

Bergamo, 16 Febbraio 2009  
Prot. 10550

Al Sig. SINDACO  
del Comune di BERGAMO  
P.zza Matteotti  
24121 BERGAMO

E, p.c.: Spett.le Provincia Bergamo  
Ufficio Urbanistica  
Via Sora, 4  
24121 Bergamo

Spett.le Regione Lombardia  
Ufficio Direzione generale  
Territorio e Urbanistica  
Unità Organizzativa Tutela e valorizzazione del  
territorio  
Struttura di pianificazione di bacino locale  
Via Sasseti, 32  
20124 Milano

**OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento denominato “Area ABB SACE”  
di cui alla Delibera del C.C. del 1.12.08 in variante al Progetto Norma n.2 del vigente P.R.G. -  
OSSERVAZIONI**

In relazione all'adozione in oggetto, la Sezione di Bergamo di Italia Nostra, riscontrato il peso insediativo previsto e l'ubicazione strategica dell'area, sia perché in prossimità della pendice collinare di Bergamo Alta, sia perché ubicata lungo una direttrice importante di accesso/uscita dalla città, vista la notevole incidenza sul paesaggio che la proposta comporta (ancorché trascurata nel procedimento di esclusione dalla VAS), presenta le seguenti osservazioni.

**1) Definizione dell'altezza massima degli edifici**

Se il P.N.2 del vigente PRG non convince per la proposizione di volumi a “stecca” uniformi e omologanti oltreché alquanto indifferenti alla tipologia del tessuto urbano circostante, quantomeno ha il pregio di cercare di salvaguardare una continuità visiva contenendo le altezze massime degli edifici a 4 metri fuori terra.

Al contrario la proposta di Variante, nel merito, convince ancora meno proprio nelle altezze massime proposte: in modo poco certo in relazione tecnica annunciate di 11 e 9 piani e nelle NTA (art. 100) invece di 10 e 9 p. f.t..

Il ricorso (vedi relazione tecnica all.A pag. 26) al paragone tra i due tozzi e grossi condomini e le torri alte e snelle delle città antiche ci sembra quantomeno azzardato per non dire pretestuoso.

In primo luogo perché le torri hanno rapporti base/altezza di gran lunga inferiori rispetto a quello dei condomini proposti; in secondo luogo perché Città Alta non ha nessun bisogno di essere dotata di “cornici” per essere vista; anzi la sua peculiarità paesaggistica e urbanistica è proprio la connessione diretta (e non mediata o addirittura annullata da barriere visive di alti condomini) con l’elemento naturale dei colli sui quali morbidamente si adagia. Interrompere la visibilità di tale peculiare continuità con due alte masse estese in verticale e anche in orizzontale ne svisceramente la percezione.

Non concordiamo neppure sull’idea di privilegiare lo sviluppo in verticale degli edifici per lasciare spazio libero non coperto dal momento che, nel caso proposto, lo spazio è in gran parte pavimentato e impermeabilizzato: si aggiunga a ciò il fatto che, quella che la proposta di PII definisce “piazza”, a noi pare, per il disegno architettonico dei fronti, priva delle indispensabili “quinte” architettoniche che da sempre definiscono una piazza. Una quinta costituita da un condominio e un’altra costituita dallo scorcio della città murata a fianco di un alto condominio contribuiscono solo alla creazione di uno “spiazzo” che semplicemente può fare da capiente ingresso impermeabilizzato ad un’area che si spera (almeno quella) a verde.

Si aggiunga a ciò che lo sviluppo in verticale non annulla né diminuisce la necessità di spazi e servizi che scaturiscono da densi insediamenti residenziali quali questo.

Chiediamo, pertanto:

- a) di mantenere i 4 piani come altezza massima degli edifici che consentano di mantenere la visibilità di Città Alta (qualche esempio positivo in tal senso c’è stato anche a Bergamo per esempio lungo Via Carducci, al contrario di esempi negativi quali il condominio realizzato ai piedi del Polaresco all’incrocio tra la Briantea e l’asse interurbano).**
- b) creare una vera “piazza” (e non un semplice “spiazzo”) verso la Via Crescenzi con quinte vere e proprie.**

## **2) Zona U.M.I. 2 (attività produttiva)**

L’attività produttiva che qui, prudentemente, si vuole cercare di mantenere, ci sembra non necessiti dell’intensa volumetria attribuita, e ciò per due ordini di motivi:

- 1) perché il promotore dell’iniziativa e proprietario dell’area non è ABB Sace, ma un privato che ha da tempo acquisito l’intera area (compresi gli oneri da destinare agli eventuali interventi di bonifica). Come risulta da interventi sulla stampa locale, ABB Sace ha solo un contratto di affitto in scadenza e non ha necessità di edifici squisitamente produttivi dal momento che l’attuale strategia aziendale ha l’obiettivo di mantenere (senza peraltro poter offrire alcuna garanzia in merito) solo il reparto commerciale e il laboratorio.

- 2) L'aspettativa di spazi dichiarata dalla ABBA SACE è di circa 8000 m<sup>2</sup> di slp, mentre il PII ne prevede più di 11.000 e, comunque, di una tipologia riferibile più al terziario (uffici) che al produttivo. Si genera così inevitabilmente l'alto rischio della necessità di ricorrere in un futuro a breve al cambio di destinazione d'uso di volumi (oggi necessari a ricollocare qui l'attività di ABBA SACE) che, per sopravvenute esigenze di trasferimento della sede storica, consenta di ricollocare sul mercato i volumi che si possono prestare ad uso residenziale o terziario. E' noto infatti il maggior impatto che un'attività residenziale o terziaria articolata può produrre in termini di necessità di maggior servizi, aumento del traffico, ecc... Del resto il PII non può dare garanzie in merito alla permanenza dell'attività produttiva. Allora, forse, sarebbe più prudente contenere i volumi produttivi allo stretto indispensabile.

Pertanto si chiede:

***- la riduzione dei volumi a destinazione produttiva intervenendo anche sull'altezza (5 p. f.t.) dell'edificio previsto.***

### **3) Area a verde sportivo (ex campo utili)**

Prendiamo favorevolmente atto dell'opportunità colta di far realizzare dall'attuatore del P.I.I., a scomputo degli standard qualitativi aggiuntivi, una serie di spazi pubblici, valutati nei costi con importo superiore ai 3,7 milioni di euro. Dalla documentazione fornita però, non ci risulta chiaro come siano stati calcolati questi importi visto che non è stato reso disponibile l'allegato E "Relazione economica" e, comunque, una parte sembrerebbero a carico del Comune (parcheggio camper, pista ciclabile e attraversamento sul Morla). L'interrogativo si pone anche perché le opere previste paiono sovradimensionate rispetto a quelle che forse sono le reali necessità di semplice riqualificazione del Campo Utili.

Chiediamo pertanto di:

***- verificare la necessità di procedere alla rimodellazione di tutta l'area a verde***  
***- ridurre le nuove volumetrie previste mantenendo l'estensione dell'attuale ingombro delle tribune ovvero riducendo l'estensione del volume per spazi accessori (previsti nel PII in circa 150 metri di lunghezza).***

Nel contempo siamo anche favorevoli a pensare alla proposta di costituire un parcheggio di interscambio con una risalita quale quella del minimetrò, la cui idea è abbozzata come compatibile con le previsioni del PII (pagg. 36 e seguenti della relazione allegato A). E se da un lato ci pare impensabile che dei costi per la progettazione e realizzazione della risalita verso Città Alta se ne debba far carico il PII, dall'altra ci sembra non sia stato detto nulla in proposito all'impatto che una tale previsione potrebbe avere sull'area del PII. D'altro canto, nelle intenzioni dichiarate in relazione, il PII vuole soddisfare le esigenze di parcheggio connesse sia allo stadio, sia alla nuova risalita per Città Alta, oltre, ovviamente, a quelle connesse alla pista ciclopedonale e agli impianti sportivi.

Chiediamo di:

***- chiarire le reali proposte in merito perché, se è vero che la risalita verso Città Alta potrebbe avere un'utenza di 6-700 persone/h, non è chiaro come possano essere sufficienti i già scarsi parcheggi previsti intorno all'ex Campo Utili.***

Anche l'indagine sul traffico (allegato B) non fa menzione delle necessità di parcheggio né per le nuove attività del PII né per quelle indotte dalle previsioni di cui precedentemente riferito (necessità stadio e parcheggio di interscambio).

