

COMUNE DI ALME'

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

TAV. DP-4

RAPPORTO

modificato in accoglimento di Osservazioni

Adozione	Consiglio Comunale delibera	n°	del
Approvazione	Consiglio Comunale delibera	n°	del
Pubblicazione	B.U.R.L.	n°	del

STUDIO DI ARCHITETTURA MARIO CORTINOVIS - MARCO LAMERI

Indice

1. Elenco elaborati
2. Gli elementi conoscitivi e la Carta del paesaggio di Almè (tavole DP 1)
3. I caratteri socio-economici
4. La partecipazione
5. Idea di Piano, contenuti e obiettivi
6. I criteri di intervento

1. ELENCO ELABORATI

- ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO

(a cura del geologo dr. Sergio Ghilardi/ GEA).

- DP 1 CARTA DEL PAESAGGIO

- DP 1a ALMÈ NELLO SCENARIO DEL BREMBO, QUADRI, ELEMENTI E CARATTERI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

- DP 1a1 Rapporto tra orografia, dimensione e costruito

- DP 1a2 Morfologie, attività, suoli, infrastrutture, piani sovracomunali

- DP 1b PROCESSO DI EVOLUZIONE DEI PAESAGGI DI ALMÈ RAPPORTO TRA NATURA, STORIA E CULTURA (dal 1800 al 2000)

- DP 1b1 Il contesto territoriale

- DP 1b2 Il territorio comunale

- DP 1c RAPPORTO TRA MORFOLOGIA TERRITORIALE E TIPOLOGIA EDILIZIA, SPAZI APERTI, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI, DOTAZIONE DI SERVIZI

1/5.000

- DP 1d CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE

1/5.000

- DP 2 ELEMENTI COMPARATIVI CON IL PTCP E CON IL PRG

- DP 2a CLASSIFICAZIONE DELLE SUPERFICI IN URBANIZZATE, SERVIZI, AGRICOLE, VINCOLATE

RAFFRONTO AREE AGRICOLE PTCP/ PRG / PGT

RAFFRONTO PREVISIONI PTCP / PGT

- DP 2b PRG: - STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

- INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT

- DP 3 PREVISIONI DI PIANO

1/5.000

- DP 4 RAPPORTO

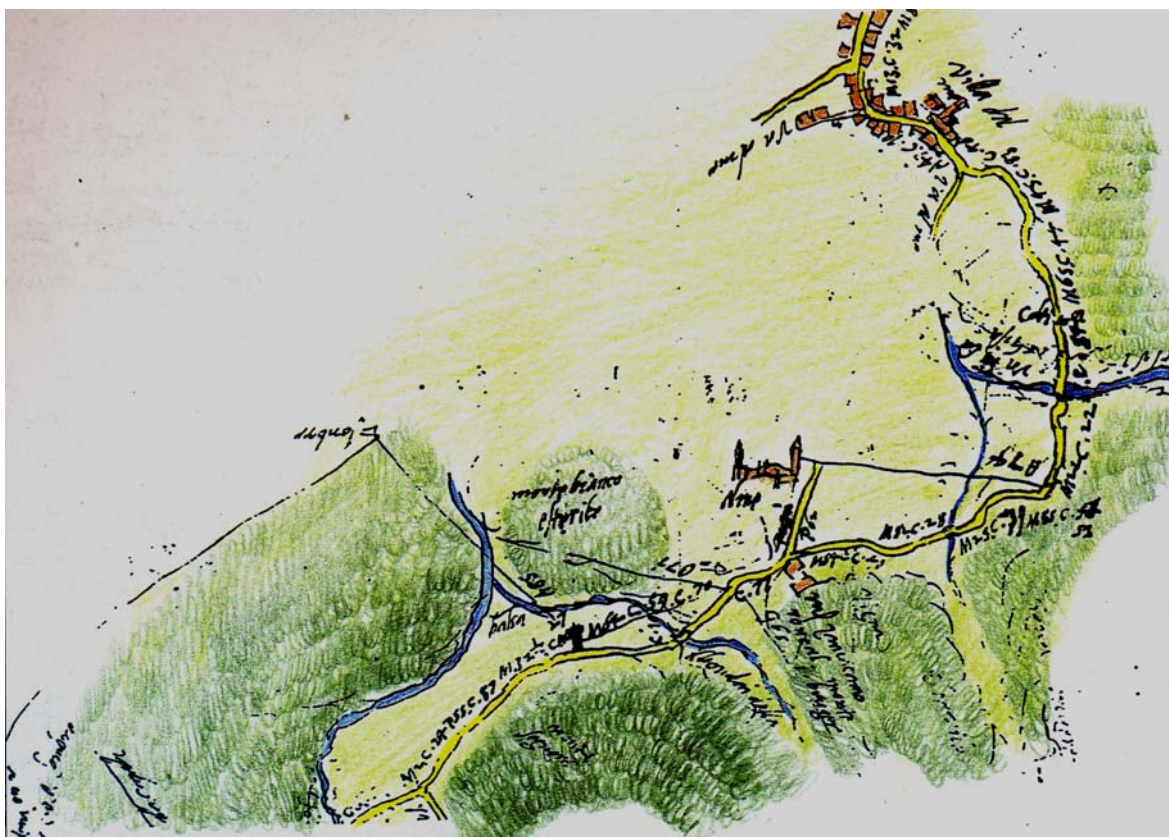
2. GLI ELEMENTI CONOSCITIVI LA CARTA DEL PAESAGGIO DI ALMÈ

(tavole DP - 1)

Il PGT non può essere ritenuto l'unico strumento a disposizione dell'Amministrazione e del cittadino per il corretto governo del territorio. Operare sul territorio significa attivare una concertazione di attività e di iniziative aventi anche caratteri e strutture giuridiche diverse: il PGT si configura come lo scenario complessivo nel quale promuovere le azioni, modificando e/o adeguando di volta in volta i mezzi e le strategie.

All'interno di questa filosofia, il quadro d'insieme dei contenuti e degli obiettivi del Piano sono riconducibili in modo semplice alle seguenti tematiche.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) si struttura sul Prg vigente, in quanto piano di recente formazione.



i rilievi di Cristoro Sorte nel 1569

In sintesi gli obiettivi fondamentali del Piano sono:

Risorse ambientali, paesaggistiche e storiche

- Indagine e lettura delle valenze ecologiche, ambientali, paesaggistiche e della storia della costruzione dei luoghi e della forma urbana e dei fenomeni di degrado al fine di attivare modalità di intervento sul territorio attente alla salvaguardia, alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio collettivo naturale e storico.

- Riconoscimento del ruolo strategico del verde privato, come elemento qualificante una nuova tipologia urbanistica, quasi a costituire dei veri e propri parchi privati di valenza territoriale e ambientale.

Servizi pubblici e di uso pubblico

- Riconoscimento della centralità dei Servizi pubblici e di uso pubblico ed attivazione di interventi di miglioramento della qualità, di potenziamento e di messa in rete dei Servizi.
- Qualificazione del sistema della mobilità, non inteso riduttivamente solo come viabilità, ma inteso come sistema di ambienti di relazione percorribili in varie modalità, che stabiliscono corretti rapporti con il contesto ambientale del paesaggio urbano e di quello extraurbano.
- Collegamenti con la tramvia, della mobilità ‘dolce’ e della rete di percorsi pedonali e ciclabili.
- Interventi di mitigazione e di compensazione delle infrastrutture sovracomunali previste dal PTCP.

Insedimenti

- Interventi di valorizzazione e di qualificazione dei territori edificati con particolare attenzione alla qualità.
- Uso corretto della risorsa territorio compatibile con lo sviluppo sostenibile e con le esigenze di equilibrio ambientale ed economico, al fine di conciliare concretamente risorse ambientali e fabbisogni sociali e economici. Interventi di rigenerazione ambientale, anche con la permeabilizzazione dei suoli.

Gestione

- Quadro normativo improntato alla semplificazione delle procedure, alla chiarezza dei comportamenti e a principi perequativi.
- Modalità di attuazione fondate sulla concertazione tra il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell’Amministrazione pubblica e la responsabilità operativa del cittadino e dell’operatore.

L’itinerario progettuale prende spunto dall’analisi dei caratteri oro-morfologici e vegetazionali del territorio e dai rapporti che nel tempo questi caratteri hanno stabilito con le azioni dell’uomo.

L’uso dei suoli ed i manufatti esprimono una dialettica forte tra l’uomo e gli elementi del territorio di Almè che si è andata configurando in forme diverse ma con continuità nel tempo.

Lo studio e la ricerca degli elementi fondativi si basa innanzitutto sulla comparazione tra la situazione attuale e altre soglie storiche, in particolare la soglia storica del 1800, ritenuta significativa per la ricchezza degli elementi conoscitivi forniti dal catasto con il disegno e la descrizione del territorio comunale.

La Carta del Paesaggio di Almè (tavole DP –1)

La Carta del Paesaggio di Almè è formata da.

- DP 1a ALMÈ NELLO SCENARIO DEL BREMBO, QUADRI, ELEMENTI E CARATTERI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE
 - DP 1a1 Rapporto tra orografia, dimensione e costruito
 - DP 1a2 Morfologie, attività, suoli, infrastrutture, piani sovracomunali
- DP 1b PROCESSO DI EVOLUZIONE DEI PAESAGGI DI ALMÈ RAPPORTO TRA NATURA, STORIA E CULTURA (dal 1800 al 2000)
 - DP 1b1 Il contesto territoriale
 - DP 1b2 Il territorio comunale
- DP 1c RAPPORTO TRA MORFOLOGIA TERRITORIALE E TIPOLOGIA EDILIZIA, SPAZI APERTI, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI, DOTAZIONE DI SERVIZI 1/5.000
- DP 1d CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE 1/5.000.

La Carta del Paesaggio di Almè con tutta la sequenza di elaborazioni che la compongono costituisce la struttura interpretativa del Piano e diviene al contempo la guida comportamentale per il raggiungimento degli obiettivi del Piano.



