

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

VARIANTE N.9 AL PGT (DdP-PdS-PdR)

DOCUMENTO DI PIANO

Data: **FEB. 2013**

Aggiorn.: **GIU. 2013**

RELAZIONE DI VARIANTE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

0

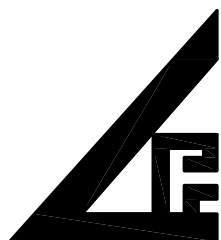
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

Comune di Almenno San Bartolomeo

Variante n.9 al Piano di Governo del Territorio

1 - OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Almenno San Bartolomeo, ha predisposto la presente Variante al PGT al fine di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- 1) Eseguire una prima ricognizione, dopo tre anni di gestione, dello stato di attuazione strumento urbanistico, evidenziando nello specifico quali obiettivi primari sono stati raggiunti e quali invece devono ancora trovare soluzione. L'analisi ha il compito di evidenziare le eventuali cause che hanno ritardato o compromesso l'attuazione delle previsioni originarie e proporre soluzioni alternative che potranno poi essere inserite nella nuova variante.
- 2) Verificare, ed eventualmente adeguare le previsioni del Piano di Governo ai contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), strumento di pianificazione regionale la cui entrata in vigore è stata successiva all'approvazione del PGT. In particolare andranno approfondite le tematiche paesistico ambientali, attraverso lo studio delle previsioni delle Rete Ecologica Regionale (RER) e la redazione della nuova "carta condivisa del paesaggio".
- 3) Proporre, attraverso nuove soluzioni urbanistiche, un'efficace azione di salvaguardia, tutela, promozione e valorizzazione dell'ampia area agricola di elevata rilevanza storico-ambientale dell'agro di San Tomè, caratterizzata dalla presenza della



nota “rotonda” Romanica, dell’adiacente complesso museale, della vasta area agricola circostante, e della scarpata fluviale a valenza ecologica del torrente Tornago.



2 – RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Si premette che le varianti al PGT approvate al 31/12/2012 non hanno mai determinato una previsione di maggiore attuazione delle volumetrie previste al 2014 stimate in sede di redazione del PGT in complessivi 175.000 mc, di cui 115.000 mc nell'ambito del Piano delle Regole, mentre 60.000 mc è la volumetria massima realizzabile negli Ambiti di Trasformazione nel periodo di validità del Documento di Piano.

Il prospetto seguente riporta il dimensionamento complessivo del PGT allo stato attuale a seguito della varianti approvate al 31/12/2012 e le volumetrie attuate.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PGT E VARIANTI SUCCESSIVE al 31/12/2012 (stato di fatto)

PIANO DELLE REGOLE:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE	mc. 181.651
VOLUMETRIE DI PROBABILE ATTIAZIONE ENTRO IL 2014	mc. 115.000
VOLUMETRIE ATTUATE AL 31/12/2012	mc. 46.000

RESTANO DA ATTUARE	mc. 69.000
--------------------	------------

DOCUMENTO DI PIANO

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE	mc. 118.000
VOLUMETRIE DI PROBABILE ATTUAZIONE ENTRO IL 2014	mc. 60.000
PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI AL 31/12/2012	mc. 26.000

RESTANO DA ATTUARE	mc. 34.000
--------------------	------------

TOTALE COMPLESSIVO DI PIANO DI PROBABILE ATTUAZIONE	mc. 175.000
--	--------------------

TOTALE COMPLESSIVO ANCORA DA ATTUARE AL 2014	mc. 103.000
---	--------------------



Relativamente agli ambiti del Piano delle Regole la previsione di probabile attuazione della volumetria residenziale è di 115.000 mc rispetto ai 181.651 mc complessivamente previsti. In base ai titoli abilitativi rilasciati al 31/12/2012 risultano attuati circa 46.000,00 mc, pertanto, restano da attuare 69.000 mc.

Al 31/12/2012 sono stati convenzionati e/o approvati tre piani attuativi all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR) previsti dal Documento di Piano, per una volumetria di circa 26.000 mc rispetto ai 118.000 mc complessivamente previsti e ai 60.000 mc di possibile attuazione nel periodo di validità del Documento di Piano.

Da quanto sopra risulta che rispetto alla volumetria complessiva di probabile attuazione prevista al 2014 di 175.000 mc rimangono ancora da attuare 103.000 mc.

Sullo stato di attuazione del PGT ha senza dubbio influito il perdurare della crisi economica e, in particolare, del mercato immobiliare, infatti, in base ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, risulta che le volumetrie attuate si riferiscono per la maggior parte ad edificazione di singoli lotti di privati rispetto ad interventi di maggiori dimensioni da parte di imprese e/o soc. immobiliari in ambiti di Piani Attuativi.

3 – L’AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL PGT IN COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTR

A seguito delle disposizioni del PTR, che ha recepito e aggiornato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, è stato necessario integrare il PGT con le tavole specifiche e gli articolati normativi di seguito descritti che ne costituiscono la componente paesaggistica in coerenza con i richiamati atti di pianificazione regionale.

Nella Tav. 1A sono stati riportati gli estratti della cartografia di Piano della disciplina paesaggistica del PTR con l’inserimento della perimetrazione del confine comunale per verificare eventuali elementi di rilevanza paesaggistica interessanti il territorio di Almenno San Bartolomeo. Dalla Tav. 1A risulta che il comune non è interessato da elementi paesaggistici di rilevanza regionale. Per quanto riguarda la viabilità di rilevanza paesaggistica si evidenzia che la strada provinciale n. 172 che collega i due Almenno con il comune di Roncola è classificata come strada panoramica.

Nella Tav. 2A sono riportati gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) che interessano il territorio comunale. Si evidenzia la presenza del fiume Brembo classificato elemento di primo livello della Rete Ecologica e del corridoio primario ad alta antropizzazione sempre del fiume Brembo. Vi è poi la fascia più alta della parte collinare del comune sulle pendici del monte Albenza che ricade nell’elemento primario della Valle Imagna e Resegone.

La restante parte collinare e pedecollinare del territorio fino alla via Longoni ed alla parte nord del Golf Club Albenza e la valle del torrente Tornago sono individuate come elementi di secondo livello della RER.

Nella Tav. 3A sono riportati i vincoli che interessano il territorio comunale. I vincoli paesaggistici ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs n. 42/2004 sono:



- vincolo apposto con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia n. 714/URB del 14/05/1980 comprendente l'area del Roccolone, della villa Malliana e del Golf Club Albenza;
- vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 7 luglio 1967 comprendente parte nord-est della fascia di confine con i Comuni di Roncola e Strozza e l'area compresa fra il nucleo di Carobais e la strada provinciale n. 172;
- vincolo apposto con D.G.R. 22/04/2009 n. 8/9337 comprendente il nucleo storico di Carosso e l'area circostante a confine con il Comune di Palazzago.

Vi sono poi le aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004, rispettivamente le zone boscate (lettera c), la fascia di 150 m lungo le sponde del torrente Tornago (lettera g) e la parte del territorio posto a quota superiore ai 1.000 m s.l.m. rientrante fra gli ambiti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del P.P.R..

Fra i beni immobili di interesse artistico e storico vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004 vi è il tempio romanico di S. Tomè con l'area agricola circostante (DM. 22/07/1999 e D.M. 11/07/2000).

Le altre zone vincolate presenti sul territorio ed indicate nella Tav. 3A sono le aree soggette al vincolo idrogeologico, le aree di rispetto dei cimiteri Capoluogo e Albenza.

Nella Tav. 4A – Carta condivisa del paesaggio – sono individuati gli elementi di carattere paesaggistico del territorio comunale secondo le disposizioni del PTR, ed in particolare del PPR.

Nella tavola vengono individuate le aree appartenenti al sistema agricolo suddiviso in Paesaggio montano, collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle; Paesaggio antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle e Paesaggio delle culture agrarie intensive.

Sono poi evidenziati gli elementi naturali e morfologici del territorio di rilevanza paesistica come le aree boscate, i filari arborei, le scarpate ed i terrazzi fluviali, i terrazzamenti, i corsi d'acqua e gli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda le aree urbanizzate (sistema antropico) sono individuati i nuclei storici, i nuclei rurali, gli ambiti a valenza ambientale a servizio della collettività, gli edifici di interesse storico-architettonico e gli ambiti oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004.

Sono infine individuati altri elementi di rilevanza paesistica come le strade panoramiche, i tracciati paesaggistici e storici, la viabilità agro-silvo-pastorale, le mulattiere, le visuali di sensibili di interesse paesistico lungo la viabilità ed i punti panoramici.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è stato aggiunto un nuovo articolo – norme di carattere paesaggistico - che per gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica individuati nella Carta condivisa del paesaggio definisce gli elementi da salvaguardare e valorizzare nonché le valutazioni preliminari di carattere paesistico da eseguire in sede progettazione degli interventi edilizi e gli elementi di mitigazione degli stessi. La Carta condivisa del paesaggio e le norme di carattere paesaggistico rappresentano sia per gli operatori sul territorio che per l'ufficio tecnico comunale un utile strumento in cui sono evidenziati gli ambiti e gli elementi del territorio comunale che, in caso di intervento, necessitano di un studio paesistico preliminare che evidenzi le relative specificità e determini il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione.

4 – VERIFICA DI COERENZA DELLE AZIONI DI PGT CON GLI OBIETTIVI DEL PTR

La verifica di coerenza tra gli obiettivi e le azioni del PGT e gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia approvato con Dcr n. 951 del 19/01/10, è regolata dall'articolo 13 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 che disciplina le procedure di approvazione del Piano di Governo del territorio (PGT). Il Comune ai sensi del comma 8 e con le modalità del comma 5 dell'art. 13, contestualmente al deposito trasmette il PGT alla Regione che, entro centoventi giorni dal ricevimento degli atti, verifica la compatibilità del documento di Piano con gli atti di programmazione e pianificazione regionale.

La valutazione di compatibilità del PGT rispetto al PTR è pertanto tesa all'accertamento dell'idoneità del PGT ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal Piano regionale.

La verifica di coerenza con il PTR viene effettuata in via prioritaria relativamente alle azioni del Documento di Piano (DdP) del PGT, ma, nel quadro di unicità del processo di pianificazione ed in considerazione degli stretti rapporti funzionali tra i vari atti che compongono il Piano di Governo, si è ritenuto opportuno estendere la verifica a tutti gli atti della pianificazione comunale (Piano delle Regole (PdR), Piano dei Servizi (PdS), Rapporto Ambientale della VAS) che nel loro insieme definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie del Documento di Piano.

La DGR 8138/2008, stabilisce che i comuni facciano riferimento ai sistemi territoriali del PTR durante la definizione delle proprie strategie ed azioni e che sia necessario declinare gli elementi di coerenza tra il PTR e ciascun Sistema Territoriale a cui si ritenga appartenere. La verifica deve essere condotta non solo esplicitando per ogni obiettivo del PGT la sua coerenza con il sistema territoriale individuato, ma dovranno essere evidenziate le corrispondenti



ricadute concrete in termini di azioni nei tre atti del PGT, in modo da poter facilmente determinare quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi individuati.

Infine si evidenzia come la normativa vigente prevede l'espressione del parere regionale in merito alla compatibilità del PGT rispetto al PTR qualora il comune sia interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale.

Il PTR articola 24 obiettivi partendo dalla definizione di tre macro obiettivi:

- 1) Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia
- 2) Riequilibrare il territorio lombardo
- 3) Proteggere e valorizzare le risorse della regione.

I 24 obiettivi sono:

- 1) Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione:
 - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente
 - nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)
 - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia
 - e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio
- 2) Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica

- 3) Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi
- 4) Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio
- 5) Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso:
 - la promozione della qualità architettonica degli interventi
 - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici
 - il recupero delle aree degradate
 - la riqualificazione dei quartieri di ERP
 - l'integrazione funzionale
 - il riequilibrio tra aree marginali e centrali
 - la promozione di processi partecipativi
- 6) Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero
- 7) Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico

- 8) Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque
- 9) Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio
- 10) Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo
- 11) Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso:
 - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile
 - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale
 - lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità
- 12) Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale
- 13) Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo

- 14) Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat
- 15) Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo
- 16) Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti
- 17) Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata
- 18) Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica
- 19) Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e

agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia

- 20) Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati
- 21) Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio
- 22) Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)
- 23) Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione
- 24) Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti

4.2. Orientamenti per la pianificazione comunale

La nuova stagione di pianificazione del territorio lombardo, che la l.r. 12/2005 ha avviato con la responsabilità centrale di Province e Comuni, trova nel PTR la sede di indirizzo e di coordinamento generale, promuovendo una nuova visione di sviluppo e individuando elementi di riferimento essenziali per le scelte locali.

In tale funzione si pone la scelta del PTR di operare attraverso:



- l'individuazione degli obiettivi, generali e tematici, da perseguire da parte di tutti i soggetti presenti nel territorio e da riconoscere esplicitamente ed applicare in tutte le sedi pianificatorie
- la lettura del territorio, in una logica sistemica, entro la quale dare senso ed efficacia all'azione di progettazione urbanistica degli Enti locali.

Gli essenziali elementi di riferimento pianificatorio del PGT devono essere:

- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico
- l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano
- l'utilizzo razionale e responsabile del suolo e la minimizzazione del suo consumo
- il riuso dell'edilizia esistente e/o dismessa
- la messa a sistema di tutte le risorse ambientali, naturalistiche, forestali e agroalimentari
- la corretta verifica delle dinamiche territoriali nelle esigenze di trasformazione
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi, salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....)
- lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce" (pedonale e ciclabile)
- l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione
- l'attenzione alla riqualificazione (energetica, funzionale,) del patrimonio edilizio abitativo, anche di proprietà pubblica

- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio.

La pianificazione locale può quindi definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea.

Ovviamente è facoltà del PGT integrare e declinare nel dettaglio gli obiettivi strategici del PTR e di tutti gli altri piani a valenza sovracomunale.

Tuttavia, per alcuni ambiti strategici specifici la normativa ha previsto l'obbligo di adeguare le previsioni locali agli interventi pianificatori su scala sovra locale, attribuendo al comune il compito di dimostrarne la congruità, ed alla Regione Lombardia, il potere di asseverarne o meno la compatibilità nella fase prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i dell'espressione del parere Provinciale tra la delibera di adozione e quella di approvazione.

La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR guidano l'azione locale di pianificazione, da attuare nel rispetto delle linee di azione e delle indicazioni della pianificazione paesaggistica di livello sovralocale (PTR, PTCP, PTC, ecc...), verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative.

Importante è la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, dove gli elementi di immediata cogenza derivano dalla disciplina vigente in materia (Piano di Bacino del Po,...).

Il PTR individua poi gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale in termini di poli di sviluppo regionale, infrastrutture per la mobilità e zone di preservazione e



salvaguardia ambientale, anche attraverso l'individuazione dei Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA), cui il PTR rinvia per l'approfondimento dei temi di rilevanza e la definizione di una disciplina specifica.

Nel caso del territorio del comune di Almenno San Bartolomeo il PGT non è assoggettato alla procedura di compatibilità regionale con il PTR in quanto il comune non è identificato come polo di sviluppo regionale, non è interessato dalle previsioni del PTR relative alla "realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità" di cui all'art. 20 della L.R. n. 12/2005 e non sono presenti aree ricadenti in zone di preservazione e salvaguardia ambientale, in particolare zone lacustri e siti UNESCO.

Anche se non è prescritto l'obbligo di espressione regionale si procede alla verifica della coerenza fra le azioni del PGT agli obiettivi del PTR.

4.3. La declinazione dei 24 obiettivi del PTR in ambiti tematici e territoriali

Al fine di consentire una lettura più immediata sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte dei diversi territori della Regione, il PTR declina i 24 obiettivi secondo due punti di vista, tematico e territoriale.

