

# 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

**PIANO DEI SERVIZI**

Data:  
**MAGGIO 2025**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

Scala:

Elaborato N.

**B4**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma  
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario  
comunale:

Coordinamento urbanistico - Documento di Piano



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

Piano delle Regole - Piano dei Servizi

**Cristiano Esposito - architetto**

Studio di architettura

Sede in via Trento 67, Capriate San Gervasio cell. 3356441154

indirizzo email: cristianoe69@yahoo.it

pec: cristiano.esposito@archiworldpec.it

INDICE

<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>2</b>
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	2
Art. 2 - Oggetto e obiettivi del Piano dei Servizi .....	2
Art. 3 - Elenco degli elaborati del Piano dei Servizi.....	3
Art. 4 - Modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale .....	3
Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori .....	4
<b>CAPO 2 . DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE .....</b>	<b>7</b>
Art. 6 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli interventi edilizi.....	7
Art. 7 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o Permessi di costruire convenzionato.....	7
Art. 8 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire in ambiti edificabili non soggetti a pianificazione attuativa .....	8
<b>TITOLO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEI SERVIZI .....</b>	<b>10</b>
Art. 9 - Aree per la sosta veicolare pubblica – SP1 .....	10
Art. 10 - Aree a verde per il gioco, e per lo sport – SP2 .....	10
Art. 11 - Aree per l'istruzione – SP3 .....	10
Art. 12 - Aree per attrezzature collettive – SP4 .....	11
Art. 13 – Ambiti a servizio per attrezzature religiose .....	11
Art. 14 - Aree per impianti tecnologici – TEC .....	11
Art. 15 - Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente – STR-PROG.....	12
Art. 16 - Servizi abitativi.....	12
Art. 17 - Servizi di mobilità lenta .....	12
Art. 18 - Infrastrutture per garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.....	12
<b>TITOLO 3. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITÀ.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 . RETE ECOLOGICA COMUNALE .....</b>	<b>15</b>
Art. 19 - Carta della Rete Ecologica Comunale.....	15
Art. 20 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica.....	17
<b>CAPO 2 . RETE VERDE COMUNALE .....</b>	<b>19</b>
Art. 21 - Carta della Rete Verde Comunale.....	19
Art. 22 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Verde.....	23
Art. 23 – Parco del Romanico .....	23

## **TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano dei Servizi individua e disciplina i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuati negli elaborati cartografici intesi quali servizi e attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale e verifica del bilancio ecologico del suolo (BES) di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Si potrà, in ogni caso, procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05

#### **Art. 2 - Oggetto e obiettivi del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi individua l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale necessarie a soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita in relazione alla popolazione stabilmente residente nel comune e gravitante sulle diverse tipologie di servizi, la popolazione da insediare secondo le

previsioni del documento di piano, la popolazione gravitante nel territorio (stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, ai flussi turistici).

Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dagli indirizzi strategici del Documento di Piano e dalle previsioni del Piano delle Regole la necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e ne prefigura le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi individua e localizza le eventuali infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione.

Il piano dei servizi individua, inoltre, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi in rapporto alle funzioni insediabili, ne quantifica la dotazione minima e ne valuta il possibile ricorso alla monetizzazione.

### **Art. 3 - Elenco degli elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi si compone degli elaborati testuali e cartografici compiutamente indicati nel documento di PGT "A0 - elenco elaborati"

### **Art. 4 - Modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Tutte le previsioni inerenti alle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e viabilità individuate dal Piano dei Servizi possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, anche attraverso l'attivazione della procedura espropriativa, ovvero realizzate direttamente dal proprietario dell'area stessa. In quest'ultimo caso il proprietario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale, attraverso un apposito atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale attribuzione dei diritti edificatori previsti come definito negli articoli successivi.

In ogni caso la progettazione delle opere di interesse pubblico condotta dalla pubblica amministrazione ovvero posta a carico dei soggetti privati attuatori delle previsioni di PGT, dovrà riservare particolare attenzione alla valorizzazione delle connessioni spaziali e di relazione tra gli elementi della città pubblica ed i percorsi della mobilità lenta; gli interventi sul patrimonio pubblico dovranno inoltre costituire momento di ripensamento progettuale degli spazi aperti attrezzati a verde o di pertinenza degli edifici pubblici anche al fine di consolidare gli obiettivi di realizzazione di servizi attenti ai bisogni dei più fragili, di costruzione della rete ecologica e di potenziamento dei servizi ecosistemici.

La Tav. C2 individua le aree sensibili dal punto di vista archeologico che potrebbero conservare nel sottosuolo strutture o stratigrafie di interesse archeologico.

Ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, i progetti di tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche al di fuori delle aree indicate a rischio archeologico, devono essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dall'art. 41 comma 4 del D.Lgs 36/2023.

### **Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori**

Il progetto di Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.

Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.

L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore di riferimento del diritto edificatorio per SL residenziale, in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare. Il Comune potrà sempre ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una piattaforma di compensazione.

Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:

- 1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale
- 1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva
- 1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva

Determinano l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:

- a) la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;
- b) la cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
- c) la realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita;
- d) la realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi

ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;

- e) la realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori;
- g) interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento dei Documenti di Piano;
- h) interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole;
- i) interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.

Per la cessione di piccole aree (fino a 50 mq) viene attribuito un diritto edificatorio maggiorato del 10% per incentivare anche gli interventi di minore entità.

Qualora, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non individuate dal Piano dei Servizi ma definite da progetti preliminari, definitivi od esecutivi redatti successivamente all'adozione del PGT, si proceda alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree di proprietà privata, anche a queste aree si applicheranno le attribuzioni dei diritti edificatori come sopra definiti. Nel caso in cui tali aree fossero comunque previste edificabili dal Piano delle Regole, (ad esempio ambiti di completamento), la SL prevista dal piano potrà essere confermata e la nuova SL di perequazione (a seguito della cessione gratuita delle aree stesse) sarà da considerarsi "aggiuntiva".

La tabella seguente permette di quantificare la consistenza della SL determinata dalle differenti azioni riconosciute come virtuose dal PGT; la tabella stessa potrà essere ulteriormente integrata introducendo ulteriori tipologie attraverso specifico provvedimento della Giunta Comunale, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico.

ATTIVITÀ VIRTUOSE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI	QUANTITÀ DIRITTI GENERATI
--	---------------------------

**SISTEMA DEI SERVIZI**

Cessione gratuita di aree non prevista da obbligo di legge o normativo	mq di SL = 0,20 per ogni mq di area ceduta
Realizzazione diretta di servizi non prevista da obbligo di legge o normativo	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL

**ECOSISTEMA**

Azioni di tutela e rafforzamento della biodiversità degli areali pubblici della REC	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Miglioramento delle zone ecotonali private appartenenti alla REC	mq di SL = 25% del valore opera/valore economico del mq SL
Realizzazione e gestione servizi ecosistemici	secondo accordi convenzionali pattuiti per singolo intervento

**SISTEMA PAESAGGISTICO ED AGRO-AMBIENTALE**

Qualificazione degli ambiti pubblici della Rete Verde	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Rafforzamento ambientale degli areali privati della Rete Verde	mq di SL = 25% del valore opera/valore economico del mq SL

**IMPLEMENTAZIONE DEL VERDE URBANO**

Realizzazione di coperture o tetti verdi, infrastrutture verdi multifunzionali	mq di SL = 15% del valore opera/valore economico del mq SL
Interventi di forestazione urbana	mq di SL = 15% del valore opera/valore economico del mq SL
Realizzazione di orti urbani attrezzati pubblici o asserviti	mq di SL = 0,15 per ogni mq di area ceduta o asservita

**IDROLOGIA**

Interventi di attenuazione del rischio idraulico di aree pubbliche	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Depavimentazione aree private	mq di SL = 0,10 per ogni mq di area depavimentata

**URBANISTICA**

Interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica nei NAF	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL recuperata
Interventi di Rigenerazione Urbana	mq di SL = 0,15 per ogni mq di SL recuperata
Interventi di riequilibrio volumetrico secondo specifiche disposizioni di PGT	mq di SL = 0,5 ogni mq di SL demolita e non recuperata

**ATTIVITÀ SOCIALI**

Interventi di edilizia convenzionata	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL convenzionata realizzata
Altra edilizia sociale convenzionata	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL convenzionata realizzata

1 mq di SL generata da attività virtuose = 1 mq di SL a destinazione residenziale  
 1 mq di SL a destinazione residenziale = 0,7 mq di SL utilizzabili in ambiti prevalentemente commerciali  
 1 mq di SL a destinazione residenziale = 2,0 mq di SL utilizzabili in ambiti prevalentemente produttivi

In caso di realizzazione di destinazioni diverse dalle prevalenti di zona, il parametro del relativo diritto resta invariato, tuttavia sarà prescritto reperire lo standard urbanistico nella misura definita dal Piano dei Servizi per il diverso carico urbanistico.

## **CAPO 2 . DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

### **Art. 6 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi attuati nel territorio comunale dovranno reperire dotazioni urbanistiche nei seguenti casi:

- a) all'interno di tutte le procedure di pianificazione attuativa comunque denominate in attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- b) in caso di interventi edilizi diretti destinati ad accogliere funzioni complementari od accessorie o compatibili che comportino un carico urbanistico maggiore della destinazione principale o esistente;
- c) in caso di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali secondo quanto definito nei successivi articoli
- d) in tutti gli altri casi in cui venga specificatamente definito tale obbligo dal documento di Piano o dal Piano delle regole

### **Art. 7 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato**

All'interno degli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi definiti dal Piano delle Regole, in sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di seguito stabilita a seconda della destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo.

Gli interventi sopra definiti dovranno garantire la seguente dotazione urbanistica minima:

**Per la destinazione residenziale** = 18 mq/abitante insediabile di cui almeno 9,0 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Il numero di abitanti ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo degli alloggi che potranno essere realizzati con le volumetrie previste.
- Il numero di abitanti ottenuto, dividendo per 50 (SL/abitante) la SL di previsione del progetto.

