

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO
Provincia di Bergamo



STUDIO DI FATTIBILITA' inerente il riordino di spazi e funzioni pubbliche

AREA 6 Opere di completamento della riqualificazione di piazza IV Novembre
Studio della pedonalizzazione del centro

Arch. Alessandro Rota Martir
R2studio@virgilio.it
Via Don Carlo Botta, 9 – 24122 Bergamo
Tel. 035 27 00 74 – cell. 335 21 91 76



BERGAMO 2021

Progettista:

ROTA MARTIR ALESSANDRO architetto

STUDIO DI FATTIBILITA' inerente il riordino di spazi e funzioni pubbliche –
AREA 6 Opere di completamento della riqualificazione di piazza IV Novembre - Studio della pedonalizzazione del centro

Indice

1. Premessa Generale
2. Ambito di Intervento
 - 2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi
3. Progetto Architettonico
 - 3.1 Metodologia Progettuale
 - 3.2 Criteri di progettazione
4. Fattibilità Tecnica
 - 4.1 Obiettivi dell'intervento
 - 4.2 Individuazione delle alternative
 - 4.3 Indicazioni di massima delle caratteristiche negative dell'intervento
 - 4.4 Modello di gestione dell'opera
5. Inquadramento urbanistico e regime vincolistico
 - 5.1 Conformità urbanistica dell'intervento
 - 5.2 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico
6. Compatibilità dell'intervento con la normativa ambientale e paesaggistica
 - 6.1 Compatibilità dell'intervento con eventuali impatti ambientali e paesaggistici
7. Sostenibilità Finanziaria
 - 7.1 Definizione dei costi di realizzazione

7.2 Definizione dei costi e dei ricavi di gestione

7.3 Convenienza economica-sociale

8. Verifica Procedurale

8.1 Attivazione dell'iniziativa

9. Conclusioni

Allegati – Album grafico

AREA 5 Studio progettuale della nuova area mercatale e sua integrazione con il contesto storico

1. PREMESSA

Il Comune di Azzano San Paolo, ha una superficie di 4,29 km² e una popolazione attuale di circa 7.600 abitanti, è situato nell'immediato hinterland di Bergamo, dista solo 5 km dal capoluogo con il quale è collegato tramite la ex Strada Statale Cremasca n. 591, che lambisce il centro abitato.

Il comune è facilmente raggiungibile percorrendo l'autostrada A4 che collega Brescia-Bergamo-Milano.

A nord del territorio scorre la rete ferroviaria, che attraversa Bergamo e che si dirama ad ovest di Azzano Passando in comune di Stezzano.

Azzano san Paolo confina inoltre con l'aeroporto "IL CARAVAGGIO" che costituisce ormai una realtà fondamentale per l'interesse di Bergamo e della Provincia nel quadro dell'organizzazione aeroportuale lombarda e apre prospettive importanti per i rapporti con il tessuto economico europeo.

Il territorio appare oggi in buona parte urbanizzato e suddiviso in modo abbastanza netto dal tracciato delle principali direttrici – N-S e E-O – che isolano vaste porzioni di territorio, ancora connotate da un utilizzo agricolo, in particolare nella zona est del territorio comunale.

L'Amministrazione comunale è partita da un ruolo di ascolto e di verifica dei bisogni dei cittadini ed ha assunto successivamente un ruolo di proposta, coordinamento al fine di fornire le risposte. In questo senso è stato strutturato un minuzioso ragionamento sulla struttura dei servizi esistenti e su quelli indispensabili per una corretta evoluzione urbana che si caratterizzino sia sotto il profilo di una miglior qualità ambientale, sia sotto il profilo della fruibilità e quindi di una complessiva miglior qualità della vita.

Questa scelta metodologica ha portato alla stesura di un *masterplan* dei nuovi servizi che andranno a costituire la *spina dorsale* per l'evoluzione del paese, consapevoli che le continue modifiche all'interno del tessuto territoriale, edilizio e sociale richiedano un'adeguata risposta di tipo strategico al fine di poter garantire una migliore qualità urbana ed ambientale ed una risposta alle crescenti esigenze dei cittadini intesi come utenti-fruitori dei servizi.

L'Amministrazione Comunale di Azzano San Paolo ha promosso uno studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di **"Opere di completamento della riqualificazione di piazza IV Novembre"**. La necessità di intraprendere tale progetto è determinata innanzitutto dal bisogno di recuperare con l'identità culturale, la presenza e il

ruolo che lo spazio pubblico ha nella definizione qualitativa e strutturale del paese, costituendo una condizione necessaria per restituire quelle condizioni di vivibilità e fruibilità che attualmente sono così scarsamente presenti.

Lo studio di fattibilità costituisce il momento preliminare e propedeutico all'insieme del processo decisionale e dunque all'origine della progettazione vera e propria. Esso serve ad individuare se, e a quali condizioni, l'opera potrà soddisfare con efficienza ed efficacia, una determinata domanda di beni e servizi; in questo caso trattasi di domanda di riqualificazione Piazza IV Novembre.

Esso affronterà tutti gli aspetti essenziali che aiutano la decisione, calibrati all'importanza e caratteristiche dell'opera e sarà basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente studio di fattibilità, mediante l'adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di identificare le principali categorie di rischio connesse alla realizzazione e gestione del progetto e dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.

La struttura di base del seguente studio di fattibilità, finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di piazza IV Novembre, è la seguente:

- Ambito di intervento;
- Fattibilità tecnica;
- Inquadramento urbanistico e regime vincolistico
- Compatibilità dell'intervento con la normativa ambientale e paesaggistica;
- Sostenibilità finanziaria;
- Verifica procedurale.

Il presente studio si pone l'obiettivo di:

- Fornire gli elementi di valutazione necessari per prendere una decisione riguardo alla realizzazione operativa del progetto;
- Proporre la soluzione tecnico-organizzativa con valutazione dei:
 - a) Costi delle soluzioni;
 - b) Benefici ottenibili nel tempo;

- c) Rischi legati alla realizzazione;
- d) Conseguenze del mancato raggiungimento degli obiettivi.

2. AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi

L'area oggetto d'intervento è localizzata nella zona centrale del paese, posta a est del centro storico. L'area si attesta su area libera, limitata su tutti i lati da costruzioni con varie funzioni urbanistiche e precisamente a nord della Chiesa parrocchiale a sud dal Municipio ed a est e ovest da edifici condominiali con portici.

La configurazione dell'area è quasi perfettamente definita a rettangolo sezionata sul lato lungo da un'arteria stradale (viale Trieste) che collega il centro abitato con la strada provinciale. L'area è perfettamente pianeggiante.

La Piazza, attualmente, è destinata a parcheggio pubblico diviso da viale Trieste in due parti: la prima prospiciente il Municipio, la seconda prospiciente la chiesa. Tutte e due le aree hanno file di parcheggi a cassetto sui due lati e una fila nella parte centrale con viabilità a senso unico. Il parcheggio è con segnaletica orizzontale e verticale e risulta completamente asfaltato; sul perimetro dell'area sono disposte alcune piccole aiuole alcune con la presenza di alberi, panchine e arredo urbano. Il parcheggio è provvisto nella parte centrale d'illuminazione pubblica di tipo stradale.

Per ciò che concerne infrastrutture, reti tecnologiche e sotto servizi esistenti nell'area e le relative interferenze con le opere in progetto, le principali reti sono situate nei corselli del parcheggio e pertanto nelle fasi di lavoro costituiranno un'interferenza.

3. PROGETTO ARCHITETTONICO

3.1 Metodologia Progettuale

Cenni storici

Le origini di Azzano San Paolo si perdono nella notte dei tempi. Gli storici concordano nel ritenere che la fondazione o lo sviluppo del villaggio di Azzano risalga alla conquista del suo territorio da parte dei Romani bel 49 a.C.

Fino a metà del 1900 Azzano era, ad eccezione di alcune Cascine, tutto concentrato intorno al Castello: una strada centrale, non a caso chiamata Maggiore, era fiancheggiata da cortili agricoli, modeste abitazioni civili e da alcune botteghe artigianali. Da questa strada si staccavano dei vicoli che conducevano ai Cascinali agricoli (Stai), con vasti cortili chiusi da mura esterne che proteggevano l'intero centro abitato. Era nel suo piccolo un paese "murato".

Mentre gli abitanti aumentano, le abitazioni sono sempre quelle e gli Amministratori comunali studiavano uno sviluppo abitativo fuori dal vecchio nucleo centrale (1950); alcuni operai iniziano a costruirsi la loro casetta in aperta campagna e l'esempio viene seguito da altri.

Con un cantiere di lavoro l'Amministrazione Comunale divide il vecchio centro storico con la realizzazione di una nuova strada (Viale Trieste 1953/53) e imposta il futuro centro direzionale. Mentre i privati continuano a realizzare le loro case il Comune provvede alla realizzazione della grande Piazza IV Novembre, del nuovo Municipio e dei servizi essenziali (1956/59), l'ampliamento delle Scuole e dell'Asilo (1969/72) In quegli anni viene realizzata anche la nuova Chiesa consacrata nel 1970.

Inizia così fuori dal centro storico la formazione di una nuova Azzano.



“Come si vede, ormai piazza IV Novembre si sta riempiendo, l’edilizia avanza veloce sul lato destro mentre a sinistra c’è ancora campagna, ma per poco. Padrona del campo la “500” avanza spavalda in mezzo alla piazza; sembra quasi di tornare indietro chissà quanto mentre è solo ieri. Come corre il tempo”

Tratto dal Libro Fonti per la storia di Azzano San Paolo



“La piazza IV Novembre vista dal Palazzo municipale: davanti oltre il monumento ai caduti, una grande spianata che si perde verso le case di via Morlani. La nuova chiesa sorgerà sul vasto spiazzo che si vede sul fondo”

Tratto dal Libro Fonti per la storia di Azzano San Paolo

In questo studio non si vogliono riportare sequenze delle modificazioni avvenute in queste aree del paese.