I temi individuati sono:

- Ambiente (Aria, cambiamenti climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore e radiazioni,...)
- Assetto Territoriale (mobilità e infrastrutture, equilibrio territoriale, modalità di utilizzo del suolo, rifiuti, rischio integrato)
- Assetto economico/produttivo (industria, agricoltura, commercio, turismo, innovazione, energia, rischio industriale,...)

- Paesaggio e Patrimonio Culturale (paesaggio, patrimonio culturale e architettonico,...)
- Assetto sociale (popolazione e salute, qualità dell'abitare, patrimonio ERP,...)

I Sistemi Territoriali, sono:

- Sistema Metropolitano
- Montagna
- Sistema Pedemontano
- Laghi
- Pianura Irrigua
- Fiume Po e Grandi Fiumi di pianura.

Risulta quindi ora necessario definire in quale sistema territoriale il comune di Almenno San Bartolomeo si riconosce al fine di definire quali obiettivi del PTR devono essere verificati in rapporto alle azioni del PGT.

4.4. La definizione dell'ambito territoriale di riferimento

Il comune di Almenno San Bartolomeo può essere classificato all'interno di almeno due ambiti territoriali definiti dal PTR, quello metropolitano (PTR 2.2.1) e quello pedemontano (PTR 2.2.5). Tuttavia tra i due sistemi si ritiene prioritario quello metropolitano, in considerazione dell'elevata urbanizzazione e conseguente infrastrutturazione del territorio che lo mettono in diretto contatto con l'ambito urbano di Bergamo e dei comuni limitrofi, pur riconoscendo al contempo la presenza di alcune aziende agricole produttive.

Pertanto di seguito si verificheranno le azioni effettivamente poste in essere dal PGT con gli obiettivi del PTR declinati in rapporto agli obiettivi riferiti al sistema Metropolitano.

4.5. Verifica di coerenza con il sistema metropolitano.

Di seguito si riportano gli obiettivi del sistema territoriale metropolitano, così come definiti dal PTR ed attinenti al territorio comunale di Almenno San Bartolomeo, e per ciascun obiettivo vengono evidenziate le azioni di PGT finalizzate al suo conseguimento.

ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)

Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto (stradale, ferroviario e aeroportuale) e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano.

Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole

Promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Mantenere la fascia di rispetto e di filtro a lato della strada provinciale n. 175 e limitare i nuovi insediamenti lungo tale arteria a quelli con destinazione produttiva; (Tav. A11 DdP; Tav C3/1 PdR).
- 2) Conferma e potenziamento del sistema della rete di ciclopeditoni, con funzioni di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici. (Tav. B3/1-2-3 PdS).
- 3) Definizione di ampie fasce di verde periurbano di mitigazione e valorizzazione ambientale interessanti la porzione agricola più prossima al tessuto urbano consolidato del territorio comunale. Con tale previsione sarà garantito un miglior

abbattimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico delle infrastrutture viarie esistenti poste all'esterno del paese. (Tav. A11 DdP; Tav. C3/1-2-3 PdR).

- 4) Previsione di ampie fasce a verde con funzione di filtro tra gli insediamenti produttivi e le aree a destinazione prevalentemente residenziali (Tav. A11 DdP; Tav. B3-1 PdS; Tav. C3/1-2-3 PdR).
- 5) Localizzazione dei nuovi ambiti di trasformazione residenziali in luoghi distanti od opportunamente schermati rispetto alle più importanti infrastrutture viarie esistenti e dalle attività produttive. (Tav. A13/1-2-3-4 ed A14 DdP).
- 6) Divieto di insediamento di nuove attività produttive e di stoccaggio definite insalubri di prima classe secondo l'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994. (Tav. C4 PdR).
- 7) L'Ampliamento e la ristrutturazione di attività produttive e di stoccaggio definite insalubri di prima classe e l'insediamento di nuove attività produttive e di stoccaggio definite insalubri di seconda classe secondo l'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 sono ammessi solo a seguito di specifica verifica del ciclo produttivo e dei dispositivi messi in campo per l'eliminazione di emissioni inquinanti e comunque molestie anche in considerazione della specifica localizzazione rispetto alle zone residenziali. (Tav. C4 PdR).
- 8) Previsione di delocalizzazione i comparti produttivi interni al tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale (PR 1 e PR 2) favorendone la riconversione a destinazione residenziale e terziaria. (Tav. C3-1 e C4 PdR).
- 9) Concentrazione delle nuove attività produttive prevalentemente in un unico comparto (AT1), sufficientemente lontano dal tessuto urbano a destinazione

Comune di Almenno S.B. (BG) – PGT –Relazione di Piano - Variante .9



residenziale, e servito da viabilità a carattere sovracomunale. (Tav. A13-3 ed A14 DdP).

10) Promozione della realizzazione di edifici ad allevato risparmio energetico attraverso forme di incentivazione volumetrica previste dal PGT . (Tav. A14 DdP).

11) Completamento delle politiche energetiche rivolte alla produzione di energia da fonti rinnovabili già messe in atto dall'Amministrazione Comunale attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici sugli edifici di proprietà comunale. (Tav. B3/1-2-3 PdS).

ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17).

Sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela della biodiversità vegetale e animale sostenuta dal mosaico di habitat che si origina in città.

Sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa.

Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità, e il solare termico.

Tutelare la sicurezza dei cittadini riducendo la vulnerabilità o incrementando la resilienza (la capacità del sistema socio-economico territoriale di convivere con i vari tipi di rischio e di farvi fronte in caso di loro emersione).

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Individuazione puntuale degli ambiti comunali interessati dalla Rete Ecologica Regionale, con la contestuale tutela dei corridoi ecologici, delle aree naturalistiche e la creazione di apposite aree filtro tra il tessuto urbanizzato e gli ambiti agricoli produttivi. (Tav. 2A e 4A Var. 9 DdP, Tav. B3/1-2-3 PdS, Tav. C3/1-2-3 PdR).
- 2) Integrazione del sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali, all'interno degli ampi spazi a verde protetto del territorio comunale, come il parco del Roccolone, lungo il fiume Brembo e all'interno dei verdi di connessione con il territorio urbanizzato al fine di migliorare l'accessibilità e la fruibilità delle aree verdi, favorendo la consapevolezza e la conoscenza delle bellezze naturalistiche presenti (Tav. B3/1-2-3 PdS).
- 3) Valorizzazione e tutela del patrimonio agricolo e agroforestale, degli ambiti naturali ed in stretto rapporto con i corsi d'acqua (Tav. C2, C3/1-2-3 e C4 PdR).
- 4) Incentivare il recupero e la riqualificazione dell'edificato rurale e non rurale all'interno degli ambiti agricoli con limitati incrementi volumetrici per mantenere il presidio del territorio in particolare nella zona collinare (Tav. C2, C3/1-2-3 e C4 PdR).
- 5) Promozione della realizzazione di edifici ad allevato risparmio energetico attraverso forme di incentivazione volumetrica previste dal PGT (Tav. A14 DdP).

ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17).

Ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico.

Ridurre l'inquinamento delle acque e riqualificare i corsi d'acqua innalzando progressivamente la qualità delle acque.

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Individuazione del Reticolo Idrico Minore, parte integrante del PGT, finalizzato anche all'individuazione dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale e alla definizione delle idonee fasce di tutela (Reticolo Idrico Minore).
- 2) Individuazione dei vincoli di rispetto dei pozzi e sorgenti e le fasce fluviali determinate dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI) (Studio geologico del territorio comunale).

ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24).

Sviluppare politiche territoriali, ambientali, infrastrutturali atte a rendere competitivo il sistema urbano metropolitano lombardo con le aree europee di eccellenza, puntando, in particolare, alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, e atte altresì a migliorare la qualità della vita e a renderne manifesta la percezione.

Il PGT prevede la seguente azione:

- 1) Proporre, attraverso nuove soluzioni urbanistiche, un'efficace azione di salvaguardia, tutela, promozione e valorizzazione dell'ampia area agricola di elevata rilevanza storico-ambientale dell'Agro di Almenno, caratterizzata dalla presenza del tempio di San Tomè, noto esempio di "rotonda" romanica, dell'adiacente complesso museale sede dell'Antenna Europea del Romanico e della vasta area agricola in lato ovest (Tav. B3-1 e B4 PdS).

ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità Sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4).

Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, atto a favorire le relazioni di interpolo, ed estensione dei Servizi Suburbani a tutti i poli regionali, così da offrire una valida alternativa modale al trasporto individuale.

Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione.

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Il Piano conferma la previsione della nuova Ferrotramvia formulata dal PTCP, con l'individuazione di apposite fasce di rispetto poste in aderenza dell'intero tratto della S.P. 175. Inoltre il Piano prevede, nell'area compresa fra il cimitero capoluogo e la S.P. 175, un'ampia zona da destinarsi a stazione di interscambio modale tra la Ferrotramvia e le linee di servizio pubblico su gomma dirette in valle Imagna e/o Bergamo (Tav. B3-1 e B4 PdS).
- 2) Previsione di uno sviluppo temporale nell'attuazione dei vari ambiti di trasformazione, finalizzato alla sostenibilità dello sviluppo e della crescita legata al contestuale processo di implementazione delle reti tecnologiche, infrastrutturali ed ambientali. Il PGT prevede l'obbligo, senza possibilità di monetizzazione, di reperire all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR) aree per la sosta veicolare nella misura minima di 9,0 mq per abitante. E' inoltre inderogabile l'obbligo di realizzare eventuali opere pubbliche, anche infrastrutturali, previste all'interno degli ATR o ad essi connesse. (Tav. A13/1-2-3-4 DdP; Tav. B3/1-2-3 PdS).

ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21).

Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie.

Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi.

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Attenta analisi di tutti gli elementi di rilevanza paesistica riscontrati sul territorio comunale, anche attraverso lo studio di progetti di rilievo sovracomunale e dei piani territoriali ad area vasta (PPR e PTCP, ambiti agricoli strategici, ecc.), finalizzata alla redazione della Carta condivisa del Paesaggio. Tale documento è stato posto alla base di tutte le trasformazioni territoriali previste dal piano e farà da guida anche agli interventi edilizi da realizzarsi all'interno del tessuto urbano consolidato o in ambiti agricoli. Le progettazioni edilizie ed urbanistiche dovranno pertanto porre la massima attenzione agli elementi del paesaggio riscontrati e seguire specifiche norme di progettazione integrata definite dalla stessa normativa di Piano (Tav. 4A Var. 9 DdP, Tav. C4 PdR).
- 2) Il Piano prevede il recupero degli edifici e degli ambiti degradati nei nuclei storici, al fine del miglioramento della qualità urbana. Viene riconfermato lo studio relativo ai nuclei di antica formazione del PRG che individua specificatamente, edificio per edificio e per le aree esterne di pertinenza, i gradi di intervento



ammessi e le unità minime di intervento progettuale. (Tav. C4 e studio nuclei di antica formazione PdR).

- 3) Individuazione puntuale di nuove aree per la sosta veicolare localizzate in modo capillare sul territorio specie in ambiti in stretto rapporto funzionale con i nuclei storici al fine di migliorare la qualità abitativa (Tav. B3/1-2-3 PdS).

Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde.

Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atta a ridurre le sacche di marginalità e disparità sociale e a facilitare l'integrazione della nuova immigrazione.

Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura.

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Previsione di delocalizzazione i comparti produttivi interni al tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale (PR 1 e PR 2) favorendone la riconversione a destinazione residenziale e terziaria. (Tav. C3-1 e C4 PdR).
- 2) Definitiva attuazione dei Programmi Integrati di Intervento in corso per la riqualificazione dell'ex ambito di cava lungo il fiume Brembo con il completamento delle aree di sosta veicolare, dei percorsi ciclopedonali, dell'area verde ludico-sportiva sulla sponda del fiume.

- 3) Organizzazione delle aree libere e non più funzionali all'attività agricola interne al tessuto urbano consolidato, in un insieme organico e ben strutturato di ambiti di trasformazione e verdi di tutela di rilevanza urbana. L'insieme delle trasformazioni territoriali previste, al fine di riqualificare gli ambiti oggetto di intervento, è stato concepito per ottenere uno sviluppo urbano armonico attribuendo ad alcune di esse un'indicazione preventiva circa l'organizzazione delle aree per servizi e verde da reperire al loro interno. L'insieme delle trasformazioni territoriali, con il ricorso alla perequazione e compensazione urbanistica, dei vincoli di salvaguardia sulle aree verdi urbane ritenute indispensabili alla creazione della rete verde comunale, della tutela e valorizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e verde di quartiere, è pertanto funzionale agli obiettivi sopra citati del PTR (Tav. A13/1-2-3-4 e A14 DdP).

Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane.

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Completamento dei “vuoti urbani” considerando prioritaria e da incentivare l'attuazione di questi ambiti in quanto consente il soddisfacimento di esigenze insediative senza nuova occupazione di suolo esterni al tessuto urbano consolidato. Il Piano prevede la possibilità di trasferire in tali ambiti di completamento la volumetria generata dalle cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici. (Tav. C3/1-2-3 e C4 PdR; Tav. B4 PdS).
- 2) Contenimento dell'espansione urbana verso i suoi limiti esterni e non di frangia, a tutela delle aree agricole e di rilevanza paesaggistica esistenti. Le aree di trasformazione urbanistica sono infatti localizzate all'interno del tessuto urbano

consolidato od in ristretti ambiti di frangia e lungo le aree di primo di riferimento individuate dal P.T.C.P. nella fascia lungo la S.P. 176 (Tav. A13/1-2-3-4 DdP; Tav. C3/1-2-3 PdR).

Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense.

Il PGT prevede la seguente azione:

- 1) Contenimento dell'espansione di nuove strutture commerciali, in particolar modo divieto assoluto all'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (Tav. A 14 DdP Tav. C4 PdR).

Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza internazionale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche.

Il PGT prevede la seguente azione:

- 1) Proporre, attraverso nuove soluzioni urbanistiche, un'efficace azione di salvaguardia, tutela, promozione e valorizzazione dell'ampia area agricola di elevata rilevanza storico-ambientale dell'Agro di Almenno, caratterizzata dalla presenza del tempio di San Tomè, noto esempio di "rotonda" romanica, dell'adiacente complesso sede dell'Antenna Europea del Romanico, in cui si trovano il museo del romanico e spazi attrezzati per congressi e incontri didattici (Tav. B3-1 e B4 PdS).

ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20).

Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville

con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza.

Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio nell'ambito del Sistema Metropolitano attraverso progetti che consentano la fruibilità turistica-ricreativa.

Il PGT prevede le seguenti azioni:

- 1) Censimento di tutte le emergenze architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche, con loro individuazione all'interno della carta condivisa del paesaggio (Tav. 4A Var. 9 DdP).
- 2) L'attuazione di una normativa specifica di indirizzo progettuale e tutela destinata a tutti gli interventi edilizi che potrebbero essere di impatto rispetto agli elementi rilevabili nella carta condivisa del paesaggio (Tav. C4 PdR).
- 3) Proporre, attraverso nuove soluzioni urbanistiche, un'efficace azione di salvaguardia, tutela, promozione e valorizzazione dell'ampia area agricola di elevata rilevanza storico-ambientale dell'Agro di Almenno, caratterizzata dalla presenza del tempio di San Tomè, noto esempio di "rotonda" romanica, dell'adiacente complesso museale sede dell'Antenna Europea del Romanico e della vasta area agricola circostante (Tav. B3-1 e B4 PdS).

Uso del suolo

Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.

- 1) Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo urbano a seguito dell'evoluzione demografica si richiama la relazione di piano integrata dalla relazione della variante 9 al PGT, dove sono nel dettaglio evidenziati i calcoli posti alla base del dimensionamento del PGT (Tav. A1). Il fabbisogno abitativo è stato determinato in rapporto all'effettivo trend demografico rilevato negli ultimi anni e tenendo conto della contestuale dinamica familiare (riduzione dei componenti del nucleo familiare), dell'evoluzione delle tipologie edilizie, delle dinamiche di mercato e della situazione relativa alla presenza di immobili residenziali vuoti a disposizione per nuovi residenti. Il dimensionamento di piano (2009) ha definito un limite allo sviluppo di 175.000 mc pressoché in linea con il fabbisogno atteso di circa 170.000 mc., operando così di fatto un deciso contenimento delle previsioni di pianificazione in coerenza con gli effettivi fabbisogni rilevati. A conferma di quanto sopra è stato definito per i cinque anni di validità del Documento di Piano il limite di 60.000 mc di volumetria realizzabile all'interno degli Ambiti di Trasformazione rispetto ai 128.577 mc complessivi. Si evidenzia che le varianti al PGT approvate al 31/12/2012 e la presente variante 9 non hanno determinato un incremento delle volumetrie attuabili previste al 2014 che restano stimate in complessivi 175.000 mc. (Tav. A1 DdP; Tav. 4A Var. 9 DdP).
- 2) Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo urbano a seguito dell'evoluzione del tessuto produttivo si evidenzia come il PGT non ravvisa la necessità di prevedere importanti espansioni delle aree produttive nei prossimi anni, pertanto è stato inserito un solo ambito di trasformazione (AT 1) con destinazione produttiva localizzato a nord della Strada Provinciale n. 175 fra l'area artigianale esistente e quella in cui sono previste la stazione e il polo di interscambio ferro-gomma in previsione della realizzazione della nuova ferrotramvia. In tale ambito, oltre a



eventuali nuove attività, potranno essere delocalizzate le attività produttive attualmente presenti all'interno del tessuto urbano consolidato ed in contrasto con le destinazioni urbane circostanti. Pertanto tale soluzione, se da un lato comporta un certo consumo di suolo, dall'altro contribuisce sia allo sviluppo del territorio con nuove strutture produttive localizzate in modo organico ed efficace sul territorio, ben servite dalle nuove infrastrutture e ad una distanza sufficiente dalle altre attività umane a cui potrebbero creare disturbo, inoltre, attraverso la delocalizzazione delle attività produttive interne all'abitato, offre un'efficace soluzione ai problemi di incompatibilità tra funzioni diverse e migliora la qualità ambientale del territorio (Tav. A1, A13-3 DdP).

- 3) Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo urbano a seguito dell'evoluzione del tessuto terziario commerciale si evidenzia come il PGT non preveda particolari necessità. Il tessuto terziario e commerciale esistente e quello previsto nel P.I.I. "Castel Gandosso" già convenzionato è di fatto già ampiamente sufficiente alle necessità rilevate, pertanto, non occorrono significativi interventi di implementazione (Tav. A1 DdP).
- 4) Per quanto riguarda infine le previsioni di sviluppo urbano a seguito dell'evoluzione del tessuto ricettivo si rileva come attualmente non vi siano particolari tensioni sul tema, seppur in prospettiva possa essere considerato interessante. Il PGT conferma le previsioni del PRG in particolare la previsione di 12.000 mc a destinazione alberghiera in località Derocca all'interno del P.I.I. "Parco fluviale del Brembo" non ancora attuata (Tav. A1 DdP, Tav. C3/1-2-3, C4 PdR).

Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.

- 1) Oltre agli interventi di riqualificazione e delocalizzazione degli ambiti produttivi in contrasto con l'edificato residenziale, il PGT prevede la riqualificazione ed il recupero dei nuclei storici che caratterizzano il territorio di Almenno attraverso un dettagliato piano di recupero che individua i gradi di intervento sugli edifici all'interno di ogni nucleo. Nel PGT non vi sono specifici incentivi per interventi di recupero dell'edificato, ma sono previsti incentivi volumetrici fino al 10% per interventi ad elevato risparmio energetico, da definirsi con apposito regolamento, che possono riguardare anche il patrimonio esistente (Tav. A1, A14 DdP; Tav. C14 PdR).

Limitare l'impermeabilizzazione del suolo.

- 1) Tutte le azioni del PGT tendono alla minimizzazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo, attraverso la limitazione al consumo di suolo in senso generale, un'adeguata organizzazione delle infrastrutture e dei servizi prevista dalla normativa del DdP all'interno degli ambiti di trasformazione, attraverso la salvaguardia dei verdi urbani del PdR e con una normativa tesa a garantire un adeguato rapporto di superficie drenante all'interno delle aree edificabili.

Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale.

- 1) La Rete Ecologica Regionale (RER) individua nel territorio di Almenno San Bartolomeo gli elementi primari classificabili con le aree spondali e di stretta interrelazione con il corso del fiume Brembo, e le aree sommitali al confine con il comune di Roncola. Individua inoltre gli ambiti interessati dal corridoio primario ad alta antropizzazione del fiume Brembo ed elementi di secondo livello classificando nel contesto le aree prevalentemente boscate o agricole dei versanti

collinari e montani. Non vengono invece individuati sul territorio comunale dei varchi da conservare o da deframmentare. Il PGT ha recepito gli elementi della Rete Ecologica Regionale e, attraverso la conferma delle previsioni del P.I.I. “Parco fluviale del Brembo”, garantisce la conservazione e la fruizione pubblica delle aree verdi limitrofe al fiume Brembo (Tav. 2A Var. 9 DdP).

Evitare la dispersione urbana.

- 1) Quasi tutti gli interventi di nuova trasformazione territoriale sono stati individuati in stretto rapporto con il tessuto urbano consolidato, evitando così di fatto la dispersione urbana (Tav. A13/1-2-3-4 DdP).
- 2) *Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture.*
- 1) Il contesto territoriale di Almenno San Bartolomeo è costituito dal centro storico principale del paese ai piedi della collina e dal nucleo delle Cascine nella zona pianeggiante che hanno visto negli anni accrescere le loro dimensioni originarie lungo le principali direttrici viabilistiche verso sud e verso ovest. Vi sono poi i vari nuclei storici sparsi sia nella zona sud che nella parte collinare del territorio. Quasi tutte le previsioni di nuovo sviluppo del PGT sono invece prevalentemente localizzate in ambiti di frangia urbana non in stretto rapporto con tali nuclei storici o con direttrici viabilistiche ad eccezione degli ATR localizzati lungo la via Longoni a confine con il Comune di Palazzago in coerenza con quanto previsto dal PTCP che individua in quella fascia la principale area di espansione del paese. (Tav. A13/1-2-3-4 DdP, Tav. C3/1-2-2 PdR).

Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico.

- 1) Il PGT prevede degli incentivi volumetrici per interventi caratterizzati da un'edilizia sostenibile ad elevato risparmio energetico. Oltre a questo, all'interno dell'articolato normativo del PdR e del DdP sono contenute indicazioni specifiche di progettazione ambientalmente sostenibile soprattutto in rapporto agli elementi di rilevanza paesistica individuati nella carta condivisa del paesaggio.

Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico.

Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.

- 1) Il PGT prevede la salvaguardia delle aree periurbane del territorio, in prima istanza attraverso una loro puntuale individuazione cartografica, seguita dal divieto di edificazione e dalla possibilità di porre in essere interventi di riqualificazione paesaggistica (Tav.A12 DdP).
- 2) Il PGT, conferma le previsioni del Programma Integrato di Intervento “Parco fluviale del Brembo”, per lo sviluppo di un'area ludico-sportiva nella zona della ex cava lungo il fiume Brembo, che diventerà di rilevanza strategica anche a livello sovracomunale (Tav B3-1 PdS, Tav. C3-1 PdR).

4.6. Considerazioni conclusive

A seguito delle analisi svolte nei paragrafi precedenti si ritiene che le azioni del PGT del Comune di Almenno San Bartolomeo siano sostanzialmente coerenti con gli obiettivi del PTR e finalizzate a rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, riequilibrare il territorio lombardo e proteggere e valorizzare le risorse regionali.

5 – GLI AMBITI DI VARIANTE

La presente variante n.9 al Piano di Governo del Territorio interviene in vari ambiti del territorio comunale e prevede modifiche a tutti e tre gli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei servizi.