Il numero massimo degli alloggi, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero degli alloggi sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo.

**Per le destinazioni commerciali, terziario direzionali e ricettive** = 100% della SL complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

**Per le destinazioni produttive** = 10% della SL complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il reperimento delle dotazioni urbanistiche, la cessione all'Amministrazione o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico sarà oggetto di apposito accordo convenzionale o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; gli eventuali frazionamenti occorrenti saranno effettuati a cura e spese dei soggetti privati.

Qualora l'acquisizione delle dotazioni urbanistiche non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione o dell'assoggettamento all'uso pubblico, i soggetti obbligati possono corrispondere al comune una somma di monetizzazione definita periodicamente dall'Amministrazione Comunale. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

In particolare, la monetizzazione delle aree destinate alla sosta sarà possibile solamente qualora il progetto di PGT già preveda nell'ambito di riferimento territoriale la presenza e/o cessione/realizzazione di attrezzature per il parcheggio in misura adeguata a soddisfare le necessità anche del nuovo comparto edilizio.

In alternativa alla monetizzazione delle dotazioni urbanistiche il soggetto obbligato può proporre la realizzazione di opere pubbliche (nei limiti e secondo la disciplina del Codice dei Contratti per la realizzazione in via diretta) il cui valore, rapportato all'importo delle monetizzazioni dovute, sarà oggetto di clausola convenzionale.

Qualora il Documento di Piano preveda all'interno di un ambito di trasformazione aree da destinarsi a servizi, queste ultime, salvo diversa specifica previsione, sono da intendersi aggiuntive alla dotazione generale di servizi sopra definita e dovranno essere obbligatoriamente cedute rispettando le quantità indicate (con la relativa assegnazione dei diritti edificatori) ma potrà esserne modificata la disposizione planimetrica a seguito di verifiche e proposte progettuali di maggior dettaglio.

#### **Art. 8 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire in ambiti edificabili non soggetti a pianificazione attuativa**

Per interventi di nuova costruzione nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa, la quantità complessiva dei servizi da garantire dovrà essere determinata in base alla sola differenza tra i servizi necessari ad assicurare il funzionamento della destinazione principale (che nel caso di interventi edilizi diretti si considera già garantita dal PGT) e quanto dovuto per la nuova differente destinazione prevista; la quantificazione delle aree in relazione alla funzione è determinata secondo quanto indicato al precedente articolo. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ne viene ammessa la monetizzazione ad eccezione delle aree da destinare alla sosta veicolare che dovranno essere, in ogni caso, reperite.

Nel caso di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) realizzati con opere edilizie che prevedano un cambio di destinazione d'uso, l'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto, nelle modalità di cui al precedente comma, solo in caso di insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ne viene ammessa la monetizzazione subordinatamente ad una verifica di compatibilità infrastrutturale. Questa verifica dovrà evidenziare la sussistenza di un'adeguata dotazione

delle aree per la sosta veicolare (anche di previsione) in un intorno significativo riferito alla nuova attività da insediare.

In caso di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) realizzati senza opere edilizie il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto, nelle modalità indicate al primo comma del presente articolo, solo in caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita;

Al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale anche mediante il riuso di aree o edifici dismessi o degradati in ambito urbano, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

## **TITOLO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEI SERVIZI**

### **Art. 9 - Aree per la sosta veicolare pubblica – SP1**

Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

### **Art. 10 - Aree a verde per il gioco, e per lo sport – SP2**

Tali aree sono ulteriormente classificate in:

#### **– Aree per il gioco, lo sport e il tempo libero – SP2S**

Queste aree sono rivolte ad una fruizione pubblica ludico ricreativa destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, delle relative pertinenze e manufatti accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc). In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **– Aree a verde e parchi urbani – SP2V**

Si tratta di aree scoperte non indirizzate all'edificazione e destinate a verde di fruizione ricreativa quali parchi urbani, verde di quartiere, orti urbani, ecc. caratterizzati dalla presenza di elementi arborei, vegetazionali anche di valore storico, attrezzati con percorsi e spazi per la sosta e lo svago.

In queste aree, è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture di tipo leggero (chioschi, strutture di ristoro o similari), manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi, spazi scoperti dedicati ad attività ludico-sportive ed allo svago.

### **Art. 11 - Aree per l'istruzione – SP3**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature destinati alle politiche educative e scolastiche: asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo e istituti scolastici in genere di ogni ordine e grado ed annessi servizi accessori (locali mensa, uffici, direzione, biblioteche, ecc).