Risulta più significativo evidenziare alcuni tratti principali di Piazza IV Novembre, per la centralità nel Paese e degli elementi urbanistici che l'hanno strutturata, e che hanno costituito per questo progetto evidenti fattori determinanti.

Fra questi vi è il fattore della realizzazione del Viale Trieste che taglia, di fatto, il Centro Storico e lo collega con l'arteria provinciale. Nelle foto d'epoca emerge chiaramente la "prima" piazza originata dallo spazio tra il Municipio e la nuova strada e poi in seguito la "seconda" piazza originata dallo spazio tra la costruzione della nuova Chiesa e la strada.

Si può pertanto sostenere che la nuova strada – viale Trieste – ha, di fatto, generato la formazione di due Piazze – una "civile" ed una "religiosa".

L'altro fattore è la sua natura intrinseca di spazio collettivo, cioè luogo privilegiato di incontro tra la gente del posto.

3.2 Criteri di progettazione

La proposta si è sviluppata nella convinzione che tutta l'area interessata da Piazza IV Novembre e dagli spazi ad essa collegati, rappresentino luoghi rappresentativi nella memoria collettiva degli abitanti di Azzano San Paolo.

La riqualificazione della piazza è pensata in seno ad un'idea a larga scala di successione di spazi pubblici cittadini che si susseguono lungo gli assi urbani principali e che determinano la spina principale d'aggregazione sociale del comune.

L'idea di Piazza che si vuol dare è rivolta a superare la sola riqualificazione di tutela (comunque indispensabile) per orientarsi verso una prospettiva più stimolante rappresentata dall'iniziativa di creare, ristudiare o quantomeno rivitalizzare e rafforzare, spazi urbani centrali al fine di incentivare la aggregazione ed il manifestarsi della vita collettiva.

La finalità è dunque quella di rilanciare "Piazza IV Novembre" e degli spazi ad essa collegati non solo come luoghi generici di valore storico, ma luoghi specifici dove sia possibile il manifestarsi dell'aggregazione e dalla solidarietà sociale.

È obiettivo del presente progetto quello di ridare alla **piazza una funzione di centralità urbana**, intercettando la domanda di spazi pubblici mancanti e **trasformandola in nuovo polo di attrazione cittadino**.

Per ottenere il raggiungimento degli intenti sopra descritti si è pensato di attuare soluzioni con "valenze architettoniche e sociali aggiunte".

Isole Verdi

Si tratta di una novità per gli spazi adibiti a piazza poiché non sono mai state presenti aree a verde con alberature. L'idea è di intervenire con isole verdi alberate di varie dimensioni sempre a forma di ellissoide in rilievo con il ruolo di rigenerare e dotare gli spazi pubblici di elementi di sosta e ombreggiamento che favoriscano la socialità e la permanenza delle persone. E' fondamentale utilizzare il verde urbano e la vegetazione in genere per generare benessere, migliorare la qualità dell'aria e mitigare le temperature estive.

Le isole così come pensate hanno un duplice significato da un lato a livello scenografico, "rompono" gli schemi rigidi degli edifici, propongono una continua alternanza tra luci ed ombre, dall'altro a livello ambientale sono interventi in grado di restituire condizioni di benessere climatico capaci cioè di mitigare gli effetti del cambiamento climatico.

Si ritiene ormai che il concetto di **verde ornamentale** sia da considerarsi superato da quello di **verde funzionale**, o meglio multi-funzionale. Un sistema del verde ben concepito ed adeguatamente connesso – una infrastruttura verde – che colleghi con continuità l'insieme urbano con spazi verdi, parchi, giardini, filari alberati, soddisfa contemporaneamente e meglio più obiettivi: ridurre i gas serra, intrappolare le polveri sottili, produrre mitigazione microclimatica con ombra ed evapotraspirazione, aumentare il benessere delle persone negli spazi aperti, conferire attrattività e vivibilità di piazze.

Arredo urbano

Per quanto riguarda la funzione che l'arredo urbano ha nel centro storico, è individuata con particolare chiarezza da Terranova: " *L'arredo urbano non può ribaltare il sociale; ma piuttosto che acriticamente seguirlo, può cercare di indirizzarlo. Almeno nell'organizzazione strumentale degli spazi collettivi, il centro ha bisogno, dunque, di un recupero della gestione dei suoi spazi pubblici. In questo senso sembra che dovrebbe essere l'arredo urbano un oggetto peculiare di attenzioni progettuali, ma anche una vera e propria lezione, da studiare, con una eredità tecnica da raccogliere*".

Per il progetto in questione si è pensato ad un disegno di arredo urbano che sia in contrasto con la rigidità dei bordi della piazza. Si evidenzia al suolo un disegno, di panchine continue, morbido e articolato, eseguito con sinuosità che costituiscono degli ambiti ed aree distinte.

L'idea compositiva è quella di costruire un sistema unitario capace di connettere il sagnato della Chiesa, il Municipio ed il suo spazio aperto ed il nucleo storico del paese.

Schema della viabilità

La nuova Piazza è pensata per favorire i flussi pedonali in modo da costituire un sistema unitario con la Chiesa ed il sagrato. Si vive la Piazza muovendosi secondo un flusso continuo e articolato che tocca tutti gli ambiti di relazione con l'edificato e lo spazio dei portici.

La mobilità veicolare viene rispettata solo ed esclusivamente per il tratto verso i passi carrali esistenti con continuità di pavimentazione in pietra e dissuasori automatici di traffico per consentire l'accesso solo ai residenti delle unità immobiliari presenti.

Viale Trieste rimane veicolare anche se pavimentata in pietra con la finalità di creare un unicum percettivo di continuità della pavimentazione della Piazza. Si prevede la chiusura della stessa durante incontri, avvenimenti o manifestazioni, dando completa unità alla Piazza.

DIMENSIONI

ST – Superficie Territoriale	2.954 mq
SP – Superficie Pavimentata	2.871 mq
SV – Superficie Verde	83 mq

4. FATTIBILITÀ TECNICA

4.1 Obiettivi dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è di valorizzare un'area del territorio comunale che in questo momento ha come funzione il parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e amministrative.

Il paese si è progressivamente accresciuto di costruzioni, lo spazio pubblico è stato per lo più ignorato, relegato al ruolo di area esterna al costruito, destinato alla sola funzione di collegamento, parcheggio o vuoto urbano.

Azzano San Paolo con questo intervento intende intraprendere il percorso d'integrazione tra spazio pubblico e spazio privato, nella capacità di organizzare lo sviluppo urbano secondo un impianto morfologico e strutturale equilibrato, nella particolare esaltazione di quegli spazi e relazioni che più propriamente sono deputati a rappresentare ed esprimere la complessità ed il significato della struttura urbana.

Appare evidente come lo spazio pubblico in quest'ottica d'intervento assuma un ruolo ed un significato di primaria importanza non solo nel rigenerare un ambito comunale, ma di ridefinire, in modo moderno e contemporaneo, una parte importante di paese.

4.2 Individuazione delle alternative

La scelta attuale del progetto come descritto nella scheda d'intervento è l'evoluzione di diverse alternative progettuali che nell'evoluzione del progetto sono poi state abbandonate o migliorate in funzione del peso in vantaggi e svantaggi che le stesse comportavano.

La scelta definitiva sembra essere pertanto la soluzione migliore da molti punti di vista e senz'altro la più condivisa.

Le alternative progettuali che sono state valutate e discusse riguardavano essenzialmente la questione della totale pedonalizzazione della piazza ovvero la transitabilità dei mezzi. E' stata scelta la soluzione più equilibrata nel senso di lasciare gli spazi veicolari solo ed esclusivamente se obbligati in quanto esistenti, e costruire un progetto di suolo che riesca ad uniformare la piazza sia come disegno complessivo degli spazi, sia dall'utilizzo dei materiali utilizzati.

Al fine di ottenere un numero maggiore di posti auto a parcheggio, si sarebbero potuti ricavare posti auto adiacenti a viale Trieste, ma tale soluzione avrebbe però comportato un impatto ambientale completamente diverso da quello ipotizzato che si fonda su due sistemi principali: quello del verde funzionale e quello delle aree pedonalizzate.

Si è quindi optato per la realizzazione del nuovo parcheggio di via Battisti angolo via Trieste proprio al fine di “sgravare” la piazza dal “compito” di assolvere alle soste auto.

4.3 Indicazioni di massima delle caratteristiche negative dell'intervento

In base al progetto non si ravvisano particolari impatti negativi se non quello causato dall'eliminazione della transitabilità veicolare di collegamento diretto, su quest'area, tra via Papa Giovanni XXIII e viale Trieste.

L'aumento del numero di persone che “vivranno” la piazza nelle ore serali potrà recare disturbo agli alloggi che si affacciano su essa.

Durante i lavori di riqualificazione della piazza si renderà necessario predisporre percorsi sicuri al fine di permettere l'accessibilità ai locali privati e per tale motivo si prevedono potenziali disservizi.

4.4 Modello di gestione dell'opera

Come precedentemente specificato, trattandosi di riqualificazione di piazza, non esiste una gestione diretta specifica dell'area se non per un discorso di manutenzione ordinaria o straordinaria che sarà espletata direttamente dall'amministrazione comunale.

Ad intervento ultimato l'area troverà le caratteristiche di spazio sociale e implementerà in modo considerevole le possibilità di aggregazione. La Piazza potrà essere utilizzata per manifestazioni ed incontri pubblici, privati e/o di qualsiasi altro tipo di evento che uno spazio di queste dimensioni possa richiamare.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

5.1 Conformità urbanistica dell'intervento

La conformità urbanistica dell'intervento dovrà essere verificata sia rispetto allo strumento urbanistico vigente, P.G.T. approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 23/02/2010 pubblicato sul Burl n. 32 del 11/08/2010.

L'area oggetto di intervento risulta tipizzata nel PGT vigente in parte come "strada pubblica" ed in parte come "parcheggio pubblico" e quindi aree già destinata a servizi pubblici.

Ad oggi pertanto, può assumersi una diretta compatibilità dell'intervento con il regime urbanistico generale.

5.2 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo

Con riferimento alla presenza, sull'area interessata dall'intervento, di tipologie di vincolo, che pur non comportando condizioni ostative all'intervento in progetto comunque connotano il grado di sensibilità ambientale delle aree interessate, si rappresenta che l'area direttamente interessata dall'intervento in progetto:

- non risulta soggetta a vincolo idrogeologico (R.D.L. 30/12/23 n. 3267 e R.D. 16/05/1926 n. 1126);
- non risulta soggetta a vincolo paesaggistico (L. 29/06/1939 n. 1497 oggi D.L.vo 42/2004 e s.m.i.);
- non risulta soggetta a vincolo monumentale (L.s. 01/06/1939 n. 1089 oggi D.L.vo 42/2004 e s.m.i.).

Il progetto per la realizzazione della riqualificazione della Piazza IV Novembre, poiché ricadente in area già di proprietà comunale ed inserita nel PGT vigente come area destinata a servizio pubblico, non necessita di nessun parere di altri enti.

L'intervento non risulta tale da assoggettare alla procedura di verifica di Impatto Ambientale.

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno della perimetrazione di aree a rischio di ritrovamenti archeologici, e pertanto il progetto non dovrà essere preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza per i beni archeologici di Brescia.

6.1 Compatibilità dell'intervento con eventuali impatti ambientali e paesaggistici

Esiste la compatibilità urbanistica verificata con gli uffici comunali competenti.

Lo studio di prefattibilità ambientale è un documento d'obbligo, che in questo specifico progetto, evidenzia che non sussistono vincoli di alcun altro tipo (geologici, idrogeologici, archeologici).

L'intervento proposto inoltre non crea barriere di alcun tipo: altimetriche, prospettiche, di emergenze varie, circa il godimento dell'intero spazio, garantendone la sua piena flessibilità.

Nelle tavole di PGT - Struttura ambientale e paesistica - le aree oggetto di intervento non hanno evidenziazioni particolari.

Nello studio geologico di supporto al Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12 /2005 e s.m.i. non si segnalano criticità nelle aree interessate dall'intervento in progetto sia per quanto riguarda i vincoli di Polizia idraulica, sia per quanto riguarda le aree ricanti all'interno delle fasce fluviali e le classi di dissesto PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico).

L'area oggetto di intervento pertanto non risulta perimetrata dal **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** (P.A.I.) come area a classe di rischio.

Per l'intervento non occorrerà redigere un particolare **studio di compatibilità idrologica ed idraulica** che analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico dell'area interessata, ma si dovrà attenere alle disposizioni redatte da Regolamento Regione Lombardia n. 8/2019 inerente le "Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica".

Particolare attenzione dovrà essere riservata per il sistema delle reti di urbanizzazione. Questo sistema interessa tutti i servizi connessi: rete elettrica, fognante, idrica, telefonica, fibre, cioè tutti gli impianti che garantiscono un buon funzionamento per i vari servizi.

7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

7.1 Definizione dei costi di realizzazione

In questa sede, in funzione degli studi effettuati, si è determinata un'ipotesi di costi di realizzazione dell'intero intervento.

Di seguito nella tabella è riportato l'importo riguardante ciascun corpo edilizio.

SCHEMA QUADRO ECONOMICO

Lavorazioni per la riqualificazione di Piazza IV Novembre

A) Importo a base di gara			
Opere a base d'appalto		Importo totale Appalto	€ 700.000,00
		Importo soggetto a ribasso	€ 670.000,00
		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 30.000,00
B) somme a disposizione dell'Amministrazione			
B1) Lavori in economia		€ 0,00	
B2) rilievi accertamenti indagini		€ 0,00	
B3) allacciamenti ai pubblici servizi		€ 6.000,00	
B4) Imprevisti		€ 11.909,60	
B5) acquisizioni aree o immobili e pertinenti indennizzi		0,00	
B6) accantonamento di cui all'art. 133, commi 3 e 4, del codice		14.000,00	
B7) Spese tecniche Def/esecutivo	58.000,00	€ 60.320,00	
B8) Eventuali spese per commissioni giudicatrici		0,00	

B9) Spese per pubblicità e ove previsto, per opere artistiche		€ 0,00	
B10) Spese per collaudo tecnico amministrativo, ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 4.500,00	
B11a) Iva Opere 10%	70.000,00		
B11b) Iva Spese Tecniche	13.270,40	€ 83.270,40	€ 180.000,00
			€ 880.000,00

7.2 Definizione dei costi e dei ricavi di gestione

Il tipo d'intervento da realizzare rende difficile effettuare una analisi dettagliata costi-ricavi, volta a determinare la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

Le finalità del progetto, infatti, prevedono di migliorare e arricchire in senso lato la qualità della vita dei cittadini e, in generale, dei fruitori della piazza. Detti risultati, ovviamente, appaiono essere difficilmente valutabili e quantificabili dal punto di vista finanziario ed economico.