Le modifiche nello specifico interessano vari ambiti territoriali l'ultimo dei quali riferito alla sola componente paesaggistica a recepimento delle indicazioni espresse dal PTR.

Di seguito si descrivono le modifiche apportate ambito per ambito, con la precisazione che le volumetrie edificabili e/o edificate previste dalle singole tabelle hanno solo valenza urbanistica. Sarà cura di ogni singolo progettista dimostrare l'effettiva dimensione delle aree e/o dei fabbricati oggetto di intervento al fine di determinare l'effettiva volumetria finale di progettazione edilizia ammissibile in ciascun ambito, secondo le rispettive norme urbanistiche.



Ambito n.1 - Parco Storico Comunale “Agro del Romanico” - Variante al DdP, al PdR ed al PdS

Questo ambito introduce un nuovo tema strategico del PGT: la salvaguardia, la tutela, la promozione e la valorizzazione dell’ampia area agricola di elevata rilevanza storico-ambientale dell’agro di San Tomè.

L’obiettivo viene raggiunto attraverso l’istituzione di un Parco Storico Comunale dalla superficie complessiva di oltre 35 ettari, prevalentemente costituiti da terreni agricoli, ma in parte interessati anche da aree naturalistiche delle sponde del torrente Tornago, infrastrutture e servizi, con al centro la storica “Rotonda Romanica”.

Il parco storico avrà il compito di:

- 1) contribuire alla tutela urbanistica delle aree di cui è costituito
- 2) divulgare la conoscenza del territorio comunale e delle sue emergenze storico architettoniche e paesistiche, attraverso la promozione di azioni mirate e coordinate tra le istituzioni preposte alla tutela del paesaggio, ed in particolare con l’associazione Antenna Europea del Romanico di cui il comune è socio fondatore, come l’organizzazione di convegni, visite e gite di apprendimento, campagne di studio ed approfondimento, e la predisposizione di pubblicazioni scientifiche e didattiche.
- 3) Garantire l’attività agricola attualmente esercitata nell’area interessata dal Parco Comunale, evitando l’abbandono produttivo, o, peggio, l’introduzione di produzioni agricole non coerenti con le tradizioni rurali del territorio, favorendo, anche attraverso incentivi economici, coltivazioni biologiche e ambientalmente sostenibili.
- 4) Valorizzare e migliorare la fruizione turistica delle aree del parco, attraverso lo sviluppo e l’ottimizzazione delle attrezzature pubbliche già esistenti, e la realizzazione di nuove infrastrutture e percorsi guida paesistici e naturalistici, anche ad integrazione della rete provinciale esistente.

La gestione del parco sarà demandata ad un apposito organo di controllo individuato dall'Amministrazione Comunale attraverso apposito regolamento, i cui membri dovranno svolgere le proprie funzioni senza percepire alcun compenso.

Le finalità del parco saranno raggiunte attraverso la gestione pubblica diretta ed indiretta delle aree. Da un lato attribuendo all'Amministrazione Pubblica la facoltà di acquisire le porzioni di parco ritenute indispensabili all'attuazione di specifici progetti, dall'altro consentendo ai privati proprietari la facoltà di proporre ed avviare azioni concertate con l'Amministrazione Comunale ed utili al raggiungimento delle finalità assunte. In entrambi i casi il Comune potrà riconoscere al soggetto privato interessato dalle azioni di piano, un incentivo volumetrico di perequazione urbanistica, da utilizzarsi in altre zone del territorio comunale come definito dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano, a compensazione sia della gratuita cessione dell'area alla Pubblica Amministrazione che degli eventuali oneri sostenuti per l'attuazione dei progetti condivisi.

L'istituzione del Parco Storico Comunale è inoltre aperta all'adesione del Comune di Almenno San Salvatore, ente che potrà quindi prevedere un'estensione territoriale del parco anche entro i suoi confini amministrativi, oltre la valle del torrente Tornago, al fine di completare l'opera di salvaguardia e valorizzazione di questa magnifica porzione comune di territorio.

Ogni attività edilizia è demandata alla verifica di coerenza con gli obiettivi assunti di tutela e sviluppo delle aree del parco ad opera della struttura direttiva e secondo modalità che saranno definite da apposito regolamento di gestione e funzionamento.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del parco e non direttamente funzionali alle finalità di gestione dell'area protetta, saranno ammessi esclusivamente interventi di ordinaria

e straordinaria manutenzione, senza possibilità di modifica della destinazione d'uso in atto al momento dell'approvazione della presente variante urbanistica, fatta eccezione per le modifiche finalizzate ad attuare gli obiettivi del parco.

Per ulteriori indicazioni si rimanda alla normativa tecnica allegata al Piano dei servizi.

Sotto il profilo tecnico il presente ambito incide sulle previsioni del Piano delle Regole, attraverso l'eliminazione della originaria previsione di un'area agricola di rispetto del San Tomè e dell'originario vincolo di natura paesaggistica a valenza comunale posto su quasi tutta l'area in oggetto, e del Piano dei servizi, introducendo una nuova normativa di piano che definisce il Parco Storico Comunale.

L'ambito è infine caratterizzato da una riduzione dell'area edificabile a destinazione residenziale B3 (con riduzione volumetrica di circa 2.200 mc.) e del contestuale incremento di aree destinate a verde privato per complessivi 8.500 mq.

Tutti i bilanci dell'ambito sono riportati nella tabella seguente.

AMBITO 1						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
B3	2.035	2.239	0	0	-2.035	-2.239
SP1	2.369	0	0	0	-2.369	0
SP2	22.474	0	0	0	-22.474	0
AGR3	5.661	0	0	0	-5.661	0
AGR4	305.826	0	0	0	-305.826	0
VP	0	0	8.503	0	8.503	0
FRS	16.643	0	0	0	-16.643	0
VIABILITA' AGRICOLA	6.576	0	0	0	-6.576	0
PARCO DEL ROMANICO	0	0	353.081	0	353.081	0
Modifica art. 36-40 NTA Piano delle Regole: eliminati ambiti AGR4						
Nuovo art. 8 NTA Piano dei Servizi: introdotto Parco Storico comunale "Agro del Romanico"						
TOTALE	361.584	2.239	361.584	0	0	-2.239

Ambito n.2 - Località Carosso - Variante al DdP ed al PdR

Questo ambito, dalla superficie complessiva di 8.540 mq. individuato in località Carosso, interessa principalmente porzioni di terreno agricolo adiacenti al tessuto urbano consolidato e funzionali al suo completamento. L'area in oggetto è classificata dal PTCP all'interno degli ambiti di primo riferimento per la pianificazione locale, quindi a marcata vocazione urbana. Sull'area inoltre non insistono vincoli di natura paesaggistica o geologica. La volumetria complessivamente realizzabile è di circa 9.000 mc. oltre la metà dei quali di perequazione urbanistica e quindi da riconoscersi all'Amministrazione Comunale come standard qualitativo, finalizzato quindi alla realizzazione di progetti di rilevante interesse pubblico paesaggistico e sociale. L'intervento inoltre dovrà porre la massima attenzione nella salvaguardia della fascia boscata limitrofa al fosso "della regina" che scorre nelle vicinanze dell'ambito.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 2						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
AGR2	8.540	0	0	0	-8.540	0
ATR18	0	0	8.540	9.394	8.540	9.394
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: introdotta scheda nuovo ATR 18						
TOTALE	8.540	0	8.540	9.394	0	9.394



Ambito n.3 - Località Carosso - Variante al DdP, al PdR ed al PdS

Con l'attuazione di questo ambito l'Amministrazione Comunale elimina definitivamente l'originaria previsione urbanistica del PGT vigente relativa alla localizzazione in sito di una struttura pubblica per la prima infanzia, revisione già introdotta e discussa con la precedente variante n.8 al PGT. finalizzata alla rimodulazione delle previsioni relative all'ATR10/10-1.

Con la presente variante quindi si toglie definitivamente tale previsione dal Piano attraverso la riduzione del perimetro dell'ATR10 e la conseguente riclassificazione a verde privato vincolato delle aree stralciate.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 3						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
SP3 (ATR10)	2.044	0	0	0	-2.044	0
SP2	0	0	385	0	385	0
VP	0	0	1.659	0	1.659	0
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: variata scheda ATR 10						
TOTALE	2.044	0	2.044	0	0	0

Ambito n.4 - Località Carosso - Variante al PdR

Questo ambito è localizzato vicino alla frazione Carosso, adiacente alla struttura del Golf Club Albenza ed al complesso edilizio del “Querceto” su una superficie di 11.536 mq. attualmente a destinazione agricola.

La variante riclassifica, adeguandone la previsione urbanistica allo stato di fatto dei luoghi, circa 7.000 mq. da ambiti agricoli ad ambiti di verde privato vincolato in quanto già interessati dalla presenza di strutture ed infrastrutture sportive private al servizio della realtà turistica del “Querceto”

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 4						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
AGR2	11.536	0	4.605	0	-6.931	0
VP	0	0	6.931	0	6.931	0
TOTALE	11.536	0	11.536	0	0	0

Ambito n.5 - Località Cabardelli - Variante al DdP ed al PdR

Questo ambito è localizzato nella frazione montana di Cabardelli, circoscritto tra il tessuto urbano consolidato e la strada di arroccamento, su una superficie di mq. 2.222 attualmente a destinazione agricola.

L'area in oggetto è classificata dal PTCP all'interno degli ambiti di primo riferimento per la pianificazione locale, quindi a marcata vocazione urbana. Sull'area insiste il vincolo di natura paesaggistica di cui all'art. 142 lettera C del Dlgs 42/2004 (150 metri dal torrente Tornago), ma si ritiene l'intervento previsto, in considerazione della vicinanza ad altri insediamenti residenziali, compatibile con tale natura di vincolo. L'ambito è in parte interessato anche da problematiche geologiche a causa dell'acclività del terreno, pertanto l'edificazione prevista dovrà essere realizzata soltanto all'interno delle aree dell'ambito prive di tali problematiche. La volumetria complessivamente realizzabile è di circa 1.700 mc. una parte dei quali di perequazione urbanistica e quindi da riconoscersi all'Amministrazione Comunale come standard qualitativo finalizzato alla realizzazione di progetti di rilevante interesse pubblico paesaggistico e sociale. L'intervento inoltre dovrà porre la massima attenzione all'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 5						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
AGR2	2.222	0	0	0	-2.222	0
ATR19	0	0	2.222	1.778	2.222	1.778
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: introdotta scheda nuovo ATR 19						
TOTALE	2.222	0	2.222	1.778	0	1.778

Ambito n.6 - Località via Partigiani - Variante al DdP ed al PdR

Questo ambito è finalizzato alla ripermimetrazione dell'ATR16, già previsto dal PGT vigente, e per il quale si interviene attraverso un piccolo stralcio di un'area che viene riclassificata in zona B4 a normativa speciale. Sotto il profilo del dimensionamento di piano la variante non produce alcun effetto in quanto l'edificabilità dell'area viene confermata in egual misura, tuttavia con la variante si consente una migliore utilizzazione fondiaria del lotto di terreno che attualmente insiste a cavallo del confine dell'ambito di trasformazione.

Anche sotto il profilo della valenza pubblica la variante può considerarsi sostanzialmente neutra in quanto la norma speciale della zona B4 prevede comunque in generale l'obbligo di cessione di uno standard qualitativo commisurato all'entità della nuova edificazione, standard che dovrà essere finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 6						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
ATR16	406	447	0	0	-406	-447
B4 (SPEC-12)	0	0	406	447	406	447
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: variata scheda ATR 16						
Modifica art. 20bis NTA Piano delle Regole: introdotta nuova zona Spec-12						
TOTALE	406	447	406	447	0	0

Ambito n.7 - Località cascina Zanchi - Variante al DdP

La variante per questo ambito, già assoggettato dal PGT vigente a trasformazione urbanistica (AT1) a destinazione prevalentemente produttiva, prevede una modifica dei parametri edilizi ed urbanistici, con l'incremento dell'indice di edificabilità zonale da 2,0 a 3,0 mc./mq. e del corrispondente indice di attribuzione volumetrica da 1,0 a 1,5 mc./mq.

Oltre a questo si prevede la riduzione della superficie minima per l'attuazione del comparto a 6.000 mq.

Tutto il resto rimane invariato.

Il nuovo indice adegua le previsioni d'ambito alle normative già cogenti per le altre zone produttive del paese.

L'area non è interessata da vincoli di natura paesaggistica o idrogeologici.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 7						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
AT1	8.274	16.548	8.274	24.822	0	8.274
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: variata scheda AT 1						
TOTALE	8.274	16.548	8.274	24.822	0	8.274

Ambito n.8 - Località Barlino - Variante al DdP ed al PdR

Con la previsione di questo nuovo ambito a destinazione turistico ricettiva l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo principale di favorire lo sviluppo turistico del territorio. Nello specifico infatti l'area è asservita all'attività ricettiva già esistente all'interno del nucleo storico della frazione Barlino, ed utilizza parte dell'area come pertinenza esterna. La variante consentirà nell'area la realizzazione di una piccola struttura ricettiva ad integrazione di quella principale già esistente, oltre alla sistemazione di tutto il comparto con possibilità di realizzare strutture da giardino, vialetti pedonali, aree riposo ecc...

Attualmente l'area è a destinazione agricola ed è interessata solo parzialmente da problematiche di carattere idrogeologico. Pertanto l'edificazione prevista dovrà essere esterna alle aree con tali problematiche.

La proposta di variante non è in contrasto con le disposizioni del PTCP che classifica l'area di intervento prevalentemente all'interno degli ambiti definiti dalla pianificazione locale e quindi rimandati alle determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 8						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
AGR2	6.441	0	0	0	-6.441	0
AT3	0	0	6.441	2.000	6.441	2.000
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: introdotta scheda nuovo AT 3						
TOTALE	6.441	0	6.441	2.000	0	2.000

Ambito n.9 - Località Cacastrone - Variante al DdP, al PdR ed al PdS

Le modifiche introdotte da questo ambito di variante sono davvero minimali e finalizzate alla regolarizzazione del confine tra un ambito edificato consolidato e l'ambito di trasformazione già previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente ATR 4.

Pertanto viene correttamente riportato il confine verso valle fra le due zone urbanistiche, ampliando leggermente la zona B2 e riducendo l'ATR 4. Inoltre viene di conseguenza modificato anche il limite previsto dal Piano dei Servizi per il nuovo parcheggio pubblico in progetto interno all'ambito di trasformazione.

Le modifiche introdotte sono sostanzialmente irrilevanti ai fini del peso insediativo previsto, comportando un incremento complessivo di soli 40 mc. a destinazione residenziale.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 9						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
ATR (ATR4)	5.409	4.327	5.224	4.179	-185	-148
B2	2.418	1.934	2.654	2.123	236	189
SP1	552	0	501	0	-51	0
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: variata scheda ATR 4						
TOTALE	8.379	6.262	8.379	6.302	0	41

Ambito n.10 - località Carosso - Variante al DdP ed al PdR

Questo ambito interviene sia sulle previsioni del Documento di Piano che su quelle del Piano delle Regole in quanto individua un'area a verde privato che concorrerà alla ripartizione delle volumetrie di attribuzione volumetrica assegnate all'ambito di trasformazione n. 8 (ATR8) senza tuttavia incidere sul rapporto volumetrie pubbliche/private assegnate all'ambito.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 10						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
VP	2.369	0	0	0	-2.369	0
VP (SPEC-1)	0	0	2.369	0	2.369	0
Modifica art. 31 NTA Piano delle Regole: introdotta nuova zona Spec-1						
Modifica art. 9 Criteri Attuazione Documento di Piano: variata scheda ATR 8						
TOTALE	2.369	0	2.369	0	0	0



Ambito n.12 - località strada della regina - Variante al PdR

Anche questo ambito prevede modifiche al solo Piano delle Regole, ed in particolare viene modificata la norma speciale 10 della zona B4, eliminando la possibilità di nuova edificazione. In questo caso pertanto il nuovo dimensionamento di piano determina una riduzione di circa 650 mc. rispetto al PGT vigente.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 12						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
B4 (SPEC-10)	589	648	589	0	0	-648
Modifica art. 20bis NTA Piano delle Regole: modificata zona Spec-10						
TOTALE	589	648	589	0	0	-648



Ambito n.13 - Località Carosso - Variante al PdR ed al PdS

Questo ambito interviene con modifiche al solo Piano delle Regole, con l'introduzione di due piccoli nuovi lotti edificabili previsti in aderenza al tessuto urbano consolidato già a destinazione residenziale. L'area in oggetto è attualmente a destinazione agricola ma di fatto interclusa fra ambiti del tessuto urbano consolidato e classificata di primo riferimento per la pianificazione locale dal PTCP.

La modesta dimensione dei due nuovi ambiti non rende sostenibile sotto il profilo urbanistico la previsione di un nuovo ambito di trasformazione, tuttavia viene comunque definita una normativa speciale che subordina l'attuazione delle previsioni di variante alla presentazione di permessi di costruire convenzionati, attraverso i quali sarà possibile ottenere dello standard qualitativo per il potenziamento infrastrutturale e dei servizi del paese.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 13						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
AGR2	9.219	0	6.435	0	-2.784	0
B4 (SPEC 13-14)	0	0	2.286	2.515	2.286	2.515
SP2	0	0	498	0	498	0
Modifica art. 20bis NTA Piano delle Regole: introdotta nuova zona Spec-13 e Spec-14						
TOTALE	9.219	0	9.219	2.515	0	2.515

Ambito n.14 - Via Partigiani - Variante al PdR ed al PdS

Questo ambito interviene con piccolissime modifiche al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, rettificando, in riduzione, il confine di un'area destinata a parcheggio di progetto a vantaggio della limitrofa zona a destinazione residenziale di completamento.

Sotto il profilo del dimensionamento del peso insediativo le modifiche introdotte sono sostanzialmente irrilevanti, prevedendo un incremento complessivo di soli 131 mc.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 14						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
SP1	531	0	412	0	-119	0
B3	4.621	5.083	4.740	5.214	119	131
TOTALE	5.152	5.083	5.152	5.214	0	131

Ambito n.15 - Via D'Ascanio - Variante al PdR

Anche questo ambito interviene con modifiche al solo Piano delle Regole, con una modesta variazione del confine interno al tessuto urbano consolidato fra aree a diversa destinazione funzionale. Nello specifico si prevede l'ampliamento di aree a destinazione produttiva a discapito di quelle a prevalente destinazione commerciale, un incremento delle aree di rispetto stradale ed una riduzione del verde privato vincolato.

Per le differenze dettate dai vari indici urbanistici applicabili alle zone di piano, la variante determina un modesto incremento del peso insediativo per la funzione produttiva.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante:

AMBITO 15						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
D1	9.989	29.967	10.721	32.163	732	2.196
D6	6.745	ESIST	6.378	ESIST	-367	0
SP1	462	0	462	0	0	0
FRS	0	0	296	0	296	0
VIABILITA'	744	0	656	0	-88	0
VP	573	0	0	0	-573	0
TOTALE	18.513	29.967	18.513	32.163	0	2.196

Ambito n.16 - Documenti di adeguamento al PTR - Variante al DdP ed al PdR

Come già accennato in premessa, fra gli obiettivi della presente variante al PGT vi è quello di adeguare la componente paesistica di piano alle nuove determinazioni del PTR.

Pertanto il nuovo progetto di variante prevede la redazione di nuove tavole di dettaglio fra le quali quelle della Rete Ecologica Regionale alla scala comunale, la nuova carta condivisa del paesaggio e l'adeguamento della carta dei vincoli.

Associata alla carta condivisa del paesaggio è stata inoltre predisposta una nuova normativa paesaggistica di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali ed edilizie che saranno attuate all'interno del territorio comunale.

AMBITO 16						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC	VARIANTE 3 MQ.	VARIANTE 3 MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
DOCUMENTO DI PIANO: Predisposta nuova cartografia con prescrizioni PTR (Piano Territoriale Regionale)						
DOCUMENTO DI PIANO: Predisposta nuova cartografia con prescrizioni RER (Rete Ecologica Regionale)						
DOCUMENTO DI PIANO: Aggiornata Carta dei Vincoli						
DOCUMENTO DI PIANO: Predisposta nuova Carta Condivisa del Paesaggio						
Nuovo art. 53 NTA Piano delle Regole: introdotta normativa paesaggistica						
TOTALE						



6 – NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La variante nel dettaglio introduce le seguenti variazioni ai pesi insediativi previsti dal PGT:

Variatione destinazioni residenziali da Piano delle Regole	+ 395 mc.
Variatione destinazione produttiva da Piano delle regole	+ 2.196 mc.
Variatione destinazioni residenziali da Documento di piano	+ 10.577 mc.
Variatione destinazioni ricettive da Documento di Piano	+ 2.000 mc.
Variatione destinazione produttiva da Documento di piano	+ 8.274 mc.

N.B. Il dimensionamento complessivo del Documento di Piano conferma il limite volumetrico massimo di attuazione per gli ambiti di trasformazione di 60.000 mc., oltre i quali non sarà più possibile rilasciare ulteriori autorizzazioni senza una nuova revisione degli obiettivi di PGT. Nessuna limitazione è invece posta agli sviluppi con destinazioni funzionali diverse da quella residenziale.

Pertanto, il dimensionamento complessivo di piano per la quota di volumetria residenziale è riassunto nella tabella seguente:



DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PGT E VARIANTI SUCCESSIVE al 31/12/2012 (stato di fatto)**PIANO DELLE REGOLE:**

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE	mc. 181.651
VOLUMETRIE DI PROBABILE ATTIAZIONE ENTRO IL 2014	mc. 115.000

DOCUMENTO DI PIANO

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE	mc. 118.000
VOLUMETRIE DI PROBABILE ATTUAZIONE ENTRO IL 2014	mc. 60.000

TOTALE COMPLESSIVO DI PIANO DI PROBABILE ATTUAZIONE **mc. 175.000**

VARIAZIONE VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE DALLA VARIANTE N.9 (nuovo progetto)

PIANO DELLE REGOLE	mc. 395
DOCUMENTO DI PIANO	mc. 10.577

NUOVO DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PGT E VARIANTE N.9 AL 2014 (situazione finale)**PIANO DELLE REGOLE:**

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE	mc. 182.046
VOLUMETRIE DI PROBABILE ATTUAZIONE ENTRO IL 2014	mc. 115.000
VOLUMETRIE ATTUATE AL 31/12/2012	mc. 46.000

RESTANO DA ATTUARE	mc. 69.000
--------------------	------------

DOCUMENTO DI PIANO

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE	mc. 128.577
VOLUMETRIE DI PROBABILE ATTUAZIONE ENTRO IL 2014	mc. 60.000
PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI AL 31/12/2012	mc. 26.000

RESTANO DA ATTUARE	mc. 34.000
--------------------	------------

NB. LE VARIANTI AL PGT NON HANNO MAI DETERMINANTO UNA PREVISIONE DI MAGGIORE ATTUAZIONE DELLE VOLUMETRIE PREVISTE AL 2014 CHE RESTANO STIMATE IN COMPLESSIVI 175.000 MC.



Variazione dotazione Piano dei servizi + 328.951 mq.

All'interno di tale variazione è ovviamente ricompresa la superficie del nuovo parco storico comunale "agro del romanico".

La riduzione di area agricola a seguito delle nuove previsioni di variante, con esclusione delle modifiche introdotte dall'ambito 1 di individuazione del nuovo Parco Storico del Romanico, ammontano a complessivi 31.523 mq., dei quali però 10.577 mq. da considerarsi solo parzialmente trasformabili perché nuovi ambiti residenziali del DdP e quindi attuabili nel rispetto delle limitazioni complessive sopra descritte, e circa 7.000 mq. riclassificati a verde privato vincolato in coerenza con l'effettiva destinazione d'uso in essere riscontrata.