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **Art. 12 - Aree per attrezzature collettive – SP4**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di edifici per attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **Art. 13 – Ambiti a servizio per attrezzature religiose**

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, sportive, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Ai sensi dell'art.71 comma 2 della Legge Regionale 12/2005, le attrezzature di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi corrisposti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di applicazione dei disposti di cui al capo III della Legge Regionale 12/2005, non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari, i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

#### **Art. 14 - Aree per impianti tecnologici – TEC**

Appartengono a questa categoria anche le aree destinate ad accogliere i principali impianti tecnologici a livello urbano e di quartiere quali: bacini idrici, impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque, vasche volano, di laminazione e canali scolmatori per opere di difesa idraulica impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **Art. 15 - Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente – STR-PROG**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento della viabilità esistente. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione nonché qualsiasi intervento edilizio sui manufatti eventualmente esistenti che si pongano in contrasto con la possibilità di realizzazione della viabilità di previsione.

#### **Art. 16 - Servizi abitativi**

Il comune non rientra nel novero dei comuni individuati ai sensi della DGR e pertanto non soggiace all'obbligo di cui all'art.9 comma 1 della LR 12/2005.

Con l'obiettivo di rispondere efficacemente alla richiesta di edilizia destinata, in particolare, ai giovani, alle nuove famiglie o a soggetti in condizione di fragilità abitativa e sociale, il Piano di Governo del territorio riconosce la realizzazione di servizi abitativi pubblici o sociali destinati alla locazione (di cui alla Legge Regionale 16/2016) quale dotazione urbanistica e ne incentiva la realizzazione attraverso l'adozione di possibili forme di convenzionamento pubblico – privato da attuarsi attraverso accordi convenzionali che definiscano le misure di agevolazione anche rispetto alle modalità di erogazione del servizio.

Al di fuori delle tipologie previste dalla LR 16/2016, l'eventuale realizzazione di abitazioni anche in regime di proprietà (edilizia convenzionata), maggiormente accessibili in rapporto al libero mercato immobiliare, da attuarsi previo convenzionamento con L'Amministrazione Comunale, è incentivata come previsto al precedente Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori

#### **Art. 17 - Servizi di mobilità lenta**

Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i percorsi ciclopeditoni pubblici o assoggettati all'uso pubblico di competenza comunale e sovralocale. Per tutte le categorie l'effettivo tracciato sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

La cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree, per l'attuazione delle previsioni del Piano o a seguito dell'approvazione di progettazione di dettaglio degli specifici interventi, garantirà ai privati proprietari i relativi diritti edificatori in rapporto alle superfici interessate come determinati dall'Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori delle presenti norme

#### **Art. 18 - Infrastrutture per garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica**

L'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e dei relativi principi a scala comunale si concretizza con due ordini di misure:

- Misure strutturali
- Misure non strutturali

Le prime sono costituite dalla realizzazione di veri e propri manufatti, ad esempio vasche di laminazione utili a mitigare gli eventi meteorici più intensi garantendo un rilascio più graduale delle aliquote d'acqua ai corpi idrici recettori, ed evitando così la messa in crisi del sistema di smaltimento, oppure vie d'acqua superficiali per il drenaggio di acque meteoriche eccezionali.

Le seconde rappresentano tutti quegli interventi, anche di tipo immateriale, che permettono di implementare i principi dell'invarianza idraulica nel modo più esteso ed efficace possibile come, ad esempio, il miglioramento della gestione idraulica degli spazi aperti, la realizzazione di misure di invarianza di mitigazione del rischio idraulico anche su interventi edilizi non strettamente sottoposti ad obbligo.

### Misure Strutturali

Per l'indicazione di ulteriori misure strutturali si rinvia alla documentazione costituente il Documento semplificato del rischio idraulico

### Misure non strutturali

#### – Misure di incentivazione:

Il Piano riconosce agli interventi strutturali e non strutturali finalizzati al perseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica ed idrologica a beneficio collettività la funzione di servizio; pertanto, la cessione gratuita di aree e la realizzazione di manufatti a tale scopo destinati ovvero la realizzazione diretta di interventi finalizzati al miglioramento o mitigazione delle criticità evidenziate dal DoSRI e dalla componente geologica di Piano, è compensata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori nella misura prevista dall'Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori delle presenti norme.

#### – Indicazioni progettuali a carattere generale

Negli ambiti di Trasformazione definiti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi definiti dal Piano delle Regole e, in generale, nell'esecuzione degli interventi edilizi, si dovranno attuare adeguate misure atte a garantire l'invarianza idraulica ed idrologica degli interventi di impermeabilizzazione secondo quanto disposto dal Regolamento regionale in materia, dalle indicazioni fornite dal DoSRI e dalla componente geologica del PGT.

La progettazione di nuove opere di urbanizzazione o interventi di manutenzione straordinaria delle stesse che intervengano sugli spazi aperti dovrà approcciarsi al tema dell'invarianza idraulica ed al corretto smaltimento delle acque meteoriche attraverso la valutazione di soluzioni tecnico – progettuali che prevedano la realizzazione di canali vegetati, aree di bioritenzione, bacini di detenzione urbani, vasche d'acqua, ecc.