Le manifestazioni e gli eventuali eventi che saranno organizzati sulla nuova piazza oggetto dell'intervento potranno anche prevedere entrate economiche che saranno però in buona parte destinate alla copertura dell'evento stesso.

I risultati di una riqualificazione ambientale non possono essere, infatti, considerati da un punto di vista meramente economico, poiché il loro obiettivo finale non è questo ma una maggior benessere della collettività in senso di vivibilità ambientale.

I costi di gestione, al termine dei lavori, sono quelli tipici della manutenzione ordinaria delle piazze cittadine ove sono previsti pulizia del territorio, sostituzione di lastre danneggiate, pulizia delle caditoie per la raccolta delle acque, manutenzione del verde (sfalcio erba, potature, gestione impianto di irrigazione, concimatura essenze, ecc.).

Tali costi di gestione, ad eccezione della voce relativa al verde, sono gli stessi o comunque possono essere assimilati a quelli attuali ante intervento in quanto ove non presente la pietra si deve saltuariamente intervenire per i ripristini dell'asfalto e tutti gli altri interventi sopra menzionati.

Va comunque sottolineato che una pavimentazione in pietra posata a regola d'arte garantisce una durata estremamente superiore paragonata alla pavimentazione in asfalto, offrendo maggiore resistenza all'abrasione, agli eventi atmosferici e all'utilizzo in generale.

Anche gli impianti (illuminazione, elettrico, irrigazione, ecc.) realizzati con tecnologia moderna richiedono costi di gestione nettamente inferiori a quelli al momento esistenti sulla piazza.

7.3 Convenienza economica-sociale

Il principio di sussidiarietà consacrato nella Costituzione deve interpretarsi anche nel senso che il Comune crei e/o favorisca le condizioni, anche logistiche e infrastrutturali, a favore dell'iniziativa economica, al fine di conservare e potenziare quella esistente e di promuoverne quella nuova. La riqualificazione della piazza, nel rispetto della conservazione dei tratti storici e architettonici caratteristici del luogo, consentirebbe di fornire una speciale location all'aperto "sotto le stelle" per le attività commerciali e del bar, nonché delle manifestazioni e iniziative culturali e artistiche promosse dalla comunità locale, fattore ulteriore di aggregazione sociale oltre che per promuovere, facendo leva sulle qualità del territorio. Inoltre sulla piazza, che si identifica con il centro della vita sociale del paese, si affacciano la sede del municipio e degli uffici comunali dove viene raccolto e diffuso, tramite apposite bacheche liberamente accessibili, e, quindi, immediatamente reperibile dai visitatori, materiale informativo sulle iniziative e manifestazioni locali. La riqualificazione della piazza consentirebbe, inoltre, di far rivivere e valorizzare manifestazioni che negli anni passati hanno attirato visitatori.

I fattori che possono essere considerati quali "benefici" per la collettività sono:

- Ridare dignità ad una piazza che per la propria collocazione tra il Municipio e la Chiesa riveste;
- Trasformare l'attuale uso a parcheggio della piazza oggi molto difficoltoso e caotico per diversi fattori;
- Ingenerare una sensibilizzazione della cittadinanza sui temi della qualità ambientale, della mobilità dolce e sostenibile, e su un rinnovato e più piacevole utilizzo degli spazi pubblici;
- Consentire un accesso più agevole ai pubblici esercizi che possa avvenire in un ambiente pedonalizzato;
- Ottenere uno spazio riqualificato riconoscibile nelle sue valenze ambientali di pregio e nelle sue funzioni di spazio di relazione sociale.

8. VERIFICA PROCEDURALE

8.1 Attivazione dell'iniziativa

L'opera rientra tra gli obiettivi di mandato dell'A.C. e pertanto potranno essere valutate le modalità di finanziamento di varia natura. Oltre al finanziamento diretto dall'ente, si stimola l'A.C. ad analizzare le opportunità di forme di finanziamento con un partenariato pubblico e privato.

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di tutte le opere pubbliche.

Le aree interessate alle previsioni di attuazione del Piano dei Servizi sono specificatamente individuate nelle tavole di PdS. Non vi è la necessità di procedere all'acquisizione di nuove aree, non sono inoltre previsti espropri o interferenze con la proprietà privata o con altri enti ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura.

Al di fuori di quanto sopra evidenziato non sono previste altre interferenze con la proprietà privata o con altri enti ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, enel, telecom, ecc. che verranno contattati con le normali procedure per le lavorazioni dei servizi interrato stradali.

I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e dell'esecuzione dei lavori.

Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento che può essere definito nel seguente cronoprogramma:

- Redazione progetto definitivo-esecutivo i n° 4 mesi;
- Approvazione progetto Esecutivo n° 1 mese;
- Gara di appalto per scelta della ditta ed espletamento attività amministrative n° 5 mesi;
- Esecuzione delle opere n° 12 mesi;

I tempi complessivamente previsti per l'esecuzione dell'intervento sono stimati in 22 mesi.

9. CONCLUSIONI

In conclusione, considerato che:

- La connotazione della Piazza che vuole riacquisire dignità architettonica e valenza di spazio urbano di facile gestione ed utilizzo.
- La riqualificazione del nuovo spazio pubblico darà una nuova valenza alla piazza anche durante le ore serali/notturne aumentando al contempo sicurezza, favorendo attraverso manifestazioni, la vocazione commerciale e culturale diventando il “cuore” del paese
- A supporto della riqualificazione della piazza si prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio sul lato est compreso tra viale Trieste e via Cesare Battisti.

L'intervento di realizzazione della riqualificazione della Piazza IV Novembre, **è fattibile dal punto di vista tecnico, ambientale, finanziario e procedurale.**

Bergamo, 2021

IL PROGETTISTA

Dott Arch. Alessandro Rota Martir



Area di intervento 6 I=I=I=I



Estratto mappa catastale

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE	AREA DI INTERVENTO 6	Scala 1:1.000 12/2020	Tavola A6.01
---	----------------------	--------------------------	------------------------



Area di intervento 6



Estratto P.G.T. vigente

Piano delle Regole - Quadro di riferimento degli interventi negli ambiti soggetti al Piano delle Regole

AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CITTA' STORICA

- AMBITO DELLE FUNZIONI CENTRALI
- TESSUTI STORICI CONSOLIDATI art. 15 e 16
- TESSUTI DI PROSSIMITA' AL NUCLEO STORICO art. 17

INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONOFAMILIARI O PLURIFAMILIARI art. 20 lett. a
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIPIANO INTERNE A SINGOLI LOTTI art. 20 lett. b
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SCHIERA art. 20 lett. c
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI COMPLESSI CONDOMINIALI art. 20 lett. d
- AMBITI RESIDENZIALI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI art. 23
- AREE INTERSTIZIALI DI VERDE PRIVATO art. 22

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- AREE LIBERE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORI art. 21

AMBITI DI RIORDINO URBANISTICO-AMBIENTALE

- AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA A FINI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E/O TERZIARI art. 24
- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A NORMATIVA SPECIFICA art. 26

AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA SPECIALE

- AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- AMBITI AD INTERVENTO COORDINATO
- AREA SOGGETTA A DISCIPLINA SPECIFICA (art. 38 e 9 e segg. NTA del PDR)

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

- INSEDIAMENTI RURALI SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO art. 64 e 65
- AMBITI A VALENZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE: TERRITORI A PARCO AGRICOLO art. 61
- RETICOLO IDROGRAFICO DI INTERESSE ECOLOGICO art. 70 e 74
- FASCIA E FILTRO DI INTERESSE AMBIENTALE art. 69
- AMBITI ED EDIFICI DI RILEVANZA PAESISTICA SOGGETTI A DISCIPLINA DI RECUPERO art. 58 lett. c
- VERDI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA art. 69
- TRACCIATI DELLA MOBILITA' DOLCE E DEI SEGNI URBANI DEL VERDE art. 32

AREE SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI (PIANO DEI SERVIZI)

- ATTREZZATURE E SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI
- VERDE PUBBLICO
- VERDE, SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O DI USO PUBBLICO IN AREE NON EDIFICATE
- PARCHEGGI INDIVIDUATI
- ATTREZZATURE SCOLASTICHE



Tavola

A6.02

Scala 1:2.000

12/2020

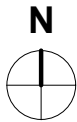
AREA DI INTERVENTO 6

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG)
STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE
IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE

PROGETTISTA: ARCH. A. ROTA MARTIR VIA D.C. BOTTA 9 24122 BERGAMO mail: r2studio@virgilio.it

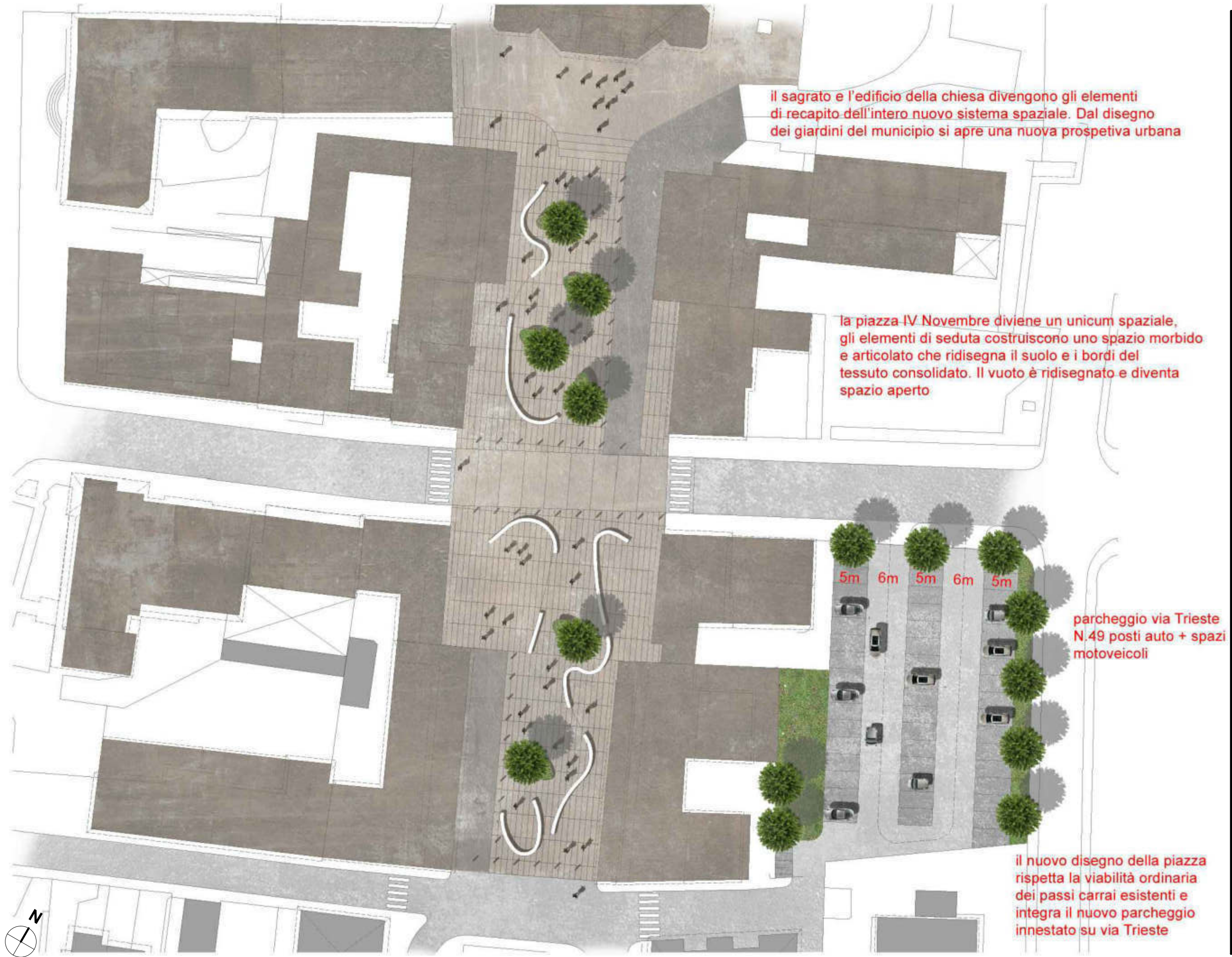


Area di intervento 6



COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE	AREA DI INTERVENTO 6	Scala 1:2.000 12/2020	Tavola A6.03
---	----------------------	--------------------------	------------------------

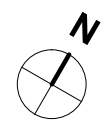




<p>COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE</p>	<p>AREA INTERVENTO 6</p>	<p>Scala 1:500</p>	<p>Tavola A6/11.1 12/2020</p>
--	--------------------------	--------------------	--



Area6/11
*La nuova piazza IV Novembre e le
relazioni con il centro storico*



DATI DI PROGETTO

Ster = 2.954mq
Spavim = 2.871mq
Sverde = 83mq + 174mq nel parcheggio = tot.257mq
Sparcheggio = 1.366mq

Schema della composizione spaziale

L'idea compositiva è quella di costruire un sistema unitario capace di connettere il sagrato della chiesa, il municipio e il suo spazio aperto e il nucleo storico della città.
In contrasto con la rigidità dei bordi della piazza si contrappone al suolo un disegno morbido e articolato, fatto di sinuosità che costruiscono degli ambiti, segnati e marcati da isole verdi in rilievo con alberature.



Schema della viabilità

La nuova piazza è pensata per favorire i flussi pedonali in modo da costruire un sistema unitario con la chiesa e il sagrato. Si sta in piazza muovendosi secondo un flusso continuo e articolato che tocca tutti gli ambiti di relazione con l'edificato e lo spazio dei portici. Viene rispettata la mobilità veicolare da e verso i passi carrai esistenti, mentre quella veicolare stradale rimane separata, con attraversamenti pedonali rialzati che garantiscono il passaggio in sicurezza dei pedoni.