#### **4) Impatto viabilistico ed acustico**

In aggiunta a quanto sopra, non riusciamo a comprendere se l'impatto del PII sul sistema viabilistico, che risulta necessitare di consistenti sistemazioni viarie secondo l'apposito "studio degli effetti sul traffico indotto" (allegato B), produca o meno un aumento del traffico veicolare secondo quanto contenuto nell'allegato C (relazione sull'impatto acustico pag. 46-47) laddove si afferma che "*il progetto in esame non porterà, in prima analisi, ad aumenti del traffico veicolare sulle strade limitrofe*". Queste due relazioni ci sembrano contraddittorie.

Si chiede, pertanto, di:

***- chiarire se e in quale misura il nuovo PII produrrà aumenti del traffico veicolare e conseguenti aumenti dei livelli sonori diurni e notturni.***

Anche in questo caso notiamo come una VAS, se affrontata e non esclusa forse in modo un po' affrettato, avrebbe evidenziato e suggerito soluzioni per questa ed altre problematiche.

#### **5) Bonifica delle aree e costi relativi**

Nella relazione non si accenna se sia stato affrontato il problema connesso alla preliminare caratterizzazione dei suoli ed agli eventuali problemi e oneri connessi alla bonifica delle aree. Solo marginalmente si dice a pag. 20 della relazione (allegato A) che "*la determinazione dell'entità economica corrispondente allo standard qualitativo aggiuntivo dovrà essere comunque verificata rispetto al Piano Finanziario (compresi gli eventuali costi di bonifica preventivati) complessivo dell'intervento secondo il principio del reciproco vantaggio, tra operatore e Amministrazione Comunale, derivante dalla variazione urbanistica assentita*".

Premesso che l'all. E non è stato reso disponibile e che pertanto non siamo in grado di verificare se e in che misura i costi di bonifica siano stati computati, chiediamo:

***- se e perché tali costi sembra che debbano essere a scomputo degli oneri per standard qualitativi e, quindi, a carico della comunità anziché a carico dell'attuatore del PII.***

E' infatti nei rapporti di compravendita tra ex Sace e "Conca Fiorita srl" che gli stessi costi per le passività ambientali saranno già stati tenuti in debita considerazione.

Anche in questo caso un Rapporto ambientale all'interno del procedimento di VAS avrebbe imposto più approfondite indagini idrogeologiche e sulla qualità dei suoli che avrebbero potuto fornire un quadro più chiaro ed esaustivo.

***- che, in riferimento alle modifiche dell'art. 100 "progetto Norma PN2 – Via Baioni" nei criteri di progettazione "dovranno essere esperite indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive precedenti, tenendo conto, eventualmente delle indicazioni contenute nella d.g.r. n°17252/96" si elimini il riferimento alla DGRL predetta in quanto superata prima dal Decreto Ronchi 22/97 e poi, fin dal 2006, dall'entrata in vigore del D.Lgs. 152/06 e si aggiunga che, prima dell'attuazione del PII, sia prescrittiva la bonifica dell'area con oneri a totale carico dell'attuatore del PII stesso.***

## 6) Contenuti della convenzione

Un altro aspetto che chiediamo di chiarire è quello relativo ai seguenti punti della convenzione:

- a) nella relazione del PII si afferma che poiché gli standard qualitativi aggiuntivi sono ben superiori a quanto richiesto dalla normativa, l'amministrazione rinuncia a chiedere volumetrie ad edilizia convenzionata.

D'altro canto all'art. 15 della bozza di convenzione si cita l'obbligo di riservare 14 abitazioni pari a complessivi 3000 m<sup>3</sup> residenziali per edilizia convenzionata (seppure per soli 10 anni) a canone agevolato. Quale è la scelta effettiva? Ci auguriamo la seconda.

- b) All'art. 4.2 laddove si cita:

*"... le previsioni del PII devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:*

- volume e superficie lorda di pavimento edificabile a destinazione privata*
- altezze massime consentite in numero di piani fuori terra*
- superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del perimetro del PII*
- destinazioni d'uso principali nell'ambito dei limiti fissati dalle NTA del PII"*

si chiede che:

***- i primi due alinea siano modificabili solo se in diminuzione rispetto ai valori massimi consentiti.***

Con l'auspicio di un favorevole accoglimento delle presenti osservazioni, manifestando la propria disponibilità ad eventuali ulteriori contributi fossero necessari per incrementare la qualità degli interventi sul nostro territorio, si porgono i migliori saluti

Per il Consiglio direttivo di Italia Nostra  
IL PRESIDENTE

*Arch. Serena Longaretti*