Si riportano di seguito alcune misure di carattere progettuale che possono costituire riferimento per la progettazione degli interventi edilizi:

- individuare dove possibile, nel caso di nuovi interventi pubblici, aree da destinare ad eventuali funzioni di ritenzione, dispersione e depurazione delle acque;
- incentivare, per gli interventi di ristrutturazione, sia il riuso delle acque meteoriche, sia la dispersione delle stesse, dove consentito dalla situazione idrogeologica, attraverso l'impiego di strutture disperdenti (pozzi, trincee, ecc);

- incentivare, per gli interventi di ristrutturazione, le casistiche che tendano a minimizzare la creazione di superfici totalmente impermeabili;
- favorire, dove la configurazione morfologica e la destinazione d'uso lo consenta, la creazione di aree a verde disperdente, con funzioni di assorbimento di parte delle precipitazioni defluenti dalle aree impermeabili limitrofe, contribuendo nel contempo alla laminazione dei contributi verso le reti anche naturali di allontanamento delle acque.

## **TITOLO 3. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITÀ**

### **CAPO 1 . RETE ECOLOGICA COMUNALE**

#### **Art. 19 - Carta della Rete Ecologica Comunale**

La rete ecologica comunale è costituita dal complesso ecosistemico composto da diversi habitat che consentono di consolidare e migliorare la biodiversità. L'elaborazione della REC alla scala comunale rappresenta attuazione a scala di maggior dettaglio della Rete Ecologica Regionale e Provinciale.

Pianificare e programmare la rete ecologica significa creare e/o rafforzare un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità, garantendone l'equilibrio.

La funzione della Rete è assolta principalmente dal territorio rurale e boschivo, in modo specifico negli ambiti descritti nel presente articolo.

#### **1. Nodi della rete (source area): aree boscate**

Va conservata la continuità territoriale e vanno perseguiti il mantenimento delle zone boschive, la conservazione delle formazioni naturaliformi, il mantenimento del flusso d'acqua nel reticolo idrico, la conservazione e il consolidamento delle piccole aree palustri, se presenti. La parziale canalizzazione dei corsi d'acqua, laddove non necessaria per motivi di sicurezza, deve essere evitata.

Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/08 e s.m.i. gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità Forestale, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio e di igiene ambientale locale. Gli interventi saranno sottoposti alle misure compensative previste dalla pianificazione sovraordinata (PIF).

#### **2. Corridoi: corridoi fluviali e ripariali**

Sono costituiti da strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità e rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità.

Il reticolo idrografico contiene gli elementi fondamentali della rete ecologica, che svolgono funzioni insostituibili per il mantenimento della connettività ecologica. Pertanto, vanno evitate alterazioni degli alvei, la loro artificializzazione e le modifiche alla funzionalità ecologica fluviale, fatte salve le indifferibili esigenze di protezione di centri abitati e vanno conservate le fasce boscate ripariali. Vanno evitati altresì interventi infrastrutturali o edificatori che possano costituire elementi di frammentazione del corridoio ecologico. Gli spazi liberi da edificazioni o infrastrutture

dovranno essere il più possibile conservati, evitando restringimenti, in particolare se prossimi alle rive del corso d'acqua.

Ove possibile, dovrà essere potenziata la vegetazione utile alla riproduzione dell'avifauna, anche attraverso il mantenimento e l'implementazione di bordi di campi mantenuti a incolto o a prato.

Saranno preferibili pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica, preferendo una produzione agricola diversificata.

### 3. Aree di supporto: aree agricole, verde urbano

Per le aree agricole interne ai corridoi si rimanda al precedente punto 2. Per le altre e per il verde urbano andranno mantenute tali destinazioni e dovranno essere conservate le formazioni naturaliformi al fine di garantire la permanenza del valore naturalistico, limitando al contempo le nuove edificazioni, specie se queste ultime causano frammentazione e introducono discontinuità.

In tali aree evitare la realizzazione di interventi che ne interrompano la continuità spaziale; va evitato il consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola e favorire lo sviluppo di attività agricole basate sulla valorizzazione del paesaggio agrario e della qualità ambientale.

Laddove non diversamente indicato dalla pianificazione sovraordinata, è prescritta la compensazione di 1:1 per ogni taglio e sostituzione di vegetazione arborea.

Nel verde urbano è da preferire una densità arborea elevata, nonché la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; sia nel caso di nuove piantumazioni, che nel caso di sostituzione di piante morte, la scelta delle nuove essenze dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali. Nel verde urbano mantenere i siti riproduttivi dell'avifauna e, più in generale, della fauna selvatica eventualmente presente.

### 4. Varchi da deframmentare; varchi da mantenere e da deframmentare

Si tratta di ambiti urbani e agricoli in cui si è prodotta una significativa antropizzazione e frammentazione del territorio e dove potrebbero essere o sono in corso attività e funzioni che pregiudicano in modo definitivo le residue linee di continuità esistenti. Per queste aree è da promuovere la riduzione degli elementi di frattura della continuità ecologica; sono favorite le azioni di rigenerazione ecologica di formazione di linee direttrici di permeabilità ecologica e di spostamento delle specie target, quali ad esempio, gli interventi di depavimentazione, di formazione di passaggi della fauna, di schermatura dall'inquinamento luminoso, la messa a dimora di siepi guida, la realizzazione di fossi di deflusso o ristagno idrico

I varchi da mantenere dovranno essere oggetto di tutela, limitando ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat al fine di conservare la permeabilità ecologica.

I varchi da deframmentare sono in genere individuati lungo e in prossimità di infrastrutture della mobilità. Tali infrastrutture costituiscono barriere al transito delle specie animali; gli enti gestori delle infrastrutture dovranno attuare interventi finalizzati a garantire la continuità dei varchi, (ecodotti, sottopassaggi, ecc.) o comunque azioni atte a potenziare la permeabilità ecologica.

#### 5. Elementi di attenzione: ambiti a destinazione produttiva, impianti sportivi, ambito di riqualificazione ambientale

La REC individua gli insediamenti produttivi e terziario-commerciali che interferiscono con la rete ecologica, in quanto ne interrompono la continuità spaziale, o posti in adiacenza ad essa. Nel caso di interventi sull'esistente o nel caso di ampliamenti di manufatti e fabbricati che ricadono internamente o che sono contigui ad elementi della rete ecologica, dovranno prevedersi ampliamenti delle superfici a verde, compatibilmente con le esigenze funzionali all'attività, o fasce di mitigazione nelle aree contigue ad elementi della rete ecologica.

Nel caso di interventi o ampliamenti di impianti sportivi collocati in prossimità della rete ecologica, per i fondi e le superfici andranno preferibilmente utilizzati materiali naturali (per esempio erba naturale) e, ove possibile, si preferirà la posa di recinzioni di altezza contenuta.

Con riferimento all'ambito di riqualificazione ambientale (ex cava di Strozza) è ammesso il solo ripristino ambientale dei luoghi secondo modalità definite da puntuale progetto di rinaturalizzazione derivante da modellamento del pendio. Gli interventi su manufatti e relative pertinenze avranno come obiettivo primario il miglioramento complessivo ambientale e paesaggistico dell'ambito.

#### 6. Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica (ambiti di trasformazione residenziali)

Gli interventi edificatori di previsione che limitano o interferiscono con la funzionalità della Rete Ecologia Comunale, dovranno prevedere mitigazioni e/o compensazioni naturalistiche degli impatti attraverso la progettazione e l'esecuzione di opere che recuperino o migliorino la funzionalità e la connessione della Rete Ecologica. In particolare la cura della progettazione del verde risulta strategica per assicurare condizioni ambientali e microclimatiche più favorevoli nel contesto costruito. Gli interventi di nuova previsione dovranno altresì essere compatibili con la tutela della biodiversità.

### **Art. 20 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica**

Con riferimento al Sistema compensativo di cui all'art. 5 delle presenti norme, il Piano prevede i seguenti interventi compensativi, finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica:

#### Interventi di gestione

- Interventi di manutenzione e governo di superfici boscate in abbandono
- Mantenimento di siepi e macchie boschive in ambiti agricoli
- Potatura e pulizia di superfici boscate e piantumazioni in ambiti urbani (viali alberati, parchi urbani, verdi privati alberati)
- Interventi di manutenzione di aree umide e pozze d'abbeverata

#### Interventi di riqualificazione

- Rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua attraverso interventi di ingegneria naturalistica
- Consolidamento di versanti / argini / scarpate attraverso interventi di ingegneria naturalistica
- Recupero di ambiti degradati, finalizzato al mascheramento dei danni sul paesaggio e alla rifunzionalizzazione ecosistemica

- Interventi di riqualificazione floristica di aree verdi attraverso la messa a dimora di specie erbacee di particolare significato naturalistico

#### Interventi di potenziamento

- Piantagione di nuove superfici boscate in ambiti urbani, di alberature stradali, formazione di fasce tampone in prossimità di sorgenti di impatto
- Formazione di fasce arboree e/o arbustive lungo tracciati stradali in aree interessate da varchi e corridoi ecologici
- Piantumazioni urbane preventive in aree degradate in attesa del loro recupero funzionale
- Realizzazione di ecodotti finalizzati all'attraversamento in sicurezza della fauna selvatica di infrastrutture viarie.
- Riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ripristino della coltre di suolo vegetale e il rinverdimento mediante semina o idrosemina
- Formazione di aree umide / pozze d'abbeverata
- Impianto di essenze vegetali autoctone in ambiti di frangia riparia di corsi d'acqua e zone umide in genere
- Formazione di orti urbani attrezzati pubblici o asserviti
- Formazione di coperture verdi con funzione climatica
- Formazione di coperture verdi con funzione ecologica finalizzate alla costruzione di habitat per flora e fauna (stepping stones)
- Trattamenti fitosanitari per la prevenzione degli attacchi parassitari e il ripristino dei danni

## **CAPO 2 . RETE VERDE COMUNALE**

### **Art. 21 - Carta della Rete Verde Comunale**

È compito del Piano dei Servizi definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi sono stati ricompresi all'interno dell'elaborato "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica".

Ogni elemento ed ambito così definito deve essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano dei Servizi evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione.