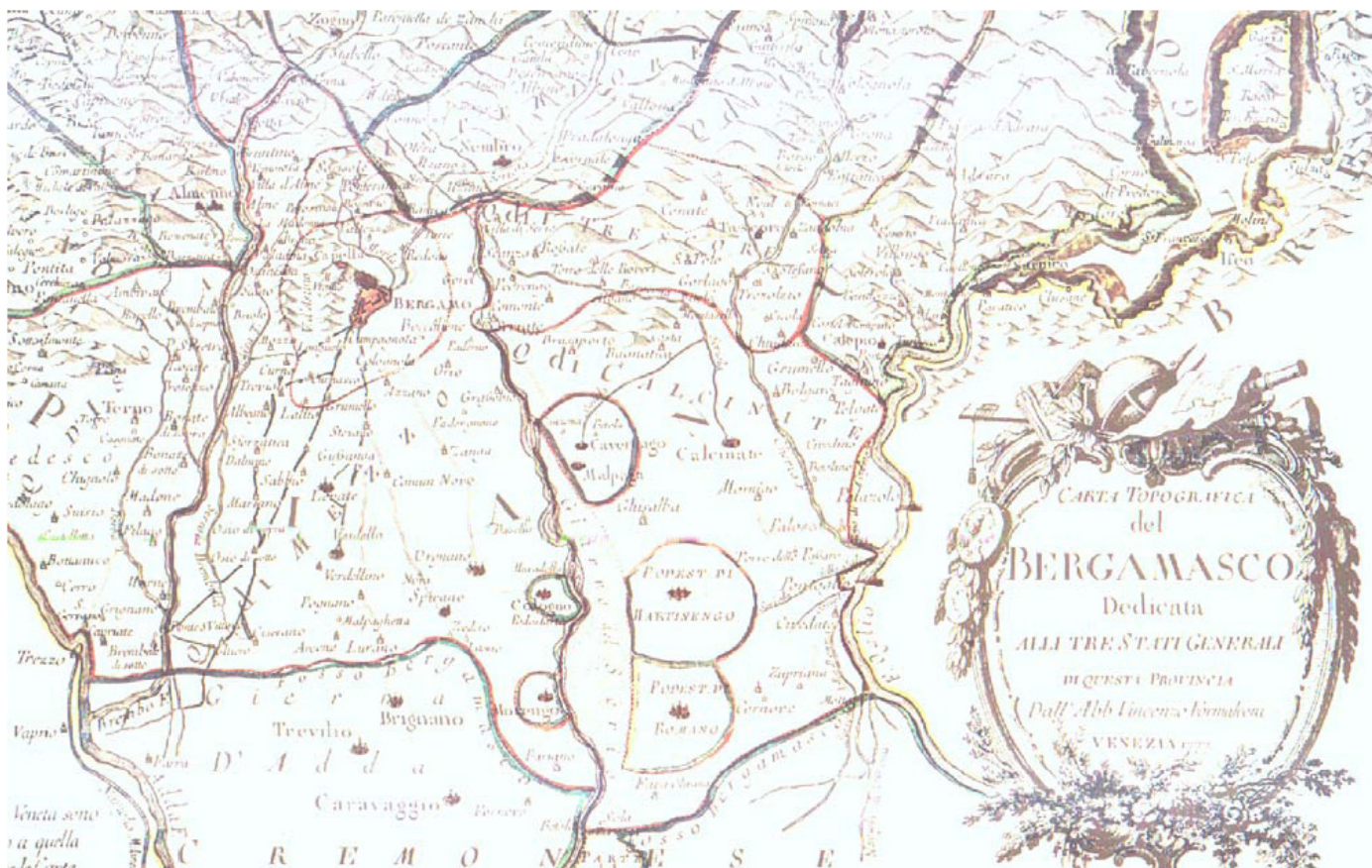
Almè e il territorio all'inizio del 1700 (fonte Pietro Redolfi, 1718)

I documenti ottocenteschi del censimento costituiscono i primi strumenti di portata eccezionale per lo studio del territorio di Almè, in quanto permettono di ricostruire, pezzo per pezzo, il volto naturale, agrario, edilizio, sociale ed umano di ogni porzione del territorio, di restituire anche graficamente e visivamente le strutture e le caratteristiche degli spazi antropizzati, di cogliere e meglio interpretare i paesaggi naturali ed antropici attuali.

Il catasto geometrico particellare del 1800 (tavole DP –1b1, DP 1b2) consente di cogliere le motivazioni dei primi insediamenti e di ricostruire le permanenze e le trasformazioni succedute ad oggi, quando sulla scorta del rilievo aerofotogrammetrico e di indagini dettagliate ed interdisciplinari sul campo è reso possibile una sorta di nuovo censimento.

Le tavole raccontano, descrivono e interpretano i fenomeni naturali e antropici, comparandoli alle due soglie storiche. Cercano di cogliere le connessioni e le contraddizioni dello sviluppo, in modo che sia possibile fondare le scelte di Piano a partire dalle vicende storiche del territorio.

La distribuzione degli insediamenti nel territorio comunale è indissolubilmente legata alla formazione del sistema di percorrimto ed il rapporto che i percorsi stabiliscono con la struttura oro-idrografica concorre a determinare la conformazione dei tipi edilizi ed insediativi.

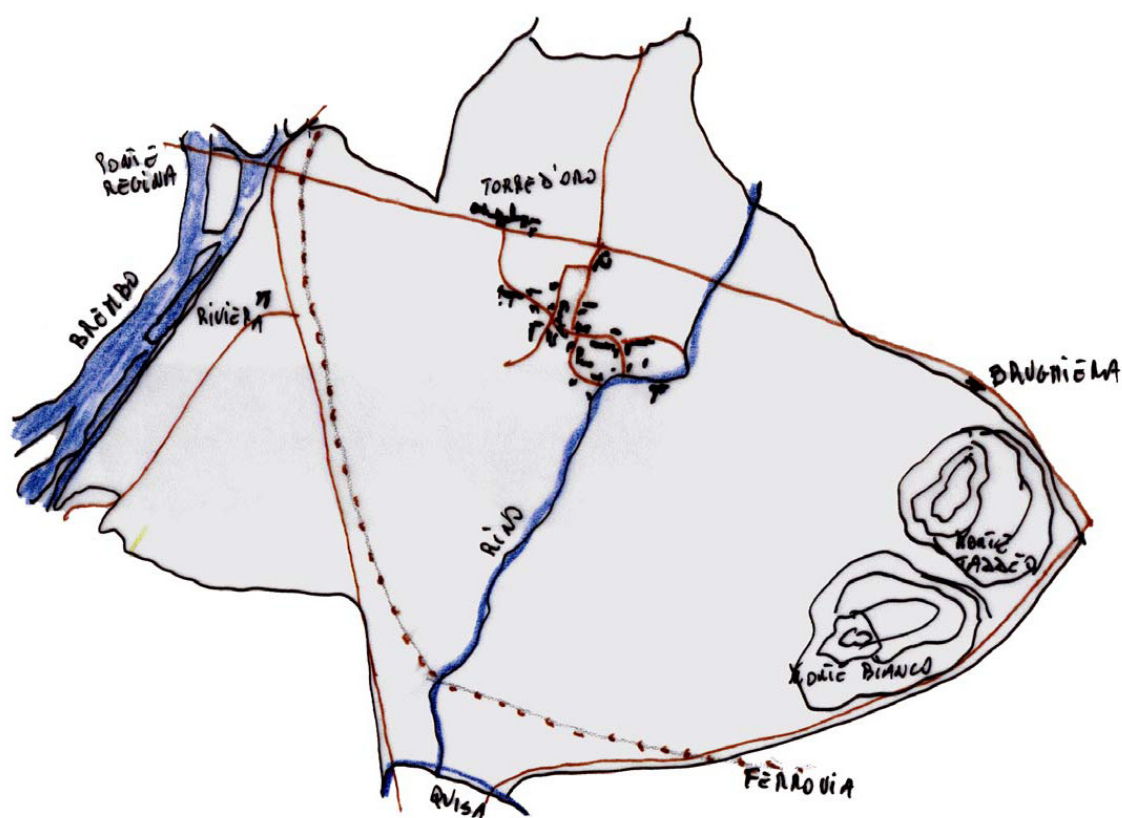


Almè ed il territorio nella seconda metà del 1700 (fonte Vincenzo Formaleoni, 1718)

Lo studio dei percorsi, che tiene conto della loro evoluzione nel tempo, consente di valutare le tipologie degli insediamenti, di cogliere le relazioni che esistono tra percorsi e dati geomorfologici, tra interventi verso gli spazi aperti e quelli verso spazi pubblici (strada, piazza, corso d'acqua,..), che comportano modifiche della struttura fisica e l'adeguamento del tipo edilizio.

Nella Carta assume una particolare rilevanza la relazione tra il sistema dei percorsi e l'orditura poderale, nei rapporti che intercorrono fra l'orientamento, la densità e lo svolgimento dei percorsi, l'esposizione, la dimensione ed il contorno dei poderi, l'insolazione, la densità e la forma degli insediamenti.

La carta descrive la relazione tra il territorio e i corsi d'acqua, la tessitura dei campi, l'edificato, le strade, le piazze e gli edifici pubblici e fornisce elementi importanti alle regole per la progettazione del piano.



Percorsi: rete fondativa

Il catasto consente di leggere il paesaggio ottocentesco di Almè, il paesaggio arboreo, quello arbustivo e quello erbaceo, di cogliere gli elementi di permanenza e quelli di trasformazione rispetto alla situazione attuale e di assumere scelte storicamente fondate.

Il paesaggio delle colture arboree è caratterizzato da bosco ceduo forte, bosco ceduo misto, bosco ceduo dolce, bosco d'alto fusto forte, ripa boscata forte e pascolo boscato forte. Una altra parte del paesaggio è caratterizzato dal prato adacquatorio, dall'aratorio, dall'aratorio adacquatorio, dal pascolo e dallo zerbo e talvolta è arricchito da elementi arborei come nell'aratorio vitato adacquatorio e nell'aratorio vitato.

Il paesaggio urbano è segnato da un reticolo di giardini e di orti.

L'orditura ed il modulo poderale sono i valori fondamentali che restano come termini dialettici del processo economico strutturale del territorio, quelli che fisicamente e funzionalmente incidono e persistono ad incidere sulla struttura fisica del suolo.

L'orditura dei mappali analizzati come coltura, cioè come introduzione di elementi, quali dimensioni, livelli, pendenze, alberature, usi, ..., entrano a far parte dei caratteri fisici del luogo in modo collegabile e continuo formando un tessuto, articolando e dividendo la compagine del suolo di Almè.

In quanto struttura intessuta nella compagine fisica e nella modulazione umana del suolo, il tessuto agrario e la parcellazione restano le basi dei processi trasformativi del territorio di Almè, non solo di quelli agrari, ma anche di quelli diretti a fini diversi.

Il regime produttivo ed economico instaura stretti rapporti di interdipendenza fra tipo, modulo e serialità dell'orditura poderale e la conformazione degli insediamenti: il tipo di coltura determina la ripartizione modulare dei poderi e questi fattori insieme condizionano la distribuzione degli edifici –isolata o aggregata–, la scelta delle località insediative di Almè, la ripartizione delle singole parti costitutive (rustici, abitazioni, edifici religiosi, vie,..), la densità edilizia,... e concorrono a definire l'area di pertinenza minima dell'insediamento e del singolo edificio.

Il catasto del 1850 descrive e analizza i motivi fondativi dei nuclei di antica fondazione di Almè e i suoi caratteri.

A sud della leggera ansa che forma il torrente Rino si trova la chiesa. Ad ovest della chiesa la strada attraversa la contrada in direzione di S. Michele e di Torre d'Oro raggiungendo lo stradone, antico collegamento tra Bergamo ed i territori degli Almenno.

I manufatti sono a cortina lungo le strade e gli edifici si aprono verso la campagna, verso gli orti e i campi coltivati.

Gli edifici sono costituiti in prevalenza da casa di abitazione, da casa colonica con fienile, stalla e portici, da casa di villeggiatura e da filatoio.

Dal rilievo dell'IGM della seconda metà dell'ottocento sono leggibili le relazioni, che Almè intrattiene con il territorio circostante; le relazioni sono comparabili con quelle che emergono dagli altri studi e cartografie in altre soglie storiche.

Tramite l'analisi dei Servizi pubblici e di uso pubblico e una ricognizione puntuale e ordinata del tipo e del livello di dotazione di Servizi, le indagini, gli studi e le elaborazioni effettuate hanno consentito di conoscere lo stato dei Servizi, la tipologia, il grado di fruibilità e di accessibilità dei Servizi.

Tutti i quartieri e le varie tipologie di insediamento risultano dotate di urbanizzazioni primarie, quali rete fognaria, di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del telefono.

Le strade di servizio agli isolati e ai quartieri sono adeguate e dotate di illuminazione pubblica. La rete dei percorsi pedonali e ciclabili non risulta diffusa. I parcheggi sono diffusi sul territorio ai margini delle strade e dei quartieri.

Il cimitero è collocato all'interno di una adeguata area di rispetto.

I Servizi secondari sono articolati in attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, edifici di culto e per servizi religiosi e verde variamente attrezzato.

Le attrezzature scolastiche comprendono tutte le tipologie di istruzione primaria e sono collocate in aree centrali, facilmente accessibili.

Le attrezzature di interesse comune sono costituite da municipio, centro sociale e centro diurno integrato e sono collocate nelle aree centrali, facilmente accessibili ai cittadini.

Gli edifici di culto e per servizi religiosi comprendono oltre la parrocchiale, san Michele, cappelle ed edicole sacre, l'oratorio con attrezzature sportive, l'auditorium e attrezzature per l'istruzione primaria.

I quartieri sono serviti da giardini pubblici. Le attività sportive sono organizzate nello scenario del Parco dei Colli lungo via Olimpia.

Il grado di fruibilità e di accessibilità dei Servizi secondari può ritenersi accettabile.

Il territorio comunale conserva un patrimonio di spazi aperti, naturali e agricoli, che costituiscono elemento di connessione del paesaggio con gli spazi aperti dell'intorno.

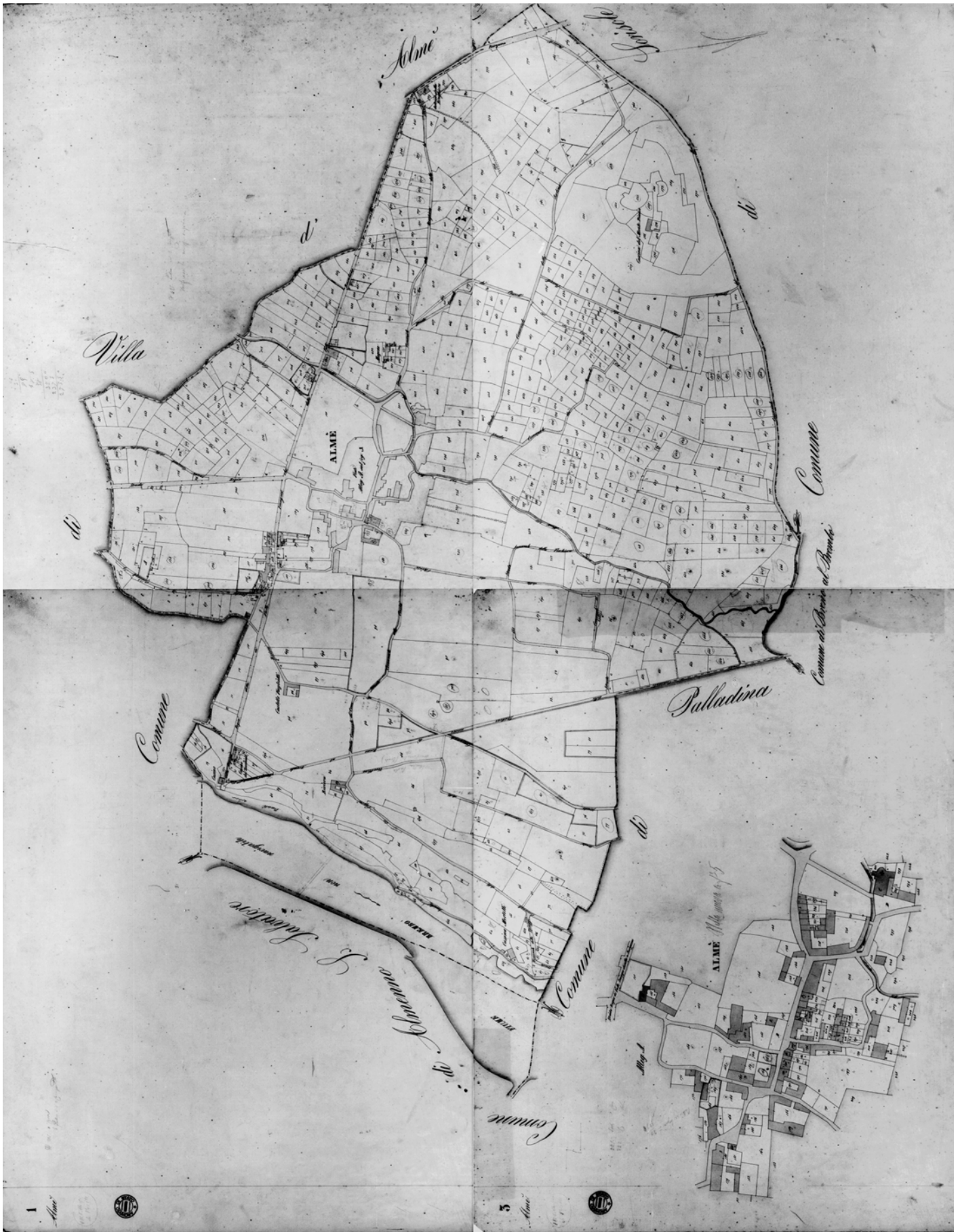
Il territorio di Almè viene descritto tramite la Carta del paesaggio. Emergono la trama strutturale del tessuto urbano, le forme di organizzazione del costruito, il rapporto tra morfologia urbana e la tipologia edilizia, il livello raggiunto di dotazione di Servizi pubblici e di uso pubblico, i caratteri territoriali delle destinazioni d'uso.

Nel rilevare l'importanza che gli spazi aperti (naturalistici, pubblici e privati) hanno nella formazione dell'identità dei luoghi e in quella sociale di Almè la Carta descrive anche i paesaggi degli spazi aperti che compongono il territorio comunale.

I paesaggi della naturalità creati dai territori del Parco regionale dei Colli di Bergamo caratterizzati dagli elementi del paesaggio agricolo e naturale e dagli scenari dei colli, dagli scenari (gli alvei di diversa formazione, le ghiaie, il canale, le scarpate, la vegetazione, tessitura poderale, ecc.) derivati dal fiume Brembo e dagli ambienti determinati dagli orli vegetali e dagli elementi naturali che definiscono i corsi d'acqua.

I paesaggi di relazione tra gli ambiti della naturalità e gli ambiti dell'urbano, la cosiddetta campagna urbana, costituita dalla morfologia collinare del monte Taddeo con versanti concentrici degradanti verso la piana caratterizzati da terreni variamente composti da impianto verde arbustivo e arboreo e con manufatti disposti sui pendii.

I paesaggi urbani formati dai giardini e dagli orti caratterizzati da manufatti (nuclei di antica fondazione) posti in linea lungo i percorsi, gli ambiti di relazione veicolare, pedonale, ciclabile variamente pavimentati, gli ambiti a verde diversamente attrezzati per Servizi pubblici e di uso pubblico e gli ambiti a giardino (anche con orto-frutteto) che racchiudono gli insediamenti. Nei paesaggi urbani alcuni quadri contengono elementi di criticità: la morfologia collinare del monte Bianco segnata dalla presenza di caratteri paesaggistici e vegetazionali originali ma erosa dall'attività di cava, gli ambienti prevalentemente pavimentati interclusi tra i manufatti degli insediamenti urbani, gli ambienti costruiti di margine a corso Italia e a via Locatelli caratterizzati da significativi volumi e altezze.



la rete fondativa

Verso nord il paesaggio delle Orobie ed il sistema del Canto Alto costituiscono lo scenario naturale e la corona alle conurbazioni moderne di Almè in un continuo costruito con Villa d'Almè, continuo che nei connotati di integrazione evidenzia anche i caratteri e gli elementi peculiari dei due siti.

Verso sud i territori di Almè sono fortemente caratterizzati dai rilievi morfologici del monte Taddeo e del monte Bianco, dal Parco dei Colli e dall'alveo del Brembo. Ambiti marcati profondamente dalla naturalità e da un sottile rapporto con il divenire.



Le cromie, le morfologie, gli elementi del paesaggio

*Almè nello scenario del Brembo, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente
Rapporto tra orografia, dimensione e costruito (tavola DP 1a1)*

La tavola descrive Almè in relazione agli scenari del Brembo, cogliendo i quadri, gli elementi ed i caratteri del paesaggio, oltre al rapporto tra l'orografia, il costruito e le dimensioni (territorio, costruito, relazioni, ecc.).

Vengono esposti gli elementi fisici che strutturano e caratterizzano i due terrazzi fluviali del Brembo in rapporto al sistema delle prealpi e ai colli di Bergamo.

L'elaborato spiega il complesso rapporto tra morfologia dei luoghi, idrografia e tessuto urbano, di antica e di recente costruzione.

La tavola descrive gli elementi orografici e idrografici comparando le varie tipologie di elementi come le isoipse, le cime e i crinali, i terrazzamenti, le scarpate, le piane, l'alveo del Brembo e il reticolo idrografico minore (la Quisa e il Rino).

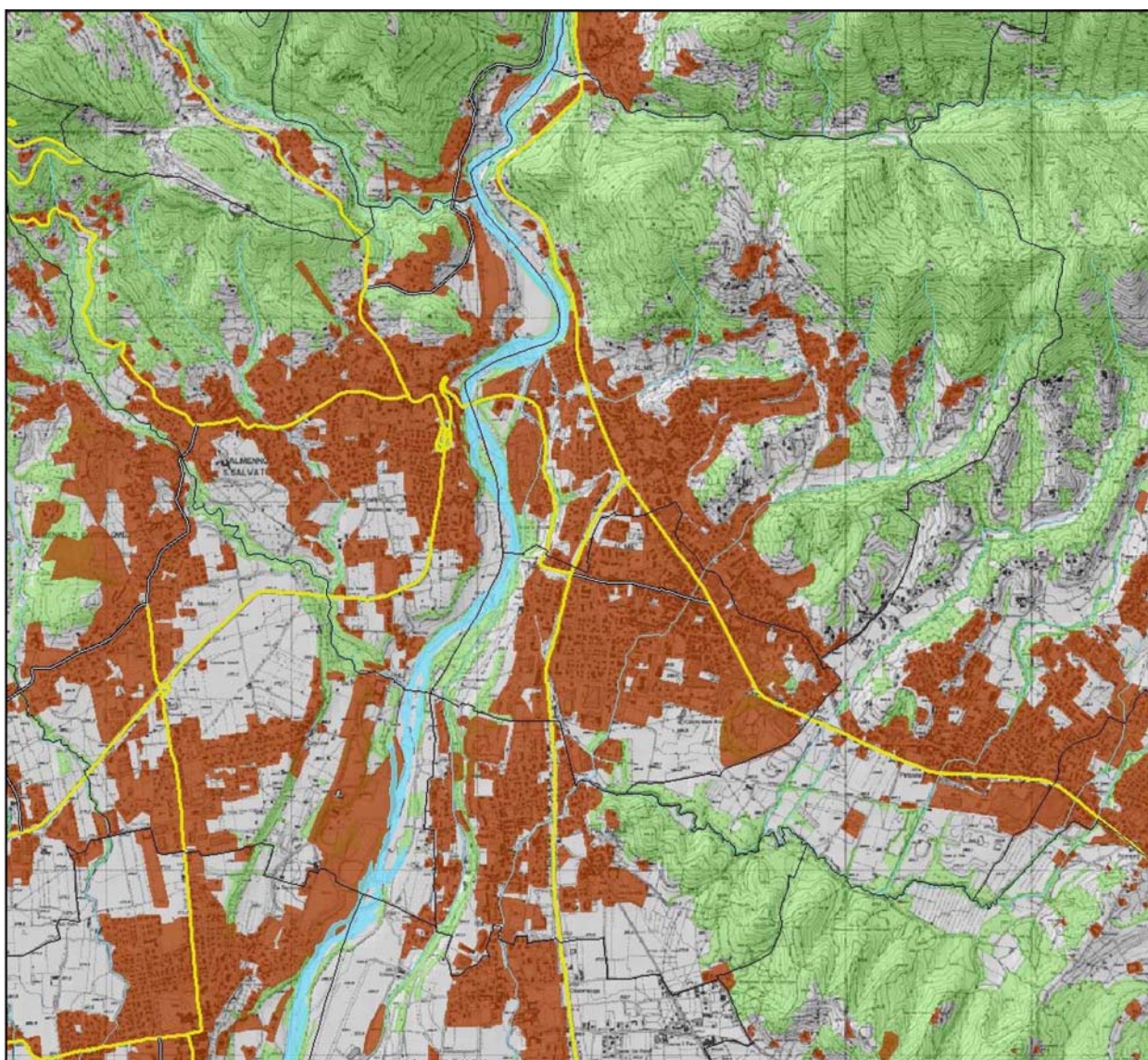
L'orografia e l'idrografia dei territori di Almè mostrano le complesse relazioni e integrazioni con il tessuto e con la trama degli insediamenti. La piana principale di Almè è

posta intorno a quota 290 con monte Taddeo a quota 320 e monte Bianco a quota 306. L'alveo del Brembo è intorno a quota 250.

Almè nello scenario del Brembo, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente
Morfologie, attività, suoli, infrastrutture, piani sovracomunali (tavola DP 1a 2)

La tavola descrive le morfologie, le attività, i suoli, le infrastrutture e la pianificazione sovracomunale. Fra questi temi la tavola esamina i caratteri del suolo e delle acque, i rischi di vulnerabilità, le attitudini agricole e forestali, i quadri ambientali e del paesaggio, le infrastrutture, le attitudini alle coltivazioni in Almè e nel suo contesto. Con la tecnica dell'ortofoto e la disciplina delle cromie si colgono gli elementi del paesaggio.

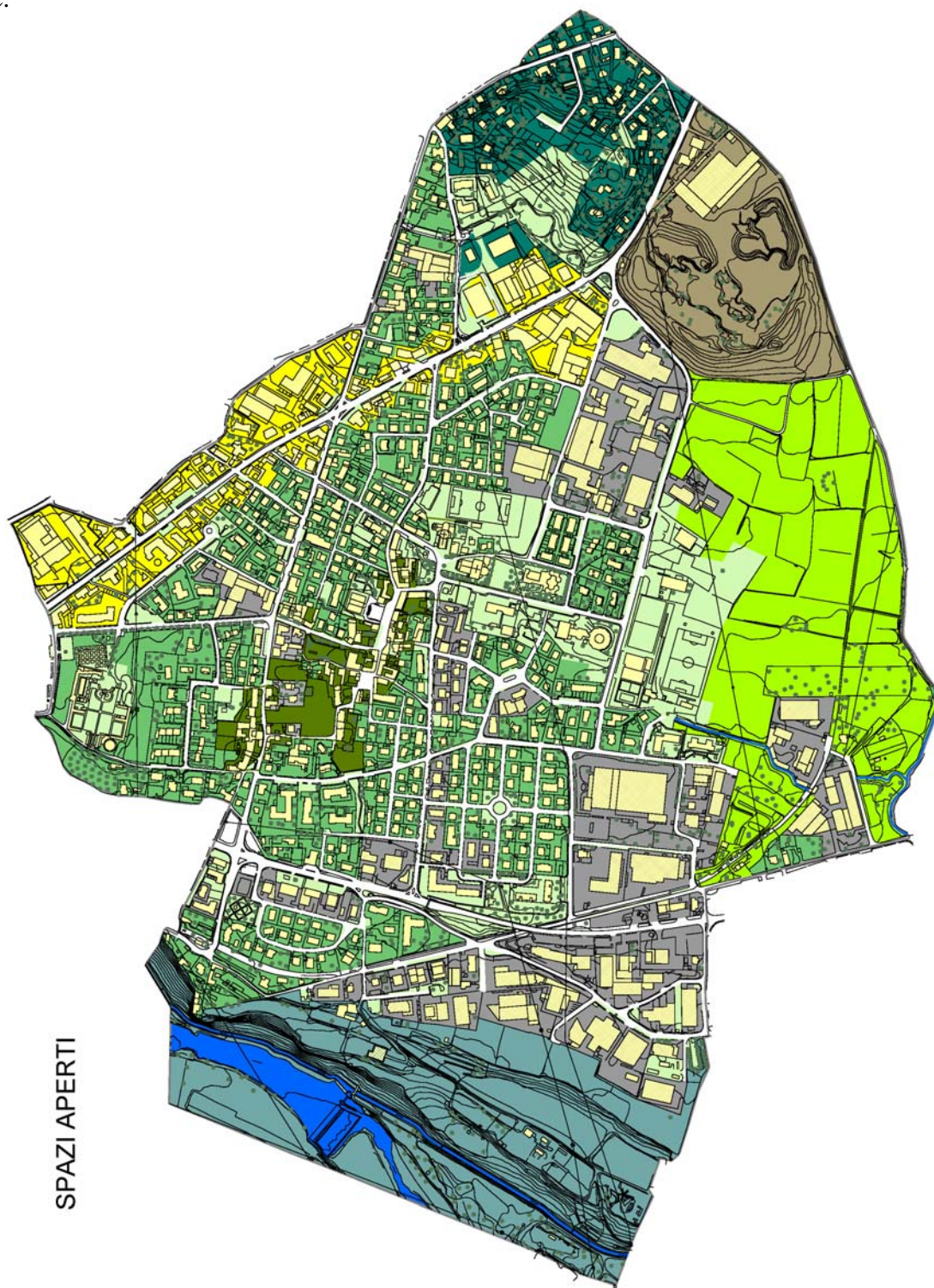
La tavola analizza anche le disposizioni del Piano territoriale paesistico regionale e del Piano territorio di coordinamento della provincia.



Caratteri del suolo e delle acque (fonte: SITER)

Rapporto tra morfologia territoriale e la tipologia edilizia, Spazi aperti, Destinazioni d'uso prevalenti, Dotazione di Servizi (tavola DP 1c)

Si tratta di un elaborato comparato con sei planivolumetrici tematici, che mette a confronto diversi quadri e scenari evidenziando gli elementi e le complessità del territorio di Almè.



SPAZI APERTI

Un planivolumetrico della tavola DP 1c illustra gli “spazi aperti” di Almè. Gli spazi vengono declinati nei paesaggi della naturalità, nei paesaggi di relazione tra gli ambiti della naturalità e gli ambiti dell’urbano e nei paesaggi urbani. Vengono individuati i territori caratterizzati dagli elementi del paesaggio agricolo e naturale del Parco dei Colli, dagli scenari caratterizzati dal Brembo (gli alvei di diversa formazione, le ghiaie, il canale, le scarpate, la vegetazione, la tessitura poderale, ecc.), dai corsi d’acqua con gli orli vegetali. Il Planivolumetrico riconosce la campagna urbana, cioè quei paesaggi di relazione tra gli ambienti della naturalità e gli ambienti dell’urbano, in particolare il monte Taddeo, morfologia collinare con versanti concentrici degradanti verso la piana segnati da terreni variamente composti da impianto verde arbustivo e arboreo e con manufatti disposti sui pendii. Il paesaggio urbano è declinato nei giardini e orti (centro storico) caratterizzati da manufatti posti in linea lungo i percorsi e definiti spesso da muri in ciottoli, nei filari, negli elementi e nei gruppi arborei, negli ambiti variamente pavimentati (terra, ghiaia, pietra, asfalto, ecc..) di relazione (percorsi pedonali, ciclabili, veicolari, ecc.), negli ambiti a verde variamente attrezzati con Servizi, negli ambiti (il costruito) prevalentemente a giardino (anche a orto-frutteto) -talvolta di pregio- e con impianto arboreo. Il paesaggio urbano manifesta anche elementi di criticità, come la morfologia collinare erosa dall’attività estrattiva di cava (monte Bianco) segnata dalla presenza di caratteri paesaggistici e vegetazionali originali, gli ambiti prevalentemente pavimentati interclusi tra i manufatti e gli ambiti costruiti di margine alla strada caratterizzati da significativi volumi e altezze (via Milano, corso Italia, via Locatelli) . La planimetria dimostra che Almè è un mosaico complesso di varie tipologie di verde scanditi nel territorio a definirne immagine, carattere e forma.

Un planivolumetrico della tavola DP 1c descrive la “dotazione esistente e in itinere dei Servizi pubblici e di uso pubblico”. I Servizi vengono analizzati nelle varie tipologie: primari, secondari, edilizia residenziale pubblica e di interesse sovracomunale. I Servizi primari comprendono i Servizi tecnologici e i Servizi per la mobilità costituiti dai parcheggi pubblici e di uso pubblico realizzati anche in forma ipogea o su copertura, le strade, la tramvia, gli ambiti per il verde di ambientazione e di mitigazione, le piazze, slarghi, spazi pubblici previsti da strumenti urbanistici attuativi in corso. I Servizi secondari comprendono i Servizi per l’istruzione, quelli di interesse pubblico, quelli a verde variamente attrezzati, quelli cimiteriali e quelli religiosi e di culto. La planimetria individua anche i Servizi di edilizia residenziale pubblica e i Servizi di interesse sovracomunale (il Parco dei Colli). I principali Servizi secondari trovano posto lungo via Iseni e via Olimpia, ma non riescono a determinare la ‘città pubblica di Almè in quanto le attrezzature hanno natura episodica e non costituiscono complesso integrato, i manufatti non hanno carattere aulico e i sistemi di relazione sono inadeguati.

DOTAZIONE SERVIZI STATO DI FATTO E STRUMENTI URBANISTICI IN ITINERE

A	STRUMENTI URBANISTICI IN ITINERE										B	
STATO DI FATTO	Via Campofiorini Monte Taddeo	Monte Taddeo 2	PI ex Fondena Alme	Via Conciliazione	Via Tormmaso	PI via Olimpia	Via Torre d'Oro	placina e palestra via Olimpia	PI Presalpi	Accordo di Programma Monte Bianco	PII Monte Taddeo-Brughiera	TOTALE SERVIZI IN STRUMENTI URBANISTICI IN ITINERE

SERVIZI PRIMARI												
	servizi per il parcheggio	800	600	4.700	500	100	1.400	50	6.300	5.700	2.400	800
	ambiti per il verde di ambientazione e di mitigazione	20.000										23.350
	TOTALE	66.200										89.550
TOTALE SERVIZI PRIMARI (A+B)												

SERVIZI SECONDARI												
	Servizi per l'istruzione		15.400									
	Servizi di interesse comune		5.200									
	Edifici di culto e servizi religiosi		33.200									
	Servizi a verde	70.300	0	300	0	0	400	0	18.000	7.000	31.800	0
	Servizi cimiteriali	15.700										57.500
	TOTALE	139.800										57.500
TOTALE SERVIZI SECONDARI (A+B)												

SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA												
		16.300									20.000	20.000
TOTALE SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (A+B)												

MQ AD ABITANTE DI SERVIZI SECONDARI

abitanti al 31-10-2009 (6726) + abitanti degli strumenti urbanistici in itinere (1074)

7.600

197300 mq / 7600 abitanti

26 mq/abitanti

MQ AD UTENTE DI SERVIZI PRIMARI A PARCHEGGIO

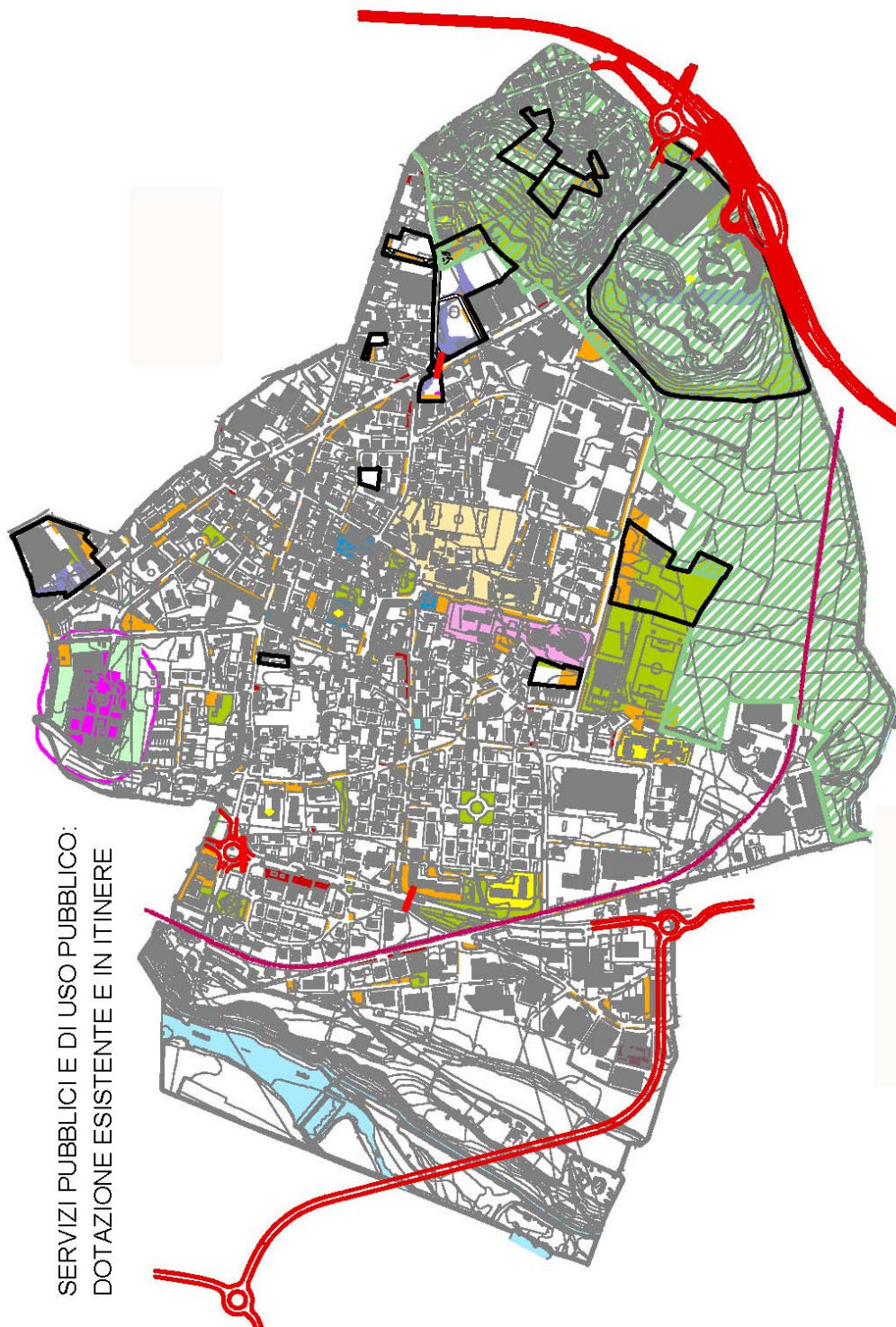
utenti (7600 + 500)

8.100

89550 mq / 9100 utenti

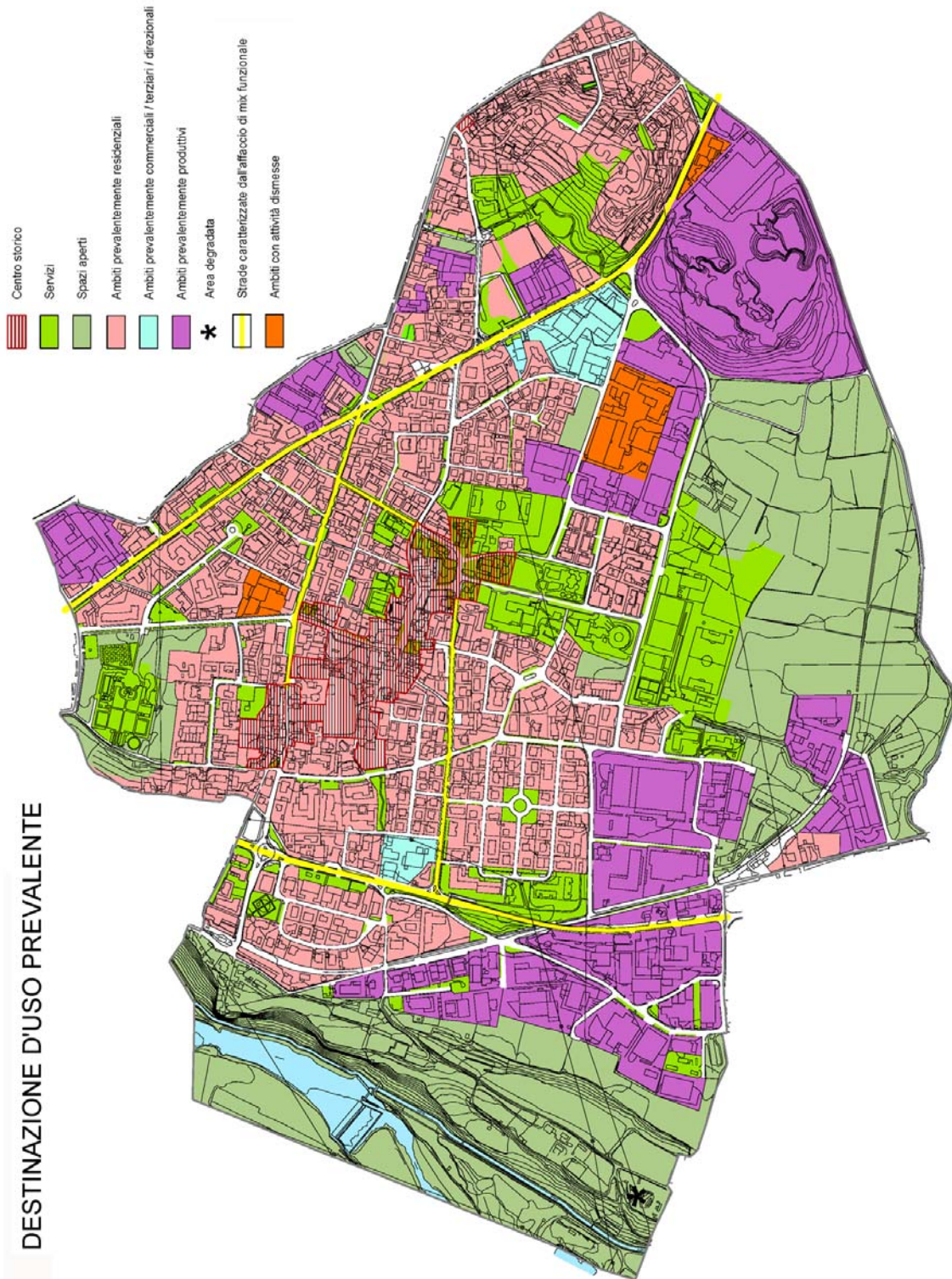
11 mq/utenti

Un planivolumetrico della tavola DP 1c rappresenta le “destinazioni d’uso prevalenti”. L’elaborato analizza le destinazioni prevalenti classificandole in: spazi aperti, centro storico, ambiti per i Servizi, ambiti residenziali, produttivi e per attività terziario/direzionali/commerciali, ambiti con attività dismesse. La planimetria evidenzia che gli spazi aperti di dimensione vasta sono la sponda destra del Brembo e la piana a sud degli impianti sportivi tra monte Taddeo e il confine comunale, che via Milano, corso Italia-via Locatelli, via Campofiori e via Giovanni XXIII sono caratterizzate dalla presenza di mix funzionali, che determinano attrazione.



SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO:
DOTAZIONE ESISTENTE E IN ITINERE

Le attività produttive di primo impianto trovano posto lungo l'asse Villa d'Almè-Ponteranica e di conseguenza oggi risentono delle criticità del sistema dei trasporti-collegamenti e della promiscuità con gli ambienti residenziali; le attività produttive di più moderna formazione si sono organizzate a ridosso di via Milano dove più facili sono i collegamenti e dove il rapporto con il tessuto residenziale risulta più definito; nel comparto di via Olimpia –privo della fonderia- si svolgono attività più analoghe alle attività di servizio (autotrasportatori, magazzini, autofficine, ecc.). L'isolato tra via Locatelli e via monte Bianco è utilizzato da attività terziario/direzionali/commerciali.



Distribuzione commerciale (comma 2c art. 6 LR 12/2005)

Dai censimenti la rete commerciale è articolata in 112 esercizi di cui:

- n. 78 esercizi di vicinato del settore non alimentare per una superficie di vendita di 5323 mq. E quindi con una superficie media di 68,2 mq.;
- n. 19 esercizi di vicinato del settore alimentare per una superficie di vendita di 1211 mq. e con una superficie media di 63,7 mq.;
- n. 13 medie strutture di vendita del settore non alimentare per un totale di 4551 mq. di superficie di vendita e con una superficie media di 350 mq.;
- n.2 medie strutture di vendita del settore alimentare per un totale di 850 mq. di superficie di vendita e con una superficie media di 425 mq.
- il PII ex Fonderia Almè di via Locatelli prevede una MS1 e una MS2 di tipo alimentare, il PII Prealpi di via Italia conferma la MS2 alimentare esistente di carattere comunale e prevede una nuova MS2 non-alimentare di carattere sovracomunale; l'Accordo di programma monte Bianco in via Locatelli non prevede Medie strutture di vendita.

Questo indica una presenza significativa di negozi in rapporto alla popolazione residente superiore.

Un altro dato che merita di essere evidenziato è quello che indica come l'81% degli esercizi trattino generi non alimentari e il 19% quelli alimentari.

Dal raffronto col dato della città di Bergamo (79% e 21%) e quello medio provinciale (71% e 29%) si evidenzia come la rete commerciale di Almè sia dimensionata per fornire un servizio ad una popolazione largamente eccedente quella residente nel comune.

Oltre alla rete commerciale a posto fisso sul territorio comunale e più precisamente nella giornata di mercoledì, si tiene il mercato settimanale dei commercianti su aree pubbliche; la dimensione del mercato è tale per cui la clientela di riferimento è unicamente quella costituita dalla popolazione residente.

L'analisi e le considerazioni sopra riportate trovano conferma anche nel calcolo dei dati relativi al mercato teorico e al mercato reale.

Si è così ottenuta una spesa annua pro-capite di euro 2180,25 per l'acquisto di generi alimentari e di euro 2198,4 per l'acquisto di quelli non alimentari che moltiplicata per il numero degli abitanti residenti, ci dà un mercato teorico pari ad euro 12.560.420 per il settore alimentare ed euro 12.664.982 per quello non alimentare.

I dati relativi al mercato reale e cioè alla quota di consumi che viene effettivamente assorbita dagli esercizi commerciali di Almè sono stati calcolati facendo riferimento alle soglie di produttività al mq. di superficie di vendita calcolate (valori al 1996) dalla regione Lombardia per la Unità Territoriale n. 3 Bergamo. I valori indicati sono poi stati opportunamente rivalutati per una loro attualizzazione.

Da ciò consegue che gli esercizi commerciali di Almè assorbono, in un anno, consumi di generi alimentari per un valore di euro 10.319.760 e di generi non alimentari per un valore di euro 21.281.393.

Raffrontando i dati del mercato teorico e del mercato reale si rileva un'evasione di spesa pari al 18% dei consumi dei residenti per il settore alimentare che si indirizza prevalentemente verso i centri commerciali di Mozzo e di Curno ed una gravitazione del 68% per il settore non alimentare.

LEGENDA

COMMERCIO FISSO

ESERCIZI DI VICINATO

superficie di vendita non superiore a 300 mq

PREVALENTEMENTE ALIMENTARI

PREVALENTEMENTE NON ALIMENTARI

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

superficie di vendita da 301 a 800 mq

PREVALENTEMENTE ALIMENTARI

PREVALENTEMENTE NON ALIMENTARI

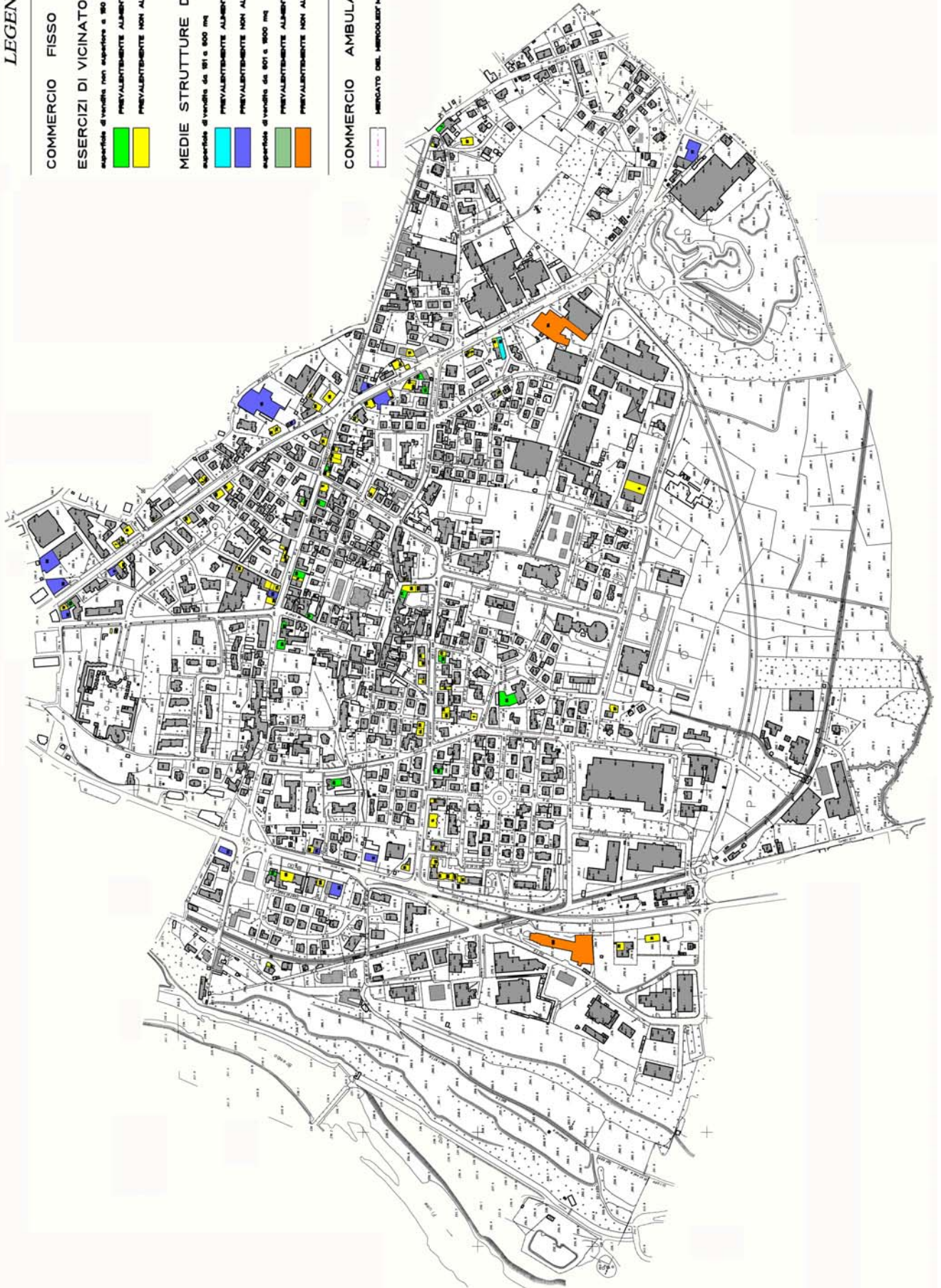
superficie di vendita da 801 a 3000 mq

PREVALENTEMENTE ALIMENTARI

PREVALENTEMENTE NON ALIMENTARI

COMMERCIO AMBULANTE

MERCATO DEL MORGUEZ/MATTINA



Rete commerciale

Importante è anche rilevare quella che è stata l'evoluzione della rete di vendita dal 1993, anno in cui è stato redatto l'ultimo piano commerciale ai sensi della Legge 426/71, ad esempio al 2004:

anno	1993	2004	1993	2004
	n°	n°	superficie di vendita in mq.	
Esercizi del settore alimentare	26	21	1.995	2.061
Esercizi del settore non alimentare	90	91	8.840	9.874
totale	116	112	10.835	11.935

Dai dati sopra riportati si evidenzia che la rete commerciale di Almè, in significativa controtendenza rispetto ai dati provinciali che indicano una riduzione del 43% del numero degli esercizi attivi sul territorio, tiene sostanzialmente la propria quota di mercato perdendo solo 4 esercizi (- 3,4%).

Analizzando più in dettaglio le trasformazioni avvenute si rileva che:

- nel settore alimentare, a fronte di una riduzione di 6 esercizi di vicinato (- 25%), si ha una nuova media struttura di vendita (327 mq) che si aggiunge a quella già esistente nel 1993. Nel complesso la superficie di vendita attivata aumenta di 66 mq. (+ 3,3%) e la superficie media degli esercizi di vicinato passa da 58,9 a 63,7 mq. (+ 8,1%). Raffrontando i dati riferiti alle diverse merceologie si ricava che hanno cessato la loro attività una latteria, 2 macellerie e 2 negozi di frutta e verdura, mentre il numero dei negozi di generi alimentari e delle pasticcerie è rimasto invariato;
- nel settore non alimentare si ha un aumento di un esercizio (+ 1,1%) e la superficie di vendita cresce anch'essa di 1.034 mq. (+ 11,7%). La superficie media di vendita passa quindi da 98,2 a 108,5 mq. Più in particolare gli esercizi del settore vestiario, tessuti e calzature passano da 21 a 24 (+ 14,3%), quelli del settore mobili, casalinghi, elettrodomestici calano invece da 9 a 7 (- 22,2%) e quelli di generi vari restano inalterati a 60.

Gli indirizzi, adattati alla realtà di Almè, che la Regione indica sono:

- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;
- qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;
- controllo degli insediamenti periurbani in rapporto alle condizioni di accessibilità;
- particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;
- forte disincentivo al consumo di aree libere e indirizzo prioritario per la qualificazione di aree produttive dimesse o urbane da riqualificare, con particolare riferimento alla media distribuzione.

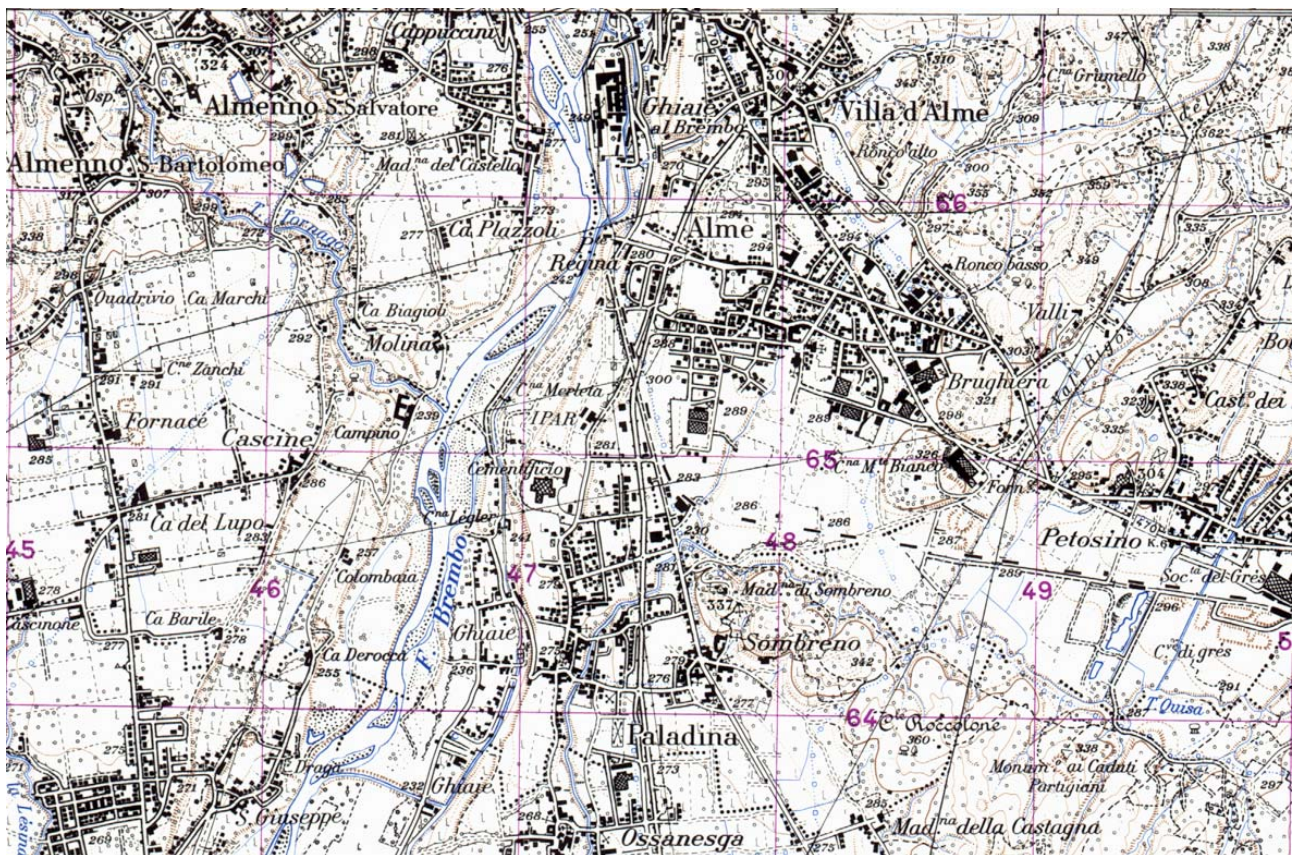
Sulla base di quanto sopra esposto si sono quindi individuate alcune linee di intervento tese a creare migliori condizioni operative alle attività ubicate nelle zone in cui si rilevano i maggiori addensamenti commerciali e di servizio.

Più in particolare:

- un primo obiettivo è quello di potenziare l'attrattività del centro storico dando seguito al rifacimento dell'arredo urbano della parte di via Campofiori che delimita il centro storico. Il cuore dell'intervento, costituito dalla Piazza San Giovanni Battista che dovrebbe essere ridefinita formalmente, integrato dal rifacimento dell'arredo degli assi di penetrazione costituiti dalle vie Giovanni XXIII e Marconi, da interventi di recupero sugli edifici del nucleo originario del comune, il tutto attuato con particolare attenzione agli aspetti relativi

all'accessibilità pedonale e veicolare, dovrebbe favorire lo sviluppo e la qualificazione della presenza delle attività commerciali e di servizio.

- un secondo intervento è previsto in funzione di una riqualificazione dell'asse costituito dalle vie Locatelli e Italia che costituisce il tracciato della SS n. 470. Lungo di esso si sono insediate numerose attività commerciali, circa un terzo di quelle dell'intero comune. Tale insediamento è avvenuto in modo spontaneo e non coordinato come sommatoria di edifici con accessi e spazi antistanti, realizzati ciascuno con una logica ed un disegno propri e diversi dagli altri. L'obiettivo che si vuole perseguire è quello di trasformare tale asse viario in una via commerciale riqualificandone gli ingressi, creando un'immagine coordinata degli accessi e degli spazi antistanti agli edifici e trasformando l'intersezione tra le vie Locatelli e Campofiori in una vera e propria piazza.



Rilievo degli elementi caratterizzanti (IGM 1971)

29	COSE COSI' - MILESI AVE FRANCESCA	viale Italia	62	SPNA	Articoli da regalo	V 33
30	CRIPPA PIETRO	via Ponte Regina	1	SPNA	Scampoli e tessuti	V 80
31	CROTTI ANTONELLA	viale Papa Giovanni XXIII	11	SPNA	Prodotti di bellezza	V 31
32	D. B. AUTORICAMBI SRL	via Milano	44	SPNA	Accessori auto	V 75
33	DAL FORNAIO di REGUZZI GABRIELE & C. SNC	via Torre d'Oro	9	SPA	Panificio	V 55
34	DIMENSIONI SPA	viale Antonio Locatelli	52/52B	SPNA	Arredamenti	MS654
35	DRIBLING SAS	viale Antonio Locatelli	10/12	SPNA	Abbigliamento e articoli sportivi	V 130
36	DUE P di PELLEGRINI GIOVANBATTISTA e PERICO SNC	piazza S. Giovanni Battista	8	SPNA	Calzature e articoli sportivi	V 97
37	DUE ZETA di ZANETTI e C. SNC	via Olimpia	6	SPNA	Autofficina	V 112
38	EDILCERAMICA - LOCATELLI SILVIO	viale Papa Giovanni XXIII	12A	SPNA	Pavimenti, rivestimenti	V 51
39	EDILGAMBA di GAMBA MAURIZIO	viale Italia	100	SPNA	Pietre, marmi, acciaio, parquet, ceramiche, arredobagno	MS365
40	ELETTRODOMESTICI di RONCALLI ANTONIO SAS	viale Papa Giovanni XXIII	51	SPNA	Ricambi elettrodomestici	V 99
41	ELY SRL	via Milano	2	SPA	Gelateria, pasticceria, bistrò, tabacchi	V 80
42	EQUI CENTER di CORTINOVIS GIGLIOLA	viale Antonio Locatelli	2	SPNA	Articoli per equitazione	V 80
43	ERBORISTERIA LORE' di S.LLE ISACCHI SNC	viale Papa Giovanni XXIII	1	SPNA	Erboristeria e profumeria	V 64
44	EVA INTIMO	viale Papa Giovanni XXIII	12	SPNA	Intimo, abbigliamento mare	V 50
45	FARINA PAOLO	via Campofiori	56	SPNA	Farine e mangimi	V 53
46	FARMACIA VISINI DR. GIAN PIERO	viale Italia	2	SPNA	Farmacia	V 103
47	FIORI e PIANTE LA FIORIERA - DOLCI GABRIELLA	viale Antonio Locatelli	38	SPNA	Fiori e piante	V 33
48	FIORISTA GIULIANI SAS di LOCATELLI MADDALENA e MARIA	via Roma	11	SPNA	Fiori e piante	V 24
49	FIORISTA LA FLORA di GASPARI LUIGI	via Campofiori	21	SPNA	Fiori e piante	V 60
50	FME di ADRIANO CORTINOVIS & C. SAS	viale Italia	57	SPNA	Forniture per macchine edili	V 140
51	FOTOCINE - SPECIAL FOTO - ZAMBETTI GIACOMINA	viale Italia	24	SPNA	Materiale fotografico	V 63
52	FROSIO RONCALLI RAFFAELE e FIGLI SNC	via Milano	30/32	SPNA	Tessuti, tende, tendaggi	MS255
53	FUSELLI SPORT E ARMERIA di PIERLUIGI & C. SNC	viale Italia	29	SPNA	Armi, caccia, pesca	V 61
54	GERVASONI NICOLA	viale Papa Giovanni XXIII	53	SPNA	Forniture per ufficio	V 70
55	GHILARDI GIOSUE' - MINI MARKET	viale Papa Giovanni XXIII	5	SPA	Minimarket alimentari	V 88
56	GIULIA E' SRL	viale Italia	41	SPNA	Reti, materassi, piumini, letti, poltrone, divani	V 75
57	GIULIANI RICCARDO	via S. Michele	9	SPA	Macelleria	V 54
58	GOTTI GIUSEPPE	via Campofiori	38	SPNA	Ordlogiaio	V 30
59	GRAN RISPARMIO - MINI-MARKET di MUSTO DONATO	via Raffaello Sanzio	11/13	SPA	Caramelle, dolci, alimentari	V 120
60	IDEAL SHOP di FACHERIS DANIELLA & SNC	viale Papa Giovanni XXIII	63	SPNA	Calzature, pelletteria	V 87
61	INDIPENDENCE - THE FASHION INDUSTRY SRL	viale Antonio Locatelli	48	SPNA	Abbigliamento	V 126
62	LA BOTTEGA di ROTA MOSCONI CARMEN	via Campofiori	7	SPNA	Arredamenti, articoli da regalo	MS175

63	LA CASERA di MARTINELLI SRL		Piazzale don Antonio Seghezzi	4	SPA	Formaggi	V 56
64	LA MERCERIA DI EMI		via Campofiori	17A	SPNA	Merceria, intimo	V 30
65	LA RIGA - ARIZZI NADIA		viale Papa Giovanni XXIII	4A	SPNA	Cartoleria	V 38
66	LA RUSTICA SAS di CASERTA GIUSEPPE		viale Italia	85	SPA	Prodotti tipici campani	V 49
67	LA TAVOLOZZA SAS di CORTINOVIS GIANLUIGI		viale Antonio Locatelli	5/7/9	SPNA	Cartoleria	MS 181
68	L'ANTICO - BOTTEGA DI RESTAURO di CORTINOVIS RUGGERO		via Milano	1	SPNA	Antiquariato e restauro mobili	V 72
69	L'ARCA UCCELLERIA G & P di GRECO ROCCO & C SNC		viale Papa Giovanni XXIII	19	SPNA	Animali, accessori e mangimi	V 41
70	L'ARTIGIANA DEL SALOTTO di QUARTI JOLE & C. SNC		via Milano	3	SPNA	Mobili	MS 225
71	LE GRIFFES BOUTIQUE - DIOTTI DANIELA		viale Papa Giovanni XXIII	6A	SPNA	Abbigliamento	V 80
72	MARO'S STORE SPA		via Cà del Fabbro	17/19	SPNA	Abbigliamento	V 138
73	MATILDE TENDAGGI di RAVASIO ROSETTA & C. SNC		via Campofiori	9	SPNA	Tende e tessuti d'arredamento, biancheria per la casa	V 93
74	MELOGRANO di LEIDI PIETRO & C. SNC		piazza Unità	46/48	SPA	Gastronomia	V 50
75	NECCHI - VASSALLI RODOLFO		via Campofiori	71	SPNA	Macchine per cucire	V 63
76	NICOLA DI LEO e FIGLI SRL		viale Italia	22	SPNA	Ferro, tubi, lamiere	MS 200
77	OPEL - PIAZZALUNGA SNC di SALVI e MASTROBUONO		viale Antonio Locatelli	70	SPNA	Automobili	MS 184
78	OROLOGERIA - OREFICERIA - ROTA ATTILIO		viale Italia	24	SPNA	Orologeria e oreficeria	V 65
79	OTTICA BELOTTI CRISTINA & C SAS		viale Papa Giovanni XXIII	43	SPNA	Ottica	V 95
80	OTTICA MODERNA di GOTTI SAMUELE GIANLUCA		viale Italia	8/10	SPNA	Ottica	V 43
81	PANDIZUCCHERO - TELLINI IVANO		viale Antonio Locatelli	25	SPA	Gelateria	V 72
82	PASTICCERIA BREMBATI		via Torre d'Oro	3	SPA	Pasticceria	V 37
83	PASTICCERIA di MOLINARI LUCA e SCANDOLERA DAVIDE SNC		via Campofiori	10A	SPA	Pasticceria	V 53
84	PELLEGRINELLI GABRIELLA		via Conciliazione	37	SPA	Frutta e verdura	V 46
85	PELLICANO SUPERMARKET di RODIGARI RENATO		viale Italia	90	SPNA	Supermercato	MS 523
86	POLTRONIERI SABINA		via Campofiori	134	SPNA	Tabacchi, giornali, profumi	V 34
87	POMPE FUNEBRI DADDA - BOFFELLI SNC		via Monte Taddeo	28	SPNA	Pompe funebri	V 63
88	PROFUMERIA ESTETICA CELE di CORTINOVIS MG e CAPELLI C. SNC		via Campofiori	19A	SPNA	T Trattamenti estetici, articoli regalo	V 30
89	PROJECT LIGHT SRL		via Milano	6	SPNA	Lampade, lampadari	V 83
90	PRONTO MODA GI & GI di ALBANI ROCCHETTI OMBRETTA		viale Papa Giovanni XXIII	61	SPNA	Abbigliamento	V 150
91	REFLEX di PAGANI MARIO & C SAS		viale Papa Giovanni XXIII	38	SPNA	Materiale fotografico	V 102
92	REGAL CASA di ROTA STABELLI ERMELLINA		viale Italia	89	SPNA	Casalinghi e elettrodomestici	MS 153
93	RESTAURO - DIMENSIONI SPA		viale Antonio Locatelli	22	SPNA	Ferramenta e accessori per il restauro	MS 230
94	ROMY - ROTA VIRGINIA in MILESI		via Campofiori	41	SPNA	Abbigliamento	V 36
95	RONCALLI CHRISTIAN		viale Papa Giovanni XXIII	31	SPA	Frutta e verdura	V 63
96	ROYAL CANINI		viale Italia	8E	SPNA	Articoli per animali	V 42

97	SERVIZI BONOMELLI SRL		via Campofiori	58	SPNA	Farine e mangimi	V	40
98	SEVEN CLUB		via Campofiori	11F	SPNA	Abbigliamento sportivo	V	12
99	SHOPI SRL		viale Antonio Locatelli	48	SPA	Discount alimentare	MS	327
100	TABACCHI GIORNALI - FERRARI MARIO		viale Italia	74	SPNA	Edicola, tabaccheria	V	48
101	TARCHINI GIANMARIA		via Campofiori	50	SPA	Frutta e verdura	V	27
102	TARCHINI PATRIZIA		piazza S. Giovanni Battista	8B	SPNA	Profumeria, bigiotteria, estetica	V	30
103	TENDENZE - CASLINI TIZIANA		viale Antonio Locatelli	26/28	SPNA	Articoli da regalo, bomboniere, tendaggi e tende da sole	V	101
104	TOP MODEL - ROSSI ORNELLA		viale Italia	42	SPNA	Abbigliamento	V	91
105	TRS EVOLUTION SPA		via Milano	40	SPNA	Abbigliamento	MS	1400
106	TUTTO CASA di TARCHINI BRUNO E CORNELLI MASSIMO SNC		via Milano	22/24/26	SPNA	Casalinghi	V	126
107	V.R. CERAMICHE SNC di R. VISCARDI & C.		viale Papa Giovanni XXIII	65	SPNA	Ceramiche, marmi, colto	V	110
108	VIDEOLEGGIO - MADONA DANIELA		viale Papa Giovanni XXIII	67	SPNA	Videocassette	V	30
109	VIDEO-LEM SNC di CARMINATI ROMEO e BONFANTI MARISANGELA		viale Antonio Locatelli	30	SPNA	Videocassette	V	85
110	VISCARDI BRUNO		via Campofiori	60	SPNA	Cicli	V	27
111	WEST POINT RECORDS - ROTA GIOVANNI BATTISTA		viale Papa Giovanni XXIII	69	SPNA	Dischi	V	60
112	ZAMBELLI WALTER		piazza Unità	13	SPNA	Impianti elettrici	V	111



L'idea di progetto che sottende il Piano per quanto concerne le attività commerciali si basa sulla qualificazione, sul potenziamento e sulla valorizzazione degli esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq.) in quanto ritenuta la tipologia distributiva adeguata ai caratteri sociali, economici e territoriali di Almè. Le medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 800 mq.) previste sono concepite come corollario alla rete portante degli esercizi di vicinato.

L'idea di progetto per le attività commerciali si struttura sul Piano dei Servizi, in quanto il sistema diffuso di servizi primari e di servizi per l'istruzione, di interesse comune, per i servizi religiosi, di parcheggi, di aree verdi imperniato sulla rete dei percorsi (pedonali, ciclabili, su gomma e su ferro) assume un ruolo strategico importante per la qualificazione, il potenziamento e la valorizzazione delle attività commerciali e per il miglioramento dell'offerta e per il rilancio dell'attrattività.

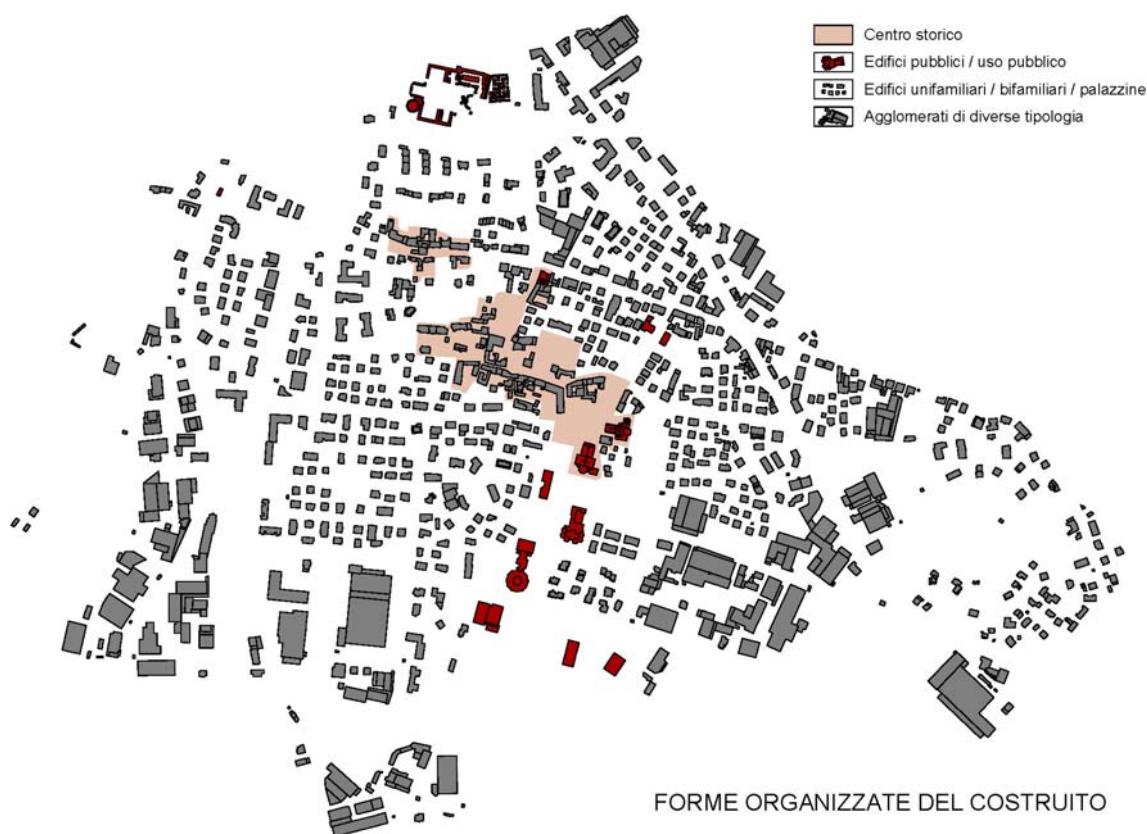
Il Piano riconosce l'importanza dei cosiddetti 'centri commerciali naturali' (la S.P. 14, la S.S. 470, la S.P. 153, via Giovanni XXIII, i nuclei di antica fondazione, via Marconi, via Conciliazione, ecc.) di Almè costituiti dalla rete diffusa di esercizi di vicinato intrecciati con i servizi pubblici e la capacità che l'offerta commerciale ha di integrarsi al tessuto urbano e di fornire risposte adeguate ai diritti di cittadinanza.

Il Piano prevede il divieto di apertura, trasferimento e ampliamento di medie strutture di vendita MS3 con superficie da 801 mq. a 1500 mq., di grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1500 mq.) e di centri commerciali, in quanto tali tipologie distributive non sono ritenute compatibili con il tessuto urbano, sociale ed economico e in quanto la loro presenza determinerebbe ricadute negative sull'accessibilità (parcheggi, viabilità e servizi) e sulla qualità ambientale.

Gli elaborati descrivono la situazione attuale delle attività commerciali in base ai dati forniti dall'Ufficio commercio e alle indagini effettuate. Descrive le attività per tipologia e per caratteristica (prevalentemente alimentare e prevalentemente non alimentare), riconoscendo

gli esercizi di vicinato (con superficie di vendita inferiore a 150 mq.) e le medie strutture di vendita (con superficie di vendita tra 151 mq e 1500 mq.), distinte in quelle con superficie da 151 mq a 600 mq. e in quelle con superficie di vendita da 601 mq. a 1500 mq.

Gli elaborati mettono in relazione le attività commerciali esistenti e il territorio urbanizzato o urbanizzabile tramite le previsioni di piano e il Piano dei Servizi (i servizi primari e i servizi secondari) al fine di valutare i livelli di accessibilità (strade, infrastrutture e parcheggi) alle attività commerciali presenti e il livello di integrazione con i servizi pubblici e di uso pubblico, in quanto l'obiettivo del Piano è quello di migliorare il livello di accessibilità e di potenziare l'integrazione tra attività commerciali e servizi pubblici e di uso pubblico.



L'accessibilità (dotazione parcheggi, viabilità e servizi) alle attività commerciali risulta adeguata.

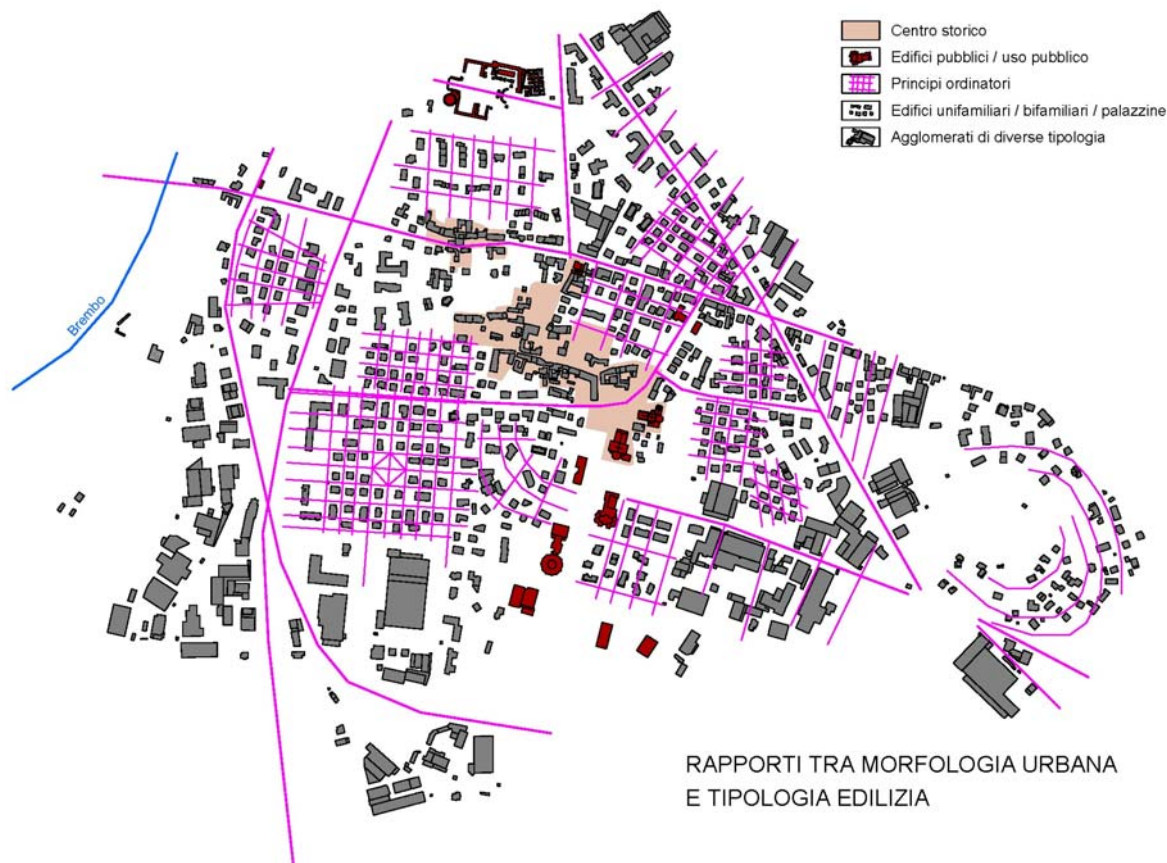
Gli elaborati propongono alcuni itinerari commerciali nei quali potenziare e qualificare l'offerta commerciale e nei quali potenziare e qualificare il livello di accessibilità e l'integrazione con i servizi pubblici e di uso pubblico.

Via Locatelli e via Italia sono destinate agli esercizi di vicinato; sono fatte salve le Medie strutture di vendita MS1 (da 150 a 400 mq) e MS2 (da 401 a 800) esistenti e in corso di realizzazione in base a PII e ad Accordi di programma.

Il Piano delle Regole stabilisce che le Media strutture di vendita MS1 (da 151 a 400 mq) sono consentite solo se di carattere comunale negli ambiti B3, B4, B5 e B6; negli ambiti B7 se previsti dallo specifico Strumento urbanistico attuativo; negli Ambiti D1 e negli Ambiti di Trasformazione AT 1 e AT 2 alla condizione che la distribuzione sia destinata solamente alla vendita dei prodotti derivati dal ciclo di produzione dell'azienda insediata.

La media struttura di vendita MS2 (da 401 mq a 800 mq) è consentita negli ambiti B6 posti lungo via Milano secondo la normativa del PdR e negli ambiti B7 quando prevista dallo specifico Strumento Urbanistico attuativo.

Si applicano le prescrizioni della DGP 372/2010.



Il rapporto tra morfologia urbana e tipologia edilizia, la trama del tessuto urbano e le forme organizzate del costruito sono analizzati nella tavola DP 1c con tre planivