

**COMUNE DI
ALMENNO SAN SALVATORE**
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO
LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

DOCUMENTO DI PIANO

**AMBITI IN CUI AVVIARE
PROCESSI DI RIGENERAZIONE
URBANA E TERRITORIALE**

LOCALIZZAZIONE
CARATTERISTICHE URBANISTICO - TERRITORIALI
ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ
PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI
OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

Data:
MAGGIO 2025

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

A3

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario
comunale:

Coordinamento urbanistico - Documento di Piano



Piano delle Regole - Piano dei Servizi

Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

Cristiano Esposito - architetto

Studio di architettura
Sede in via Trento 67, Capriate San Gervasio cell. 3356441154
indirizzo email: cristianoe69@yahoo.it
pec: cristiano.esposito@archiworldbec.it

STRATEGIE DELLA RIGENERAZIONE

Regione Lombardia, con la Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18, ha inteso perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconoscendo gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

Al fine di incentivare e promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale la Legge Regionale dispone, attraverso l'art. 8 della Legge Regionale 12/2005, che i Comuni individuino gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Nello specifico all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana sarà possibile:

- A) individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- B) incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- C) prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo dell'art. 51 bis della L.R. 12/05, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- D) prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

In attuazione della Legge Regionale il DDP ha provveduto a valutare puntualmente le previsioni, gli obiettivi e lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica del comune rilevando, in particolare, i comparti urbanistico edilizi nei quali prevedere prioritariamente azioni volte a:

- Riqualficazione dell'ambiente costruito e riorganizzazione dell'assetto urbano;
- Realizzazione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti;
- Innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- Risoluzione di situazioni di degrado urbanistico;
- Miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica del territorio;

A seguito delle analisi condotte sul territorio sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione urbana

di seguito descritti attraverso un'apposita schedatura contenente le principali caratteristiche dell'ambito individuato, gli elementi di degrado e criticità rilevati e gli obiettivi da perseguire nella rigenerazione.

Più in generale le strategie della rigenerazione urbana riferibili al territorio comunale sono state modulate secondo diverse linee di azione:

- 1) Rigenerazione funzionale di ambiti produttivi con destinazione cessata da tempo e/o in stato di degrado o abbandono; il recupero di questi ambiti contribuirà a migliorare la qualità ambientale, infrastrutturale e dei servizi del paese con particolare riferimento ai contesti locali individuati;
- 2) Rigenerazione di ambiti interni ai NAF (Nuclei di Antica Formazione), che causano criticità urbanistico territoriali e sociali, dismessi parzialmente o totalmente, con loro rifunzionalizzazione in coerenza agli obiettivi strategici di PGT;
- 3) Rigenerazione di aree ed edifici in zone centrali del paese, rimasti incompiuti o realizzati in difformità dai relativi titoli abilitativi e per questo in parte acquisiti al patrimonio pubblico, finalizzata al miglioramento dei servizi d'interesse collettivo, alla riqualificazione urbanistica, alla mitigazione ambientale;

Le strategie della rigenerazione urbana non si esauriscono con l'individuazione degli specifici ambiti in cui applicare le agevolazioni previste dal DDP, ma si estendono, più in generale, al territorio comunale di contesto, connesso e/o funzionale agli ambiti individuati. Pertanto il Comune avrà facoltà di individuare altri comparti, opere ed azioni da incentivare in varie forme, economiche ed urbanistiche, al fine di completare ed integrare i processi di rigenerazione urbana individuati.

Il Documento di Piano definisce l'estensione territoriale degli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale, declinando le azioni di incentivazione economica, procedurale ed urbanistica. Tuttavia la normativa tecnica che regola l'attuazione degli interventi è demandata al Piano delle Regole, in considerazione al fatto che ci si riferisce ad aree del Tessuto urbano consolidato che necessitano di regolamentazione a prescindere dalla validità delle previsioni del Documento di Piano.

Le azioni incentivanti da prevedersi all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal presente studio sono di seguito riportati:

A1) quale azione volta alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e al supporto tecnico - amministrativo:

- Istituzione presso il SUE di un accesso dedicato, preferenziale rispetto alle altre istanze di natura urbanistico - edilizia per fornire tempestivamente ai professionisti tutte le informazioni tecnico - procedurali preliminari alla predisposizione del progetto.
- Coordinamento con il servizio Lavori Pubblici/patrimonio per fornire preventivamente informazioni inerenti le reti ed i sottoservizi presenti o eventualmente necessari alla realizzazione del progetto di

STRATEGIE DELLA RIGENERAZIONE

rigenerazione urbana e territoriale

- Riduzione di un terzo dei tempi di istruttoria e procedimento (ad eccezione dei tempi di pubblicazione definiti da norme regionali e nazionali);

A2) quale azione volta alla riduzione dei costi:

Le percentuali di riduzione di cui al presente comma si applicano al contributo di costruzione dovuto in relazione alla qualificazione dell'intervento secondo i valori tabellari stabiliti dal comune e già integrati con le riduzioni di cui all'art. 44 c. 8 ed all'art. 48 c.6 della LR 12/2005

a2.1) in caso di interventi comportanti ristrutturazione urbanistica:

- La riduzione del 60% del contributo di costruzione;

a2.2) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, senza previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale:

- La riduzione del 50% del contributo di costruzione

a2.3) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, con previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

- La riduzione del 55% del contributo di costruzione

a2.4) Per tutte le tipologie di intervento

- L'abbattimento del 50% dei diritti di Segreteria.

B) quale azione di incentivazione per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale:

Per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 che prevedano la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, percorsi di mobilità dolce, infrastrutture per la mobilità elettrica ed ecosostenibile, si confermano le riduzioni previste dalla DGR 3509 ovvero dalla DCC assunta quale rimodulazione delle percentuali previste dalla medesima DGR per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tali riduzioni percentuali sono applicate al contributo di costruzione ridotto secondo quanto previsto alla precedente lettera a2)

Come previsto dalla richiamata DGR, non possono accedere alla riduzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico, dando atto che eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico".

C) quale azione di attivazione e accelerazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale:

Il Comune, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, all'interno degli ambiti individuati, previa stipula di apposita convenzione ed attraverso la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, potrà consentire, prima e durante il processo di rigenerazione, l'utilizzo temporaneo di aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come grandi strutture di vendita, attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

D) quale azione incentivante la predisposizione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria con finalità di valorizzazioni storico architettoniche ed ambientali:

Qualora il procedimento di rigenerazione urbana preveda la sottoscrizione di atto convenzionale, il comune, sulla base di una valutazione economico-finanziaria, storico architettonica e paesistico ambientale, asseverata predisposta a supporto della quantificazione del valore economico degli interventi urbanistico – edilizi e degli investimenti può prevedere ulteriori riduzioni (rispetto a quelle già previste dalla Legge e/o dalla presente deliberazione) del contributo di costruzione dovuto.

E) incentivi urbanistici

Laddove previsto, nelle specifiche schede di intervento sono indicati gli incentivi di tipo urbanistico/edilizio riconosciuti ai singoli ambiti. Tali incentivi secondo quanto specificatamente indicato, potranno essere utilizzati all'interno degli ambiti stessi o in altre zone del PGT o, in alternativa monetizzati.

STRATEGIE DELLA RIGENERAZIONE

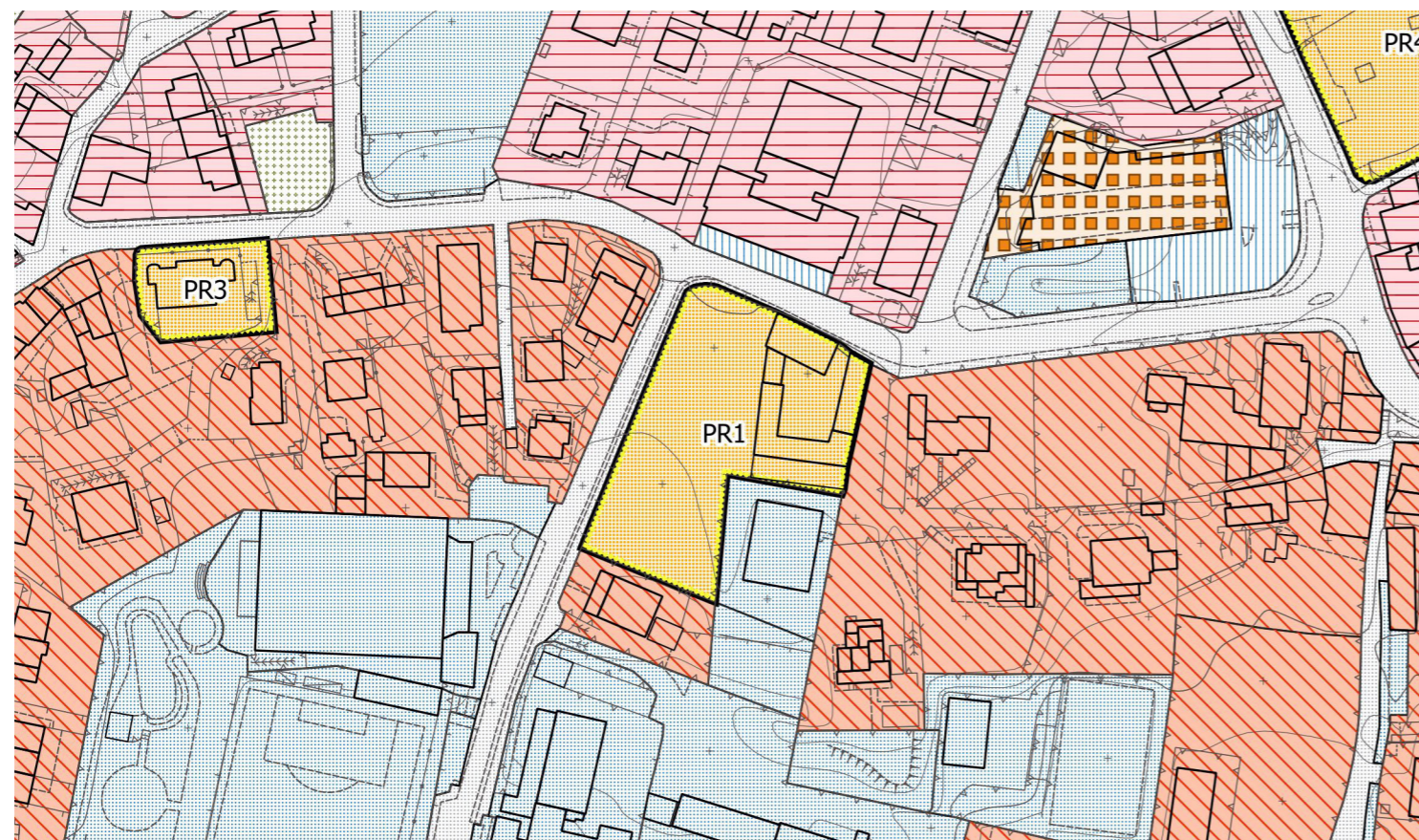
ORRELAZIONE CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

L'individuazione all'interno del Documento di Piano dei contesti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale rientra a pieno titolo negli obiettivi e priorità strategiche del disegno di Piano, ponendosi come elemento fondante le azioni tese alla riduzione del consumo di suolo.

La scelta operata dal PGT vuole pertanto indirizzare i nuovi interventi edilizi verso i complessi edilizi e i comparti urbani degradati o dismessi senza, tuttavia, ricomprenderli all'interno di una specifica categoria urbanistica. Il Documento di Piano definisce i criteri di individuazione degli ambiti e le azioni e misure di incentivazione operando una ricognizione dei contesti che necessitano di un recupero e rifunzionalizzazione, rinviando al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi la correlata normativa di riferimento.

Pertanto, la possibilità di ampliamento degli ambiti della rigenerazione anche al territorio comunale di contesto connesso e/o funzionale agli ambiti individuati, come già espressamente previsto dal presente documento, non costituisce modifica al Documento di Piano, in quanto facoltà ammessa dal Documento di Piano medesimo, ferma restando la disciplina specifica per l'ambito declinata dal quadro normativo del Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

n. 1 VIA PITENTINO - VIA PAPA GIOVANNI XXIII



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si trova all'incrocio fra via Pitentino e via Papa Giovanni XXIII

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di una cascina tipica Bergamasca disposta a corte chiusa comprensiva di zone residenziali. l'ambito ricomprende anche parte delle pertinenze agricole del vecchio cascinale.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie, di elevato valore testimoniale, risultano dismesse ed in avanzato stato di degrado architettonico e strutturale. La centralità urbana del compendio immobiliare richiede una particolare attenzione pubblica nell'incentivazione dell'attività di recupero.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT conferma il vincolo di valore storico del compendio immobiliare e ne prevede il recupero nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti. La funzione prevista risulta essere quella residenziale con possibilità di insediare anche altre funzioni di interesse per la centralità urbana quali quella direzionale, ricettiva e commerciale (nel limite degli esercizi di vicinato). Ogni attività edilizia di riqualificazione dovrà essere preceduta dalla progettazione di un Piano di recupero esteso all'intera area individuata.

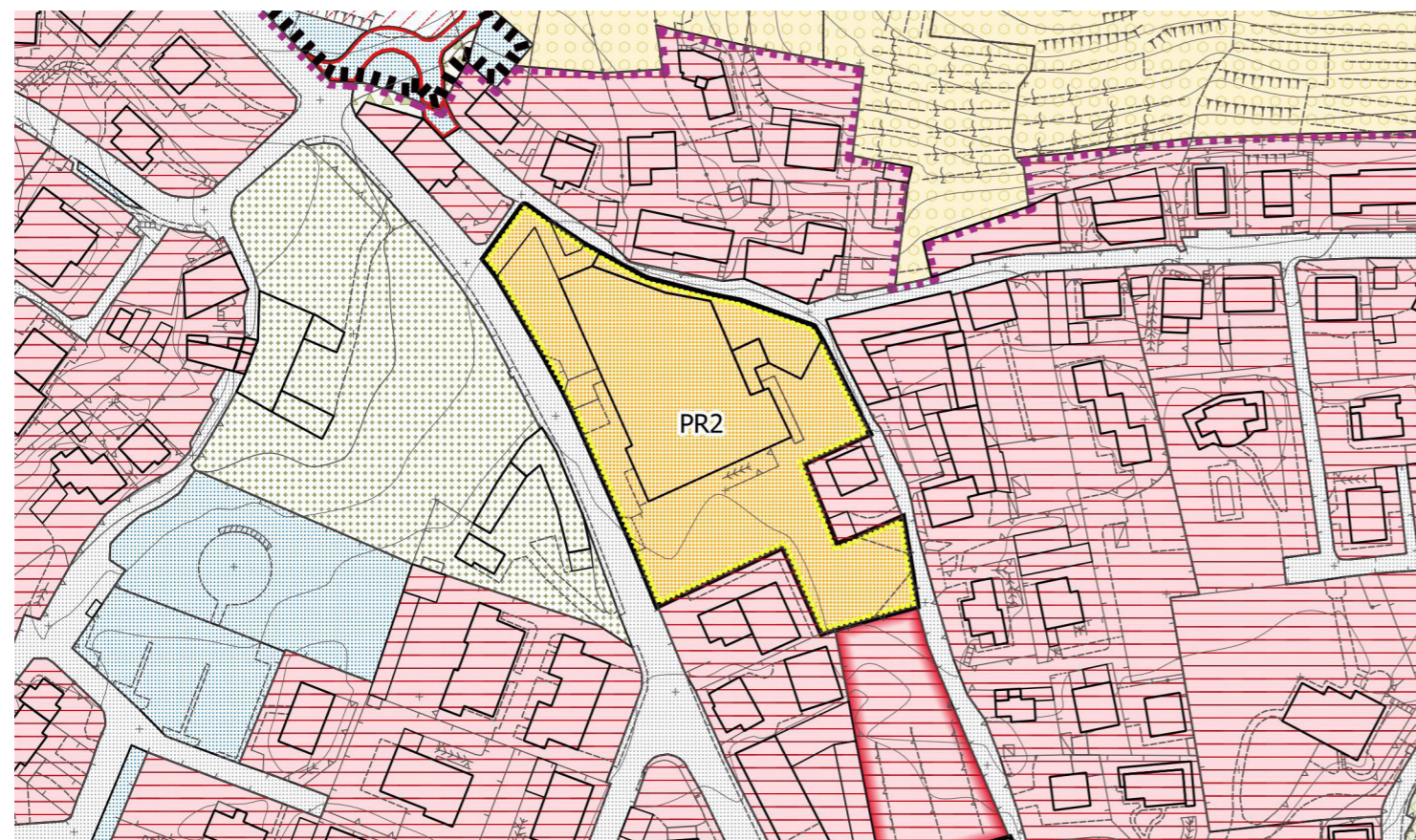
OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione edilizia degli immobili e del contesto pertinenziale, favorendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, migliorando il decoro urbano e la sicurezza sociale.

NOTE



n.2 VIA GARIBALDI - VIA ADAMELLO - VIA MONTE ORTIGARA



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è racchiuso all'interno delle vie Adamello, Garibaldi e via Monte Ortigara

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'ambito è caratterizzato da strutture edilizie industriali dismesse che costituivano uno dei poli produttivi della PM Plastic.

La dimensione delle strutture ed il loro rapporto con il contesto rendono difficile prevedere un prossimo riutilizzo ai fini produttivi.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

L'ambito posto in un'area centrale del paese, è direttamente prospiciente alla strada provinciale che porta in Valle Imagna ed in prossimità di un grande parco verde di una Villa privata. Queste caratteristiche urbanistico/architettoniche rendono l'abbandono del comparto critico sia dal punto di vista sociale sia paesaggistico ambientale.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'ambito in oggetto la rifunzionalizzazione con destinazioni residenziali, direzionali, turistico ricettive e commerciali, attraverso la progettazione di un Piano di recupero esteso all'intera area dismessa.

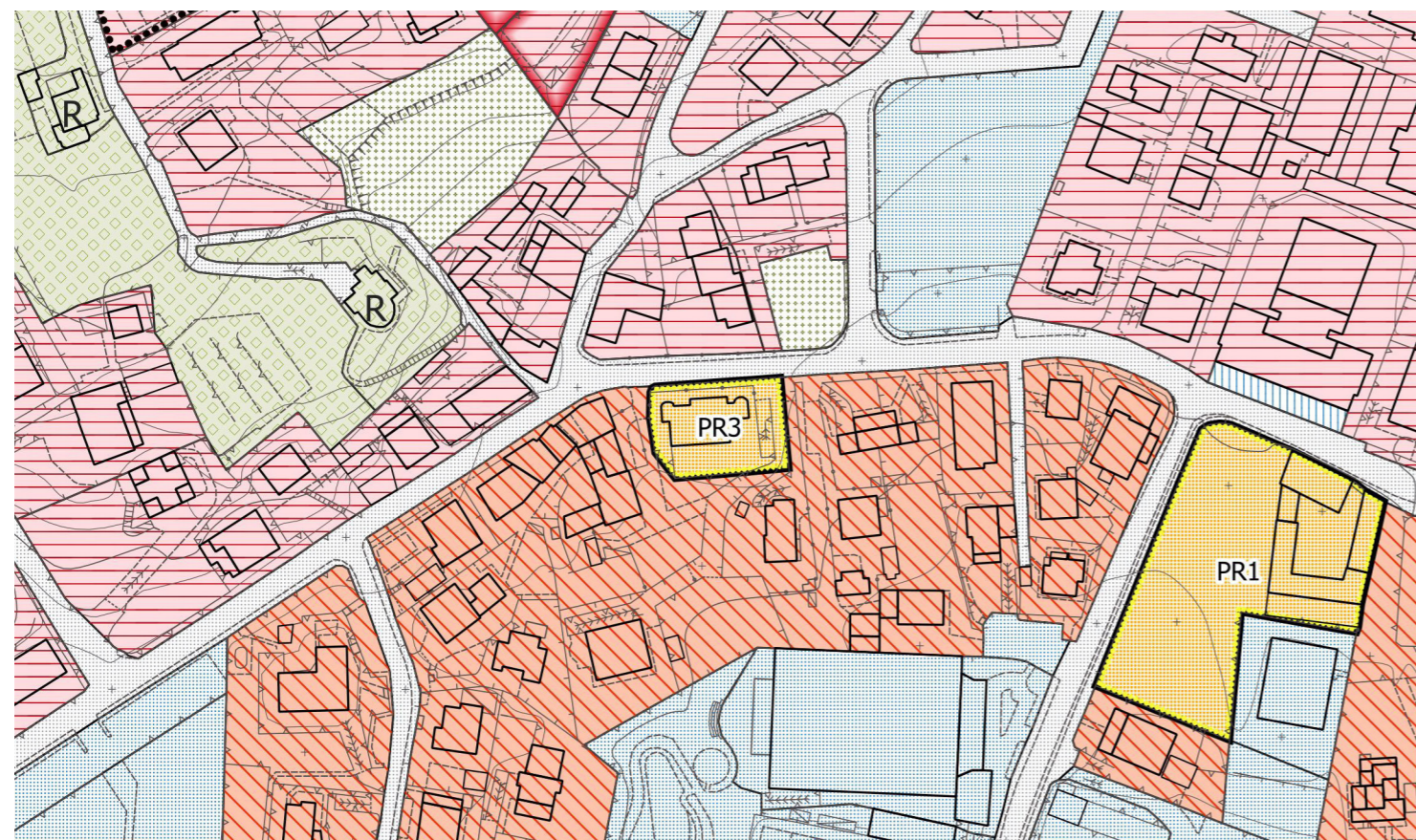
OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione urbanistica degli immobili, favorendo l'insediamento di nuove funzioni che valorizzino la centralità dell'ambito ed il miglioramento delle attività e dei servizi dell'area circostante.

NOTE



n. 3 VIA PITENTINO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si affaccia su via Pitentino, nel centro del paese

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'area si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato, in prossimità dell'area mercato. Sull'area insiste un edificio rimasto incompiuto.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Lo stato di abbandono del cantiere rappresenta principalmente una criticità ambientale, ma si configura anche una possibile criticità urbanistico sociale per la possibile occupazione abusiva di spazi interni.

Anche in questo caso la centralità dell'area impone un'attenta e coordinata azione amministrativa volta ad incentivare il completamento dell'opera ed un suo utilizzo.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'ambito in oggetto la possibilità di completamento delle strutture edilizie rimaste incompiute attraverso l'obbligatoria approvazione di un nuovo Piano di recupero.

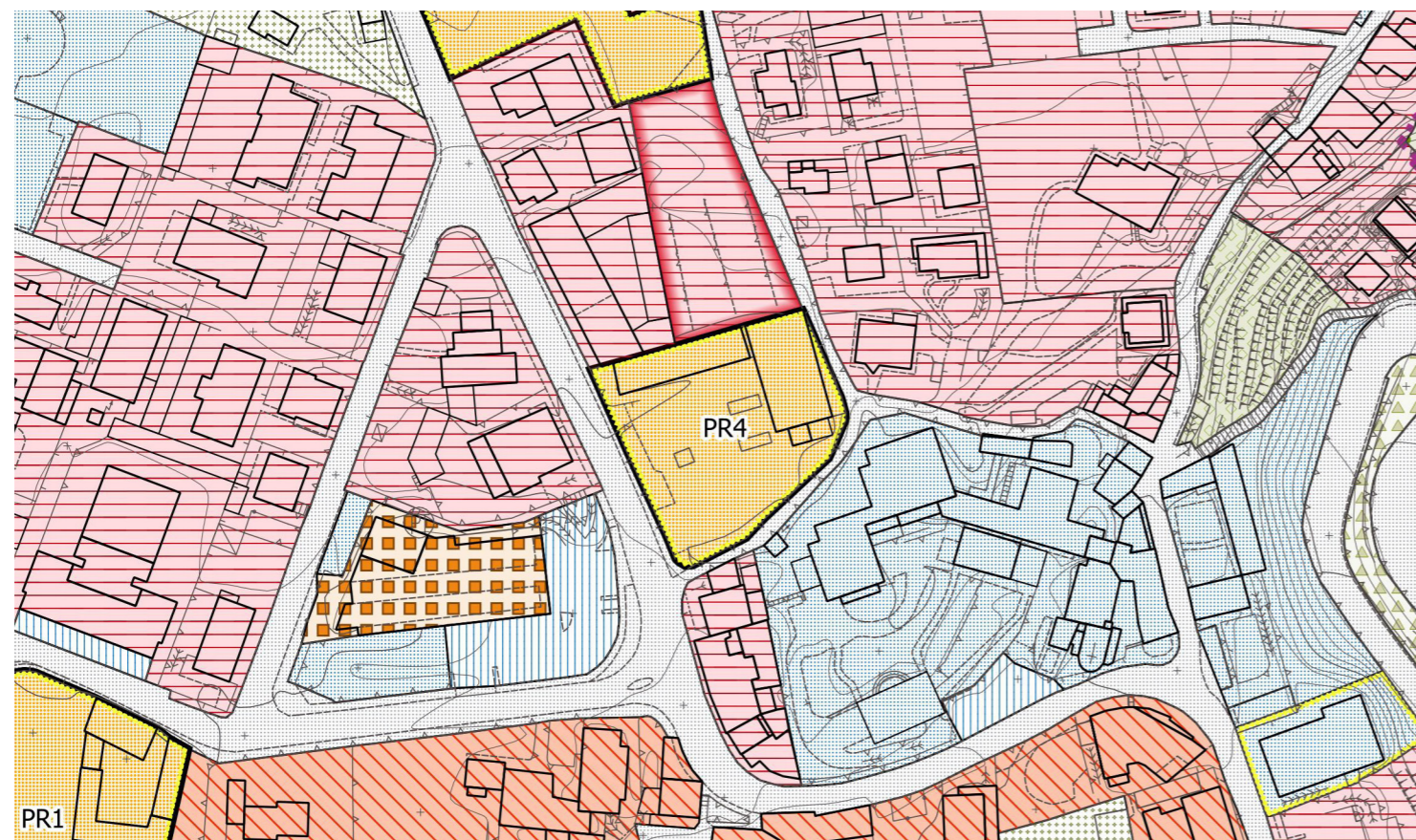
OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è il completamento delle strutture rimaste incompiute, favorendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, direzionali, turistico ricettive e commerciali, che valorizzino la centralità dell'ambito.

NOTE



n.4 VIA GARIBALDI - VIA MONTE ORTIGARA



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si trova a sud dell'isolato formato da via Garibaldi e via Monte Ortigara

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'ambito si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato, il suo lato ovest affaccia sulla strada provinciale n°14 che conduce in Valle Imagna. Le strutture edilizie ed esistenti costituiscono un compendio produttivo/commerciale che è stato funzionale ad attività di produzione e commercializzazione di materiale ligneo per edilizia, giardini ecc.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

L'ambito in oggetto è caratterizzato da strutture edilizie in parte dismesse ed ammalorate, con presenza di materiali edili e di risulta stoccati e/o abbandonati nelle aree pertinenziali. La centralità dell'ambito richiede grande attenzione pubblica nella sua riqualificazione.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'ambito in oggetto la rifunzionalizzazione con destinazioni residenziali, direzionali, turistico ricettive e commerciali, attraverso la progettazione di un Piano di recupero esteso all'intera area. Nella parte sud del compendio è prescritta la realizzazione di spazi pubblici a parcheggio e verde.

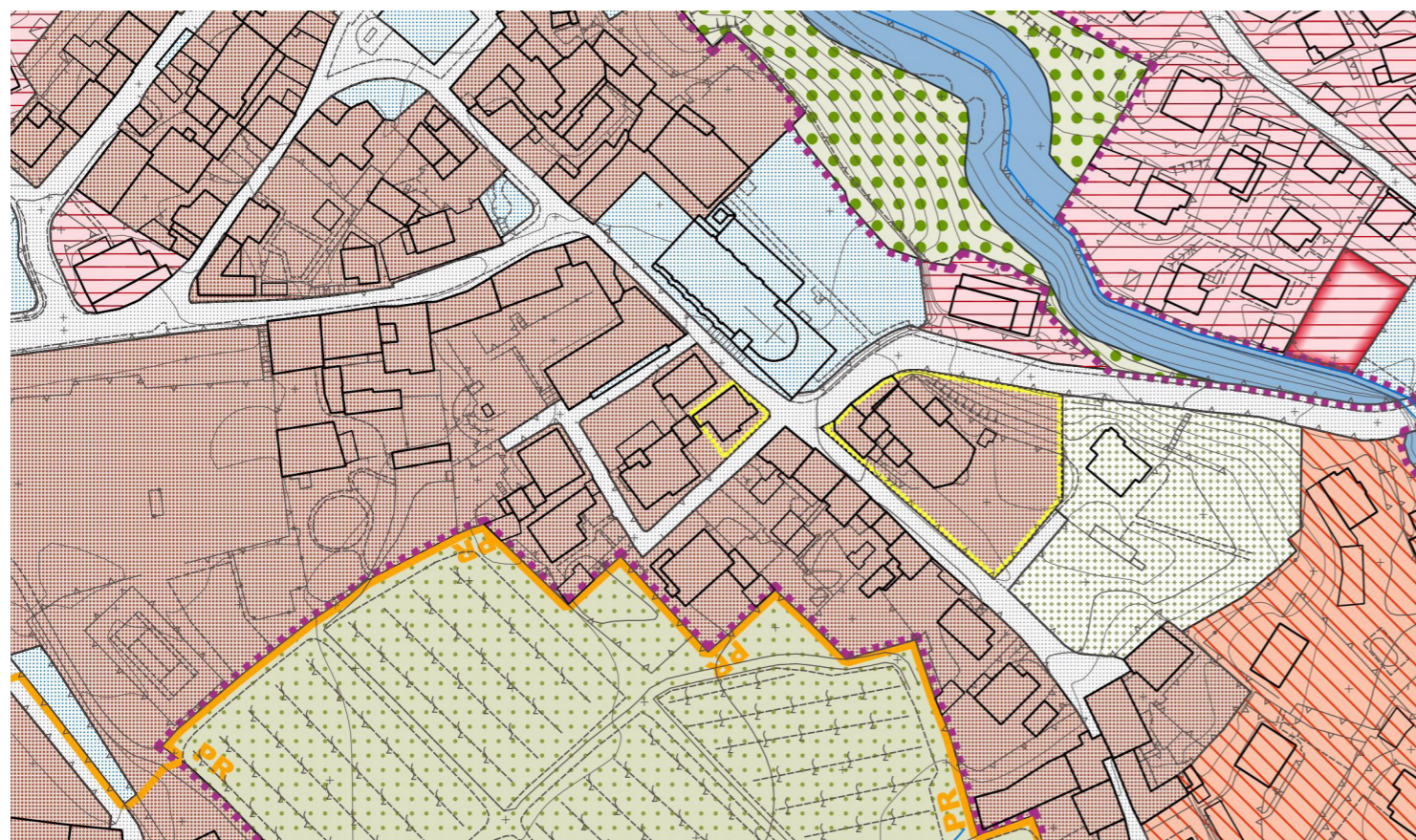
OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione urbanistica degli immobili, favorendo l'insediamento di nuove funzioni che valorizzino la centralità dell'ambito ed il miglioramento delle attività e dei servizi dell'area circostante.

NOTE



n. 5 VIA VIGNOLA - VIA GALZANO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si trova a nord est dell'isolato formato da via Galzano e via Vignola, appena a ovest della chiesa parrocchiale di San Salvatore nuovo

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'ambito in oggetto si trova in un'area tra il centro storico del paese, al fianco sinistro del campanile della chiesa parrocchiale, e i vigneti di San Nicola, una zona di grande pregio in senso paesaggistico. L'edificio, realizzato negli anni 60/70 ha un'altezza incoerente con il resto del tessuto urbano circostante e per questo causa un importante impatto paesaggistico.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Attualmente l'edificio è totalmente dismesso. Le sue caratteristiche morfologiche rappresentano un'elevata criticità paesaggistica per l'intero contesto territoriale. Risulta pertanto di primaria importanza prevedere forme incentivanti la sua ristrutturazione con riduzione volumetrica e di altezza.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'edificio in oggetto la possibilità di recupero attraverso la ristrutturazione edilizia. Tuttavia, ferma restando questa possibilità, a seguito della sua inclusione all'interno degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, si prevede, nel caso di interventi di recupero con riduzione dell'altezza del fabbricato ad almeno 13,00, di poter ottenere un diritto edificatorio di entità pari al 130% della riduzione di SL attuata. Tale diritto potrà essere sfruttato secondo le regole della compensazione urbanistica definite dal DdP, dal PdR e dal PdS.

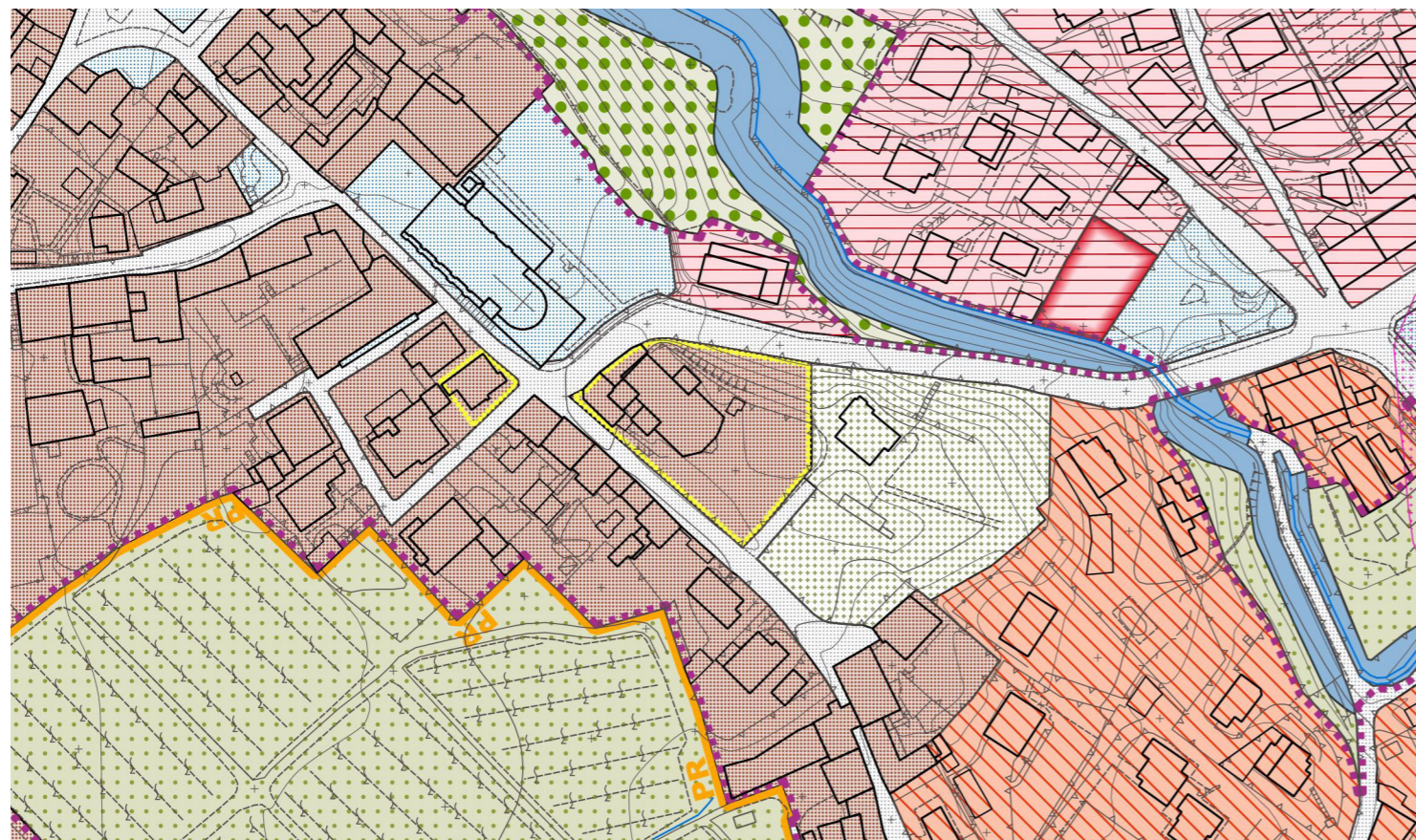
OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la ricomposizione paesaggistica del tessuto urbanizzato con l'eliminazione dell'impatto generato dall'elevata altezza del fabbricato esistente.

NOTE



n. 6 VIA VIGNOLA - VIALE MARCONI



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca all'incrocio tra Via Vignola e Via Marconi, appena a sud della chiesa parrocchiale di San Salvatore.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'ambito in oggetto si trova ai margini del centro storico del paese. Il compendio immobiliare è costituito dalle strutture dell'ex cinema e di annesse pertinenze residenziali.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Tutto il compendio immobiliare, dismesso, versa in stato di avanzato degrado, edilizio e strutturale. La sua centralità urbana richiede particolare attenzione da parte dell'Amministrazione Pubblica onde evitare fenomeni di ulteriore degrado sociale oltre che urbanistico ed ambientale.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'edificio in oggetto la possibilità di recupero attraverso la ristrutturazione edilizia con alcune prescrizioni in ordine alle caratteristiche architettoniche e morfologico/percettive.

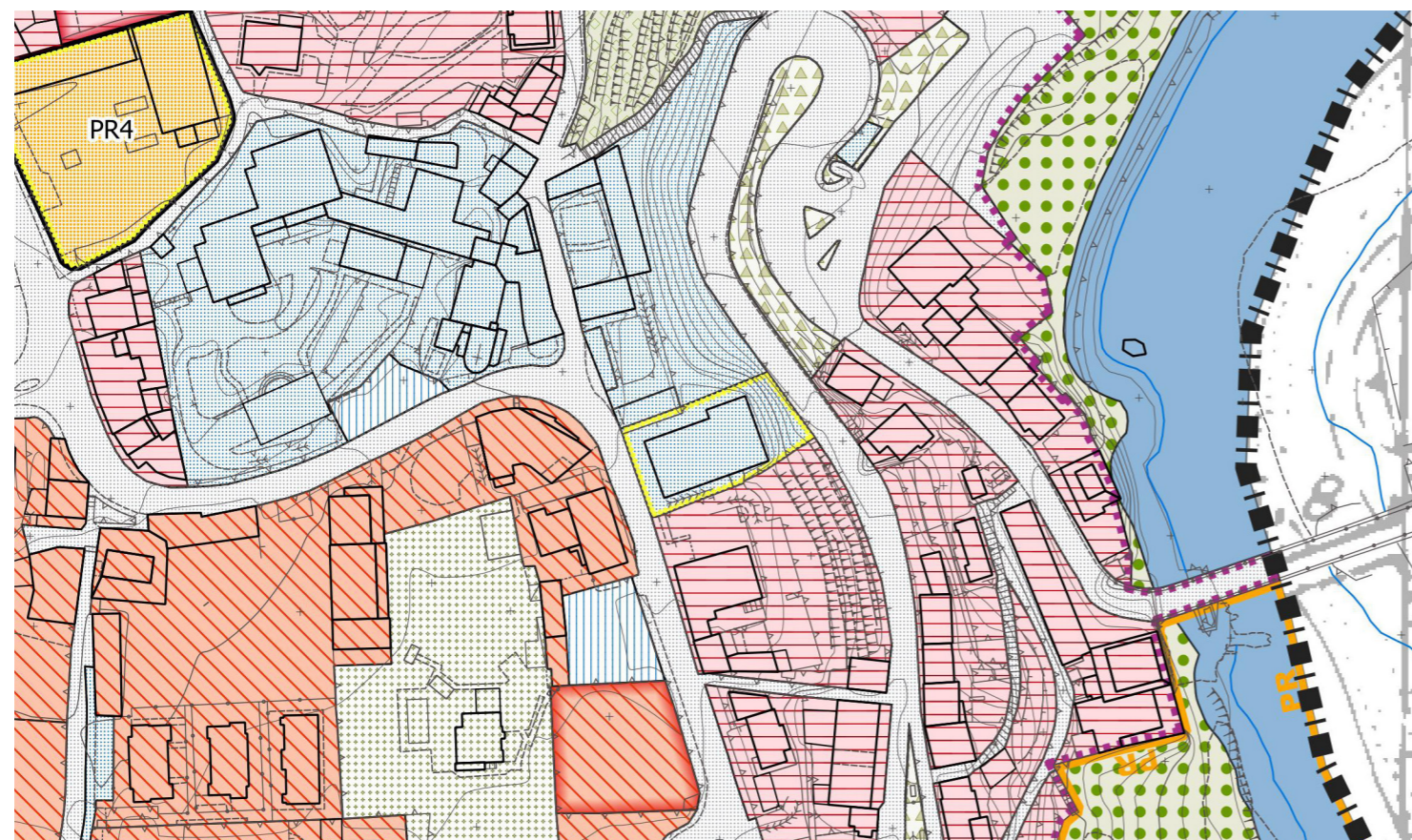
OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'inserimento del compendio all'interno degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale determina la possibilità di recupero dei fabbricati sfruttando gli incentivi economici messi a disposizione dal PGT.

NOTE



n. 7 VIA DELLA REPUBBLICA - VIA I MAGGIO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si trova poco prima dell'incrocio tra Via della Repubblica e via Cimaer.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'area in oggetto è situata lungo la strada provinciale 14 che conduce verso la Valle Imagna. Le strutture edilizie sono state edificate in parte in assenza di titolo abilitativo e per questo motivo oggetto di confisca da parte dell'Amministrazione Comunale. La dimensione del fabbricato e la sua altezza determinano una forte criticità paesaggistica.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

L'edificio, oltre ad essere in parte privo di titolo abilitativo, risulta in precario stato di conservazione ed in alcune sue parti neppure mai completato. I contenziosi legali in essere non hanno consentito, sino ad oggi, di trovare una soluzione definitiva al problema urbanistico ed edilizio.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT vigente classifica l'ambito fra le aree a servizi di interesse collettivo con destinazione finale ad Housing Sociale. L'attuazione delle previsioni è tuttavia subordinata alla soluzione delle vertenze legali in essere.

OBBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'inclusione del compendio fra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale attribuisce all'operazione priorità di intervento e la possibilità di usufruire di tutti gli incentivi offerti dall'istituto.

NOTE