Gli interventi edilizi dovranno in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia.

Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purché sempre di natura paesistico ambientale.

In rapporto agli elementi di valore paesaggistico individuati nella tavola "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica" valgono le seguenti norme generali di tutela:

#### **1. Nucleo di antica formazione, edifici e complessi di valore storico architettonico**

La progettazione sarà volta al recupero e alla valorizzazione di centri di antica formazione e dell'edilizia storica e dovrà porre specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi saranno finalizzati alla conservazione del nucleo inteso come contesto unitario, mantenendone l'identità morfologica, strutturale, materica e linguistica.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre in essere azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio, e volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati.

Gli interventi sui manufatti architettonici e sui suoi elementi costitutivi dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali.

#### **2. Siti puntuali di interesse archeologico**

Sono ambiti caratterizzati da rischio archeologico. Nelle zone sopraelencate si prescrive che i progetti comportanti scavo e manomissione del sottosuolo dovranno essere inoltrati almeno 30 giorni prima dell'avvio alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia in modo da permettere

di eseguire una valutazione del rischio archeologico e un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà valutato opportuno.

Inoltre, tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche al di fuori delle aree indicate a rischio archeologico, i progetti devono essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal dall'art. 41 comma 4 del D.Lgs 36/2023.

### 3. Parco del Romanico

La tutela delle aree interessate dal Parco del Romanico è disciplinata dall'art. 22. della normativa del Piano delle Regole, al quale si rimanda.

### 4. Viabilità ciclabile, pedonale, strade panoramiche

Gli interventi saranno orientati:

- ad evitare discontinuità nei tracciati;
- a mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, ecc.
- al ripristino delle condizioni originarie del tracciato in termini di pavimentazione;
- alla rimozione o sostituzione di eventuali elementi antiestetici (guard rails, muri in cemento, cartellonistica) con opere maggiormente compatibili e più conformi al contesto;
- alla mitigazione dell'impatto di corpi edilizi molto estesi attraverso l'impiego di alberature o siepi;
- alla rivegetazione dei muri o alla loro riedificazione secondo la tradizione costruttiva.

Per le specifiche tecniche nella gestione e qualificazione degli itinerari ciclopedonali si fa riferimento agli indirizzi, alle regole e ai criteri prestazionali definiti dalla manualistica regionale.

Nel caso l'ampliamento o la realizzazione di nuovi tracciati pedonali e/o ciclabili, comporti la realizzazione o il consolidamento di scarpate, tali opere dovranno essere realizzate possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

### 5. Prospettive visuali dalle strutture della mobilità

Le visuali presenti lungo i percorsi della mobilità, dovranno essere mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio, agrario e storico-architettonico sul quale si affacciano. Si dovrà in particolare prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi, come campanili, cupole, edifici noti, assi urbanistici, prospettive di elementi naturali.

### 6. Paesaggio dei versanti collinari e pedemontani

Qualsiasi intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici di valore storico. I nuovi interventi dovranno porsi in coerenza con i caratteri generali dell'impianto morfologico degli ambiti urbani esistenti.

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche, i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, cotto, ecc.).

Dovranno essere per lo più limitati gli interventi di nuova infrastrutturazione. In ogni caso la realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione e mascheramento attraverso la realizzazione di fasce a verde alberato.

Significativa importanza assume la scelta del verde e, in particolare, delle essenze arboree, che dovranno appartenere a specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.

#### 7. Paesaggio agrario antropizzato caratterizzato dalla presenza di strutture edilizie di valore storico culturale

Deve essere valorizzata la matrice rurale degli insediamenti che costituisce un segno storico in via di dissoluzione; pertanto vanno evitate le saldature tra tessuti edilizi, anche attraverso il mantenimento delle aree libere da edificazione, e potenziando gli aspetti naturalistici e agrari presenti e potenziali delle aree. La tutela si applica anche attraverso azioni di miglioramento dei connotati percettivi del paesaggio agrario, attraverso interventi di trasformazione fondiaria, di contenimento dei limiti di campitura e con l'introduzione di alberature con funzione di fondale visivo.

#### 8. Terrazzamenti e balze

Le parti terrazzate, ove ancora coltivate, dovranno essere mantenute secondo l'impianto originario.

Ove previsti, gli interventi edificatori non dovranno alterare l'originaria morfologia di terrazzamenti e balze, minimizzando le movimentazioni del terreno e attraverso l'utilizzo delle tecniche costruttive e dei materiali che hanno caratterizzato nella storia tali ambiti paesaggistici.

Nel caso di alterazioni del terreno al di fuori della mera superficie interessata dal manufatto edilizio, è fatto obbligo di ripristinare le balze e i terrazzamenti interessati dai movimenti terra, al fine di ricostruirne l'integrità morfologica presente allo stato dei luoghi.

#### 9. Aree boscate, formazioni arboree lineari

Le aree boscate rappresentano ecosistemi che hanno funzione fondamentale di equilibrio ecologico.

Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati per quanto possibile al loro mantenimento. Le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di opere di rimboscamento in coerenza con la normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale.

In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico. Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio e le formazioni arboree lineari che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale o che delimitano i fondi agricoli.

I percorsi carrabili, ove previsti, devono prevedere opere di mitigazione attraverso la messa a dimora di fasce verdi o attraverso opere di rimboschimento. Particolare cura va riposta nelle opere di diradamento colturale e protettivo del bosco così come nella sistemazione dei sentieri esistenti.

#### 10. Verde urbano di rilevanza paesistica

Sono aree prevalentemente tenute a verde a servizio di insediamenti privati (compresi i giardini) o a fruizione pubblica (parchi urbani). Le superfici boscate eventualmente presenti dovranno essere oggetto di tutela. Eventuali riduzioni di tali aree boscate, saranno compensati con opere di rimboschimento o attraverso la piantumazione di fasce a verde o di filari arborei. Per i parchi e i giardini urbani è da preferire una densità arborea elevata, nonché la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; sia nel caso di nuove piantumazioni, che nel caso di sostituzione di piante morte, la scelta delle nuove essenze dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali, preferendo essenze con elevato effetto purificante dell'aria e, contempo, escludendo le specie allergeniche. Particolare attenzione devono assumere la scelta del linguaggio architettonico e la scelta dei materiali di finitura, sia dei manufatti che degli spazi aperti, in particolare per le aree poste in prossimità di nuclei storici o altri elementi di elevato valore paesaggistico.

#### 11. Idrografia

La tutela e la riqualificazione paesaggistica dei corsi d'acqua naturali deve essere volta a:

- salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei e degli ambiti dei corsi d'acqua, anche tramite un'attenta gestione della risorsa idrica e degli interventi di regimazione idraulica, al fine di garantire un'adeguata presenza d'acqua;
- tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei singoli corsi d'acqua;
- salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i diversi corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume;
- riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopra indicate.

#### 12. Scarpate, terrazzi fluviali

Sono caratterizzati dalla presenza di cortine arboree e arbustive. Dovranno essere conservati e valorizzati nei loro aspetti di naturalità e di caratteristiche geologiche.

#### 13. Approfondimenti paesistici

A seguito di un'analisi paesistica approfondita di maggior dettaglio, rispetto a quella condotta dal PGT, l'attuatore di un intervento edilizio può chiedere alla Commissione per il Paesaggio una diversa valutazione del grado di tutela

sugli elementi rappresentati nell'elaborato "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica"

La Commissione potrà, con adeguata motivazione, consentire interventi in deroga alle norme del presente articolo soltanto per opere di preminente interesse pubblico o subordinatamente all'esecuzione di interventi di compensazione paesaggistica.

#### **Art. 22 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Verde**

Oltre agli interventi compensativi previsti dalla normativa della Rete Ecologica Comunale, validi anche per la Rete Verde Comunale, si aggiungono le seguenti tipologie:

- Interventi di recupero edilizio di manufatti tipici quali edicole votive, muri a secco, lavatoi, ecc. nonché di ripristino di pavimentazioni minerali di strade campestri.
- Realizzazione di arredo urbano e di percorsi ciclopeditoni in ambiti urbani e rurali.
- Interventi di riqualificazione paesaggistica dei parchi pubblici e degli spazi aperti nei nuclei storici.

#### **Art. 23 – Parco del Romanico**

In questi ambiti, l'Amministrazione Comunale di Almenno San Salvatore si propone di aumentare il grado di attenzione paesistico ambientale da prestare per le attività esercitate al fine di conseguire le seguenti finalità:

- 1) Contribuire alla salvaguardia urbanistica, paesaggistica ed ambientale, oltre i limiti territorialmente individuati dai vincoli legislativi, dell'ampia porzione di territorio agricolo, periurbano ed urbano, caratterizzata dalla presenza dei complessi monumentali della chiesa di San Giorgio, del santuario della Madonna del Castello e della chiesa di San Nicola, oltre alla nota rotonda di San Tomè in comune di Almenno San Bartolomeo.
- 2) Contribuire alla divulgazione della 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, come l'organizzazione di convegni, visite e gite di apprendimento, campagne di studio e approfondimento, e la predisposizione di pubblicazioni scientifiche e didattiche.
- 3) Garantire l'attività agricola attualmente esercitata nell'area interessata dal Parco, 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.
- 5) Garantire il recupero degli edifici esistenti attraverso interventi mirati alla preservazione dei caratteri storici preesistenti ed evitando l'introduzione di nuove tipologie edilizie in contrasto con le caratteristiche paesaggistico ambientali e storico filologiche del contesto.
- 6) Limitare al massimo gli sviluppi urbani, preservando il suolo libero da trasformazioni che non siano funzionali allo sviluppo delle attività preesistenti e/o a supporto delle finalità del Parco.

L'attività edilizia nelle aree ricomprese nel perimetro è rimessa alle previsioni del PGT e demandata alla verifica di coerenza con gli obiettivi assunti di tutela e sviluppo delle aree del parco ad opera della Commissione del Paesaggio.