema degli spazi aperti

Il sistema connettivo pedonale, costituito dagli spazi aperti pubblici, riconferma l'orientamento est-ovest del parco pubblico e della piazza d'attestazione. La stessa, superata la nuova strada, si ricollega alla piazza già realizzata nel Lotto 1, creando una sequenza di spazi pubblici pedonali che consentono di collegare est-ovest Via Pinamonte da Brembate con Via Fantoni, quindi il borgo storico di Via Borgo Palazzo con il centro e la stazione ferroviaria.

Il carattere intensivo del verde, sia esso realizzato in suoli profondi, che in substrati in copertura di edifici o in soluzioni di verde pensile, è compatibile con un utilizzo anch'esso intensivo degli spazi aperti e di socializzazione e garantisce una buona funzionalità e una elevata autosufficienza dei sistemi vegetazionali.

C1.3.a. Gli standards urbanistici - spazi pubblici e a verde –

Sono proposte due principali tipologie di spazi: il parco e la piazza. Non si tratta di due sistemi paralleli, ma di un unico fluire di ambiti naturali ed artificiali.

Il parco urbano è attraversato da un sistema di superfici pavimentate che conduce alla "piazza" dell'ambito più pubblico per poi divenire parco pensile a copertura del volume commerciale.

In questo modo, mentre si assicura la percorribilità e la fruizione pubblica di tutti gli spazi interni ai nuovi isolati, la dotazione di verde e piazze è aumentata a mq. 9.522,47, e risulta più del doppio rispetto a quanto richiesto dal P.R.G.

La superficie a parcheggi interrati di uso pubblico è pari a mq. 9.208,5

A seguito di queste modifiche la dotazione complessiva di standards si attesta in mq.19.522,15.

C1.3.b. La permeabilità -

Il progetto prevede l'adozione di soluzioni di verde intensivo, in grado di interagire positivamente con il contesto, di costituire cioè un forte elemento di definizione e orientamento nel paesaggio urbano e, una volta opportunamente connesso all'interno di una maglia verde territoriale, un tassello importante nella riqualificazione ambientale complessiva. Nella nuova proposta di master plan, la ridefinizione dei piani interrati consente di aumentare sensibilmente il "verde profondo", una felice anomalia all'interno della città consolidata.

I benefici e le ricadute positive sono numerosi:

- aspetti psicologici, a quelli percettivi ed estetici che favoriscono un incremento della sensazione di vivibilità degli spazi urbani per i cittadini;
- aspetti ambientali: incremento e recupero della permeabilità delle superfici (aree verdi a terra; giardini pensili e tetti pensili); riduzione del run off; fissazione delle polveri e degli inquinanti atmosferici; riduzione dell'isola di calore; risparmio energetico.
- aspetti prettamente ecologici: creazione di habitat favorevoli con incremento della biodiversità urbana per specie animali e vegetali.

C1.3.c. Le destinazioni d'uso

Le modifiche planivolumetriche della nuova proposta riguardano il profilo progettuale (eliminazione di un edificio "a torre" e approfondimento del disegno del parco pubblico) e non i contenuti e il mix funzionale del progetto del PII, ridefinendo le giaciture degli edifici con lo scopo di migliorare la percezione e la fruibilità urbana. Gli spazi adibiti a terziario-direzionale sono ora mc 8.097, gli spazi commerciali mc 17.777,3 e la residenza mc 39.531,3.

C1.3.d. La media struttura di vendita

Già realizzata nel Lotto 1

La nuova struttura di vendita e le superfici commerciali già realizzate appaiono adeguatamente servite dalla viabilità di progetto come dallo studio allegato all'integrazione del 2009 "V-C8_ Valutazione degli schemi di viabilità Area ex Cesalpinia (Bergamo)", che rimane tutt'ora valido sia per quanto riguarda la circolazione, sia la disponibilità di parcheggi.

C1.3.e. Le altezze degli edifici

Le altezze degli edifici sono verificate nella tavola "W-E9_Masterplan- verifica distanze".

C1.3.f. Il conteggio volumi e la verifica delle distanze

Il conteggio dei volumi è stato condotto, sugli elaborati presentati, in conformità alle norme regolamentari vigenti.

Le distanze dagli edifici e dai confini rispettano le previsioni regolamentari, il cui rispetto è comunque ribadito nella tavola "W-E9_Masterplan- verifica distanze".

E' stato ritenuto dalla commissione plenaria del comune di Bergamo che la proposta planivolumetrica assolva i requisiti previsti dall'art.43 titolo V del Regolamento Edilizio in tema di "perseguimento di riconosciuti elementi di qualità architettoniche e di miglioramento della qualità del contesto" in ordine all'art. 46 (distanza tra edifici), art. 47 (Distanza dai confini), art. 48 (Misurazione dell'altezza dei fronti dagli edifici), art. 49 (Altezza dei fronti dagli edifici in rapporto alla larghezza delle vie) e art. 50 (strutture di copertura).

C1.3.g. L'infrastrutturazione dell'ambito interessato dal P.I.I. –

Già realizzata nel Lotto 1

L'opera di infrastrutturazione realizzata, secondo la variante semplificata del 2009 ed in accordo con quanto previsto dal piano originario del 2004, consente oggi di collegare Via Angelo Maj con Via Bono, tramite il prolungamento della Via Moretti. La nuova pista ciclo-pedonale, realizzata in fregio a Via Bono, consente il collegamento sull'asse est-ovest.

Da realizzarsi invece, nell'ambito della presente variante, è la rotatoria all'incrocio tra via David e via Bono, indicata nelle tavole VV-F23abc. La realizzazione di tale opera già oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo protocollato dall'attuatore in data 17.04.2012 al n. EE0051643, è stata dal Comune rimandata in attesa delle valutazioni relative al periodo di prova del doppio senso su via Bono.

Oggi è stato richiesto dal comune di realizzare tale opera al fine di completare il collegamento tra la pista ciclabile proveniente dalla stazione della TEB di via Borgo Palazzo ed il tratto già realizzato nel Lotto1 lungo via Bono.

In ragione dell'inserimento della rotatoria nel percorso ciclopedonale la stessa assume ad ogni effetto natura di opera di urbanizzazione secondaria.

C1.3.h. I parcheggi di uso pubblico

Già realizzati nel Lotto 1

I parcheggi interrati di uso pubblico, nonostante la loro specifica funzione ed il rilevante costo di costruzione, non vengono considerati scomputabili come opere di urbanizzazione secondaria; conseguentemente ne è stata convenzionata la gestione tariffata a favore dell'operatore privato.

C1.3.i. Lo standard qualitativo

Già realizzati nel Lotto 1

Tali spazi sono concentrati in un'autorimessa interrata, sistemata sotto la giacitura della media struttura di vendita nel lotto 1, sviluppata su due piani, con accessi da via Fantoni e da via Moretti. La superficie complessiva è di mq. 9.565,49.

Per quanto riguarda il verde e le piazze la dotazione del lotto è aumentata rispetto la previsione precedente a mq. 9.424,11, che praticamente è più del doppio della dotazione di P.R.G.

Gli alloggi comunali sono previsti nel lotto 1 "e precisamente nel corpo di fabbrica affacciato sulla via Fantoni, e sono costituiti da n. 12 unità abitative, per una superficie commerciale complessiva di mq. 796,9, misurata secondo la norma UNI10750; ciascun alloggio è dotato di autorimessa pertinenziale singola. La realizzazione e cessione di questi alloggi rappresenta, unitamente al contributo monetario di cui appresso, lo standard qualitativo specifico del P.I.I..

Tale Standard è "sostitutivo" di aree a standard dovute ma non reperite.

E' concordata la rinuncia alla realizzazione/monetizzazione dello standard qualitativo aggiuntivo introdotto dal PGT vigente per tutti i piani attuativi in misura pari agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Risulta ormai assolto l'impegno del soggetto attuatore a realizzare integralmente l'urbanizzazione della zona, anche per le parti esterne al perimetro del Programma Integrato; si conferma l'avvenuta corresponsione al Comune del contributo per l'acquisizione delle aree di sedime della nuova strada via Bono-via Maj-via Moretti, a titolo di standard qualitativo".

C2. L'architettura

C2.1 Edificio A _ il landmark

Già realizzato nel Lotto 1 e da ultimare

E' l'elemento di riconoscimento del nuovo intervento dagli assi principali di viabilità. Si sviluppa su 7 piani ed ospita 12 alloggi ceduti al Comune come standard qualitativo.

Posto all'angolo con via Bono, media la sua relazione con il contesto esistente tramite un diaframma in traliccio metallico rivestito di verde rampicante che completa la cortina edilizia lungo via Fantoni.

Ciascun piano alto ospita due alloggi, mentre il primo piano è completamente aperto e funzionale alla logistica dell'ambito commerciale e a parte delle autorimesse interrato.

Gli alloggi a nord hanno vista privilegiata su città alta; gli alloggi hanno affaccio prevalente sul sistema degli spazi verdi d'intervento.

C2.2 Edificio B _ il parco pensile

Già realizzato nel Lotto 1

L'elemento caratterizzante lo spazio commerciale è la sua valenza di spazio pubblico: esso è sostanzialmente un parco urbano pensile nelle cui radici è ospitata una media struttura di vendita e i relativi servizi.

Una rampa di accesso che si snoda dalla piazza centrale conduce ad un sistema articolato di spazi verdi praticabili in copertura.

C2.3 Edificio C _ la lanterna

Già realizzato nel Lotto 1

All'angolo tra via Bono e la nuova strada di collegamento con via Maj sorge l'edificio terziario. Tre piani fuori terra con nucleo distributivo centrale e facciate completamente vetrate.

Lo spazio interno dell'edificio è arricchito dalla possibilità di confrontarsi con diversi ambiti urbani: la strada – via Bono, la piazza, il parco pensile.

C2.4 Edificio D _ la quinta sulla piazza

Già realizzato nel Lotto 1

L'edificio è prevalentemente residenziale ad esclusione del piano terra destinato al terziario. Il carattere peculiare dei fronti è costituito da alberature radicate al primo piano che si slanciano fino in copertura. Gli alberi proteggono dall'irraggiamento solare, migliorano il microclima delle terrazze ed arricchiscono lo spazio della piazza.

C2.5 Edificio E _ le torri-albero

Le 2 torri sono immerse nel parco urbano anche se, su Via Pinamonte da Brembate, contribuiscono a ridefinire la cortina urbana, come già individuato nell'originario schema del PRG "secchi-Gandolfi".

Una piastra di connessione le ricongiunge a terra, realizzando così spazi comuni immersi nel verde. La piastra monopiano è completamente avvolta dal verde rampicante, declinato in varie specie ed essenze vegetali.

C2.6 Edificio F _ il caposaldo

Situato all'angolo tra via Bono e la strada di progetto, ripropone il tema della cortina edilizia della città compatta. La sua altezza si allinea con quella del contesto, e la sua posizione planimetrica lo rende il caposaldo del blocco urbano.

C3. La viabilità e i parcheggi

Già realizzato nel Lotto 1

Il sistema viabilistico previsto nel P.I.I. viene confermato.

Dalla relazione del 30 marzo 2004 – P.I.I. approvato con Delibera Comunale n. 96 Reg. /126647PG in data 27 aprile 2004.

” Complessivamente il sistema viario del P.I.I. è impostato secondo i seguenti livelli gerarchici:

- il livello principale è costituito dall'asse via David – via Bono – via Rovelli
- il livello secondario è rappresentato dal tratto di via Bono fino a Borgo Palazzo, da via Maj e da via Fantoni
- il livello locale viene assicurato da via Pinamonte da Brembate, da via Moreti e dal nuovo collegamento fra via Bono e via Maj.”

Conformemente a tale gerarchia sono ubicati gli accessi alle aree di parcheggio pubbliche e private previste ai piani interrati dell'insediamento – gli accessi previsti sono collocati su via Fantoni, su via Pinamonte da Brembate, su via Moretti e sulla nuova strada di collegamento tra via Bono e via A.Maj.

Tale scelta consente di rafforzare il carattere di “isola ambientale” del comparto, in cui il fabbisogno di parcheggio viene quasi completamente soddisfatto tramite autorimesse interrate accessibili direttamente dal sistema viabilistico perimetrale.

C4. Dati dimensionali del progetto

Volume fuori terra edifici residenziali	mc.	39.531
Volume fuori terra edifici per attività commerciali	mc.	17.777
Volume fuori terra edifici per attività terziarie	mc.	8.097
- Volume complessivo:	mc.	65.405

Standards:

Aree a verde pubblico e di uso pubblico	mq.	9.522,47
Aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico a raso	mq.	791,18
Parcheggio interrato di uso pubblico	mq.	9.208,50
- Standards complessivi:	mq.	19.522,15

D. Opere di urbanizzazione – standard urbanistici – cessione aree

D1. Le opere di urbanizzazione

Dalla relazione del 30 marzo 2004 – P.I.I. approvato con Delibera Comunale n. 96 Reg. /126647PG in data 27 aprile 2004.

“Il Programma Integrato di Intervento prevede, a carico del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di diverse opere pubbliche o di uso pubblico, e precisamente:

- *la rete degli impianti tecnologici a servizio delle funzioni insediate (fognatura acque nere, condotta acque meteoriche, reti dell'acqua potabile, estensione rete gas, di adduzione dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione, rete telefonica e di trasmissione dati;*
- *il primo tronco del nuovo asse di penetrazione da est, attraverso la sistemazione a due carreggiate del tratto stradale via Bono-via David, dall'incrocio con via Fantoni all'attraversamento della tramvia delle Valli;*
- *il nuovo collegamento stradale da via Bono a via Maj e il completamento di via Moretti, previsti dal Piano Regolatore;*
- *l'allargamento e la sistemazione delle vie Bono, Pinamonte da Brembate e Moretti con la formazione di marciapiedi ed alberature;*
- *la formazione di parcheggi pubblici su via Moretti, su via Pinamonte e sulla nuova strada di cui sopra”;*
- un sistema di verde e piazze sia pubblici che di uso pubblico, che attraversa e caratterizza l'intero intervento;
- una pista ciclabile lungo via Bono nel tratto prospiciente l'area d'intervento;
- estensione della rete ciclabile in direzione centro città/ovest come indicata all'art. 7 della bozza di convenzione allegata alla presente variante;
- rotonda posta all'incrocio tra le vie David e Bono come indicata all'art. 7 della bozza di convenzione allegata alla presente variante;

Le sopracitate opere risultano ad oggi ultimate ad eccezione del parco pubblico, parte della piazza ad uso pubblico, l'estensione della rete ciclabile con l'inserimento della rotatoria tra la via David e la via Bono. Opere che verranno eseguite in contemporanea alle opere private del secondo lotto di intervento.

D2. Standards urbanistici

STANDARD URBANISTICI REPERITI

		PRIMA FASE realizzato	SECONDA FASE progetto	TOTALE	DA CONVENZIONE	DIFFERENZA
1. Aree verdi ad uso pubblico						
- V1	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 3.232,99	mq. 3.232,99	mq. 2.304,00	mq. 928,99
- V2	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 48,65	mq. 48,65	mq. 284,00	mq. -235,35
- V3	- Verde ad uso pubblico	mq. 284,66	mq. -103,86	mq. 180,80	mq. 133,00	mq. 47,80
- V4	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 148,86	mq. 148,86	mq. 100,00	mq. 48,86
- V5	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. -	mq. 0,00	mq. 100,00	mq. -100,00
- V6	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. -	mq. 0,00	mq. 170,00	mq. -170,00
- V7	- Verde ad uso pubblico h +5,00m	mq. 1.984,76	mq. 0,00	mq. 1.984,76	mq. 2.022,00	mq. -37,24
	Totale aree verdi	mq. 2.269,42	mq. 3.326,64	mq. 5.596,06	mq. 5.113,00	mq. 483,06
- AP1	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 1.285,68	mq. 1.285,68	mq. 1.802,00	mq. -516,32
- AP2	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. 2.126,60	mq. 0,00	mq. 2.126,60	mq. 2.225,00	mq. -98,40
- AP3	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 154,74	mq. 154,74	mq. 177,00	mq. -22,26
- AP4	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. -	mq. 346,17	mq. 346,17	mq. -	mq. 346,17
- AP5	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. -	mq. 13,22	mq. 13,22	mq. -	mq. 13,22
	Totale aree pavimentate	mq. 2.126,60	mq. 1.799,81	mq. 3.926,41	mq. 4.204,00	mq. -277,59
	Totale	mq. 4.396,02	mq. 5.126,45	mq. 9.522,47	mq. 9.317,00	mq. 205,47
2. Aree a parcheggio pubblico a raso di progetto						
- P1	- Parcheggio a raso	mq. 255,15	mq. -140,91	mq. 114,24	mq. 255,00	mq. -140,76
- P2	- Parcheggio a raso	mq. 598,67	mq. 0,00	mq. 598,67	mq. 582,00	mq. 16,67
- P3	- Parcheggio a raso	mq. 0,00	mq. 37,67	mq. 37,67	mq. 53,00	mq. -15,33
- P4	- Parcheggio a raso	mq. 0,00	mq. 40,60	mq. 40,60	mq. 79,00	mq. -38,40
	Totale	mq. 853,82	mq. -62,64	mq. 791,18	mq. 969,00	mq. -177,82
3. Parcheggio interrato di uso pubblico di progetto						
- P int -1	- Parcheggio interrato	mq. 4.202,34	mq. 0,00	mq. 4.202,34	mq. 4.455,00	mq. -252,66
- P int -2	- Parcheggio interrato	mq. 4.375,94	mq. 0,00	mq. 4.375,94	mq. 4.141,00	mq. 234,94
- R	- Rampe d'accesso parcheggio pubblico	mq. 630,22	mq. 0,00	mq. 630,22	mq. 533,00	mq. 97,22
	Totale	mq. 9.208,50	mq. 0,00	mq. 9.208,50	mq. 9.129,00	mq. 79,50
Superficie complessiva standard		mq. 14.458,34	mq. 5.063,81	mq. 19.522,15	mq. 19.415,00	mq. 107,15

D3. Cessione aree

AREE DA CEDERE

		PRIMA FASE realizzato	SECONDA FASE progetto	TOTALE	DA CONVENZIONE	DIFFERENZA
1. Aree verdi ad uso pubblico						
- V1	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 3.232,99	mq. 3.232,99	mq. 2.304,00	mq. 928,99
- V2	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 48,65	mq. 48,65	mq. 284,00	mq. -235,35
- V3	- Verde ad uso pubblico	mq. 284,66	mq. -103,86	mq. 180,80	mq. 133,00	mq. 47,80
- V4	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 148,86	mq. 148,86	mq. 100,00	mq. 48,86
- AP3	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 154,74	mq. 154,74	mq. 177,00	mq. -22,26
- AP4	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. -	mq. 346,17	mq. 346,17	mq. -	mq. 346,17
Totale		mq. 284,66	mq. 3.481,38	mq. 4.112,21	mq. 2.998,00	mq. 1.114,21
2. Aree a parcheggio pubblico a raso di progetto						
- P1	- Parcheggio a raso	mq. 255,15	mq. -140,91	mq. 114,24	mq. 255,00	mq. -140,76
Totale		mq. 255,15	mq. -140,91	mq. 114,24	mq. 255,00	mq. -140,76
3. Strade, marciapiedi e piste ciclabili						
- SP1	- Strade e marciapiedi	mq. 1.594,39	mq. 103,86	mq. 1.698,25	mq. 1.670,00	mq. 28,25
- SP2	- Pista ciclabile	mq. 669,05	mq. 0,00	mq. 669,05	mq. 672,00	mq. -2,95
Totale		mq. 2.263,44	mq. 103,86	mq. 2.367,30	mq. 2.342,00	mq. 25,30
Superficie complessiva da cedere		mq. 2.803,25	mq. 3.444,33	mq. 6.593,75	mq. 5.595,00	mq. 998,75

AREE DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO

		PRIMA FASE realizzato	SECONDA FASE progetto	TOTALE	DA CONVENZIONE	DIFFERENZA
1. Aree verdi ad uso pubblico						
- V5	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. -	mq. 0,00	mq. 100,00	mq. -100,00
- V6	- Verde ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. -	mq. 0,00	mq. 170,00	mq. -170,00
- V7	- Verde ad uso pubblico h +5,00m	mq. 1.984,76	mq. 0,00	mq. 1.984,76	mq. 2.022,00	mq. -37,24
- AP1	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. 0,00	mq. 1.285,68	mq. 1.285,68	mq. 1.802,00	mq. -516,32
- AP2	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. 2.126,60	mq. 0,00	mq. 2.126,60	mq. 2.225,00	mq. -98,40
- AP5	- Aree pavimentate ad uso pubblico	mq. -	mq. 13,22	mq. 13,22	mq. -	mq. 13,22
Totale		mq. 4.111,36	mq. 1.298,90	mq. 5.410,26	mq. 6.319,00	mq. -908,74
2. Aree a parcheggio ad uso pubblico a raso di progetto						
- P2	- Parcheggio a raso	mq. 598,67	mq. 0,00	mq. 598,67	mq. 582,00	mq. 16,67
- P3	- Parcheggio a raso	mq. 0,00	mq. 37,67	mq. 37,67	mq. 53,00	mq. -15,33
- P4	- Parcheggio a raso	mq. 0,00	mq. 40,60	mq. 40,60	mq. 79,00	mq. -38,40
Totale		mq. 598,67	mq. 78,27	mq. 676,94	mq. 714,00	mq. -37,06
3. Aree a parcheggio ad uso pubblico interrate						
- P int -1	- Parcheggio interrato	mq. 4.202,34	mq. 0,00	mq. 4.202,34	mq. 4.455,00	mq. -252,66
- P int -2	- Parcheggio interrato	mq. 4.375,94	mq. 0,00	mq. 4.375,94	mq. 4.141,00	mq. 234,94
- R	- Rampe d'accesso parcheggio pubblico	mq. 630,22	mq. 0,00	mq. 630,22	mq. 533,00	mq. 97,22
Totale		mq. 9.208,50	mq. 0,00	mq. 9.208,50	mq. 9.129,00	mq. 79,50
Superficie complessiva da asservire		mq. 13.918,53	mq. 1.377,17	mq. 15.295,70	mq. 16.162,00	mq. -866,30

E. LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Dalla relazione del 30 marzo 2004 – P.I.I. approvato con Delibera Comunale n. 96 Reg. /126647PG in data 27 aprile 2004.

“Il Programma Integrato prevede che il soggetto attuatore assuma il compito e l'onere di realizzare tutti gli interventi di infrastrutturazione dell'area e tutte le opere private e/o pubbliche previste.

Per valutare l'entità economica degli interventi, sia pure in via di larga massima, è stato necessario formulare un'ipotesi circa le caratteristiche dimensionali e distributive dell'intervento in programma, dalla quale ricavare i dati e i parametri necessari per il calcolo dei costi. Tale ipotesi è ovviamente ricavata dagli schemi preliminari di progetto con valenza meramente indicativa e che ovviamente potranno essere modificati, in fase attuativa, all'interno dei margini di variabilità ammessi dal P.I.I. stesso.

Le previsioni di costo e le stime dei valori in gioco risultano da conteggi parametrici o da valutazioni a corpo, e sono perciò da considerare anch'esse indicative e approssimate.

Nei costi indicati si intendono sempre esclusi il valore dell'area, i costi di progettazione e le altre spese tecniche e professionali, gli oneri finanziari, gli imprevisti, nonché l'IVA e le altre imposte e tasse. Nel prospetto che segue sono riportati i costi di costruzione degli interventi pubblici e privati, riferiti all'ipotesi di intervento indicata”.

E1. Prospetto dei costi di costruzione

COSTI DI COSTRUZIONE

A Preparazione area

Demolizione immobili esistenti		€	806.096,00
Bonifica terreno		€	1.110.000,00
Indagini terreno e prove geotecniche		€	55.000,00
Rilievo, frazionamenti, arrotondamento		€	28.684,00

B Interventi privati (costruzione)

Edilizia residenziale	mc 39.531,00	€/mc 350,00	€ 13.835.850,00
Edilizia commerciale	mc 17.777,00	€/mc 500,00	€ 8.888.500,00
Edilizia direzionale/terziaria	mc 8.097,00	€/mc 500,00	€ 4.048.500,00
Autorimesse private residenze	n. 226,00	€/cad 14.000,00	€ 3.164.000,00
Parcheggio interrato di uso pubblico	mq 8.939,00	€/mq 650,00	€ 5.810.350,00

C Opere di urbanizzazione primaria

opere eseguite		opere da eseguire	
LF1+2	LF4	LF3	Rotonda
€ 1.963.779,71	€ 138.577,35	-	€ 53.286,76
			TOTALE 1^a € 2.155.643,82

D Opere di urbanizzazione secondaria

opere eseguite		opere da eseguire	
LF1+2	LF4	LF3	Rotonda
€ 340.529,39	-	€ 944.648,29	-
			TOTALE 2^a € 1.285.177,68

TOTALE COSTI € 41.187.801,50

"In relazione agli interventi privati che il Programma Integrato attiverà, è possibile quantificare in via di massima l'importo dei contributi relativi ai Permessi di Costruire dovuti al Comune di Bergamo in base alle tabelle in vigore, come risulta dal prospetto che segue".



E2. Prospetto degli oneri comunali

ONERI DI URBANIZZAZIONI

		COLONNA ONERI DI PRIMARIA				COLONNA ONERI DI SECONDARIA				TOTALE ONERI
		coefficiente 1^a	Riduzione	1^a	coefficiente 2^a	Riduzione	2^a			
Residenziale realizzato	6206,9 mc	10,41 €/mq	17%	€ 53.629,48	35,77 €/mq	17%	€ 184.277,27			
Terziario/Comm. realizzato	6036,54 mq	129,56 €/mq	13%	€ 680.421,89	153,13 €/mq	13%	€ 804.206,57			
TOTALE GENERATI				€ 734.051,36			€ 988.483,85		€ 1.722.535,21	
Residenziale da realizzare	31299,4 mc	7,20 €/mq	0%	€ 225.355,68	17,2 €/mq	0%	€ 538.349,68			
Terziario/Comm. da realizzare	565 mq	60,70 €/mq	0%	€ 34.295,50	70,3 €/mq	0%	€ 39.719,50			
TOTALE DA GENERARE				€ 259.651,18			€ 578.069,18		€ 837.720,36	
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE										
Residenziale realizzato compreso di piastra comm/terz. al PT	ED. D			da tabella ministeriale			€ 131.579,05			
Terziario/Commerciale realizzato	ED. B e C			costo di costruzione € 3.742.469,33	percentuale applicata 10%		€ 374.246,93			
TOTALE GENERATI							€ 505.825,98		€ 505.825,98	
Residenziale da realizzare compreso di piastra comm/terz. al PT	ED. E-E1-E2 e F			da tabella minist. come da Parametro su residenziale ed. D "già realizzato"			€ 515.241,38			
TOTALE DA GENERARE							€ 515.241,38		€ 515.241,38	
TOTALE ONERI									€ 3.581.322,93	

3. Opere di Urbanizzazione



E4. Standard qualitativo

Il numero degli alloggi da cedere gratuitamente al Comune e da realizzarsi a titolo di standard qualitativo sono 12, con una superficie commerciale complessiva di 796,9 mq.

Oltre allo "standard qualitativo" prima descritto, il soggetto attuatore ha già realizzato interamente a propria cura e spese l'autorimessa interrata di uso pubblico prevista nel lotto 1, avente una superficie di mq. 9.208. La nuova autorimessa interrata costituisce "standard urbanistico" e, per qualità dell'attrezzatura e per dimensione dell'impegno economico messo in campo dall'operatore, caratterizza ulteriormente il P.I.I. come un intervento di rilevante interesse pubblico.

E5. Bilancio economico tra il soggetto attuatore e il Comune di Bergamo

Dalla relazione del 30 marzo 2004 – P.I.I. approvato con Delibera Comunale n. 96 Reg. /126647PG in data 27 aprile 2004.

“La legislazione vigente dispone che il soggetto attuatore, a fronte della realizzazione dell'intervento, sia tenuto ad eseguire direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria anche se il relativo costo supera il contributo per gli oneri di urbanizzazione in vigore, mentre è tenuto a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalle deliberazioni comunali vigenti, ovvero le corrispondenti opere fino a concorrenza.

La realizzazione di tutte le opere pubbliche o di uso pubblico previste dal P.I.I., anche esterne all'area di intervento, comporta un costo superiore agli oneri per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria, mentre nei caso delle opere di urbanizzazione secondaria si registra uno sbilancio considerevole, come si è visto in precedenza.

Per le urbanizzazioni primarie, il P.I.I. comporta comunque interventi significativi di rifacimento e potenziamento delle reti e dei servizi, che andranno a beneficio anche dei futuri sviluppi urbanistici circostanti”.

E6. Interventi per la prevenzione del crimine

“La Carta urbanistica europea asserisce il diritto fondamentale dei cittadini delle città europee ad una "città sicura e tranquilla, libera, per quanto possibile, dal crimine, dalla delinquenza e dalle aggressioni”. Questo diritto base ad una comunità sicura è stato inserito in numerosi programmi di riduzione del crimine locali e nazionali in tutta Europa.”

Sulla base della normativa tecnica Europea in tema di prevenzione del crimine, il progetto fa proprie alcune delle strategie di progettazione e gestione urbana, ma anche architettonica, che mirano a creare le condizioni per il controllo sociale, il senso di proprietà e l'accessibilità delle aree e degli edifici in modo da dare agli individui fruitori un senso di controllo e sicurezza.

L'area, precedentemente, era abbandonata da diversi anni e gli edifici industriali dismessi davano rifugio a delinquenti, tossici e prostitute; la percezione dei residenti, ma in generale dei cittadini, era quella di un luogo degradato e pericoloso.

L'intervento di riqualificazione ha dunque lo scopo di ridare innanzitutto vita ad un "non luogo", di eliminare quei fenomeni criminali che lo caratterizzavano ma anche di eliminare la paura del crimine che pervadeva i residenti.

Le strategie adottate sono molteplici, sia a livello di progettazione che di gestione urbana.

Nello specifico l'utilizzo misto dell'area, con diverse funzioni insediate (attività commerciali, uffici, residenza, piazze e parchi pubblici), è un fattore determinante per la creazione di "animazione" e di senso di vicinanza, fattori che riducono la paura del crimine.

Le reti pedonali e veicolari sono semplici e congiunte tra di loro; gli accessi agli edifici sono sui principali percorsi pedonali.

Gli edifici affacciano sugli spazi pubblici garantendo una elevata visibilità, riducendo al minimo la presenza di spazi isolati o bui. L'elevata illuminazione delle piazze dei marciapiedi aumenta la visibilità.

L'utilizzo di materiali e arredi di qualità aumentano il senso di proprietà e riducono il rischio di vandalismo.

L'istituzione di un super-condominio a gestione delle piazze ad uso pubblico garantisce un elevato grado di manutenzione e pulizia aumentando il senso di proprietà riducendo quindi la paura del crimine.

Il parco è cintato in modo da poter essere chiuso durante le ore notturne, un utilizzo prevalente durante le ore diurne garantisce infatti una sorveglianza naturale che riduce la paura del crimine.

L'utilizzo di una illuminazione diffusa, anche nelle aree verdi e non solo sui percorsi pedonali, garantisce una elevata visibilità e insieme al sistema di videosorveglianza sono deterrenti per gli atti vandalici ma anche per i crimini come effrazioni, furti o violenza.

L'intento del progetto di recupero, dunque, non è solo quello di eliminare un vuoto ricucendo il tessuto urbano ma anche quello di consentire ai residenti, vecchi e nuovi, di riappropriarsi del "loro" spazio pubblico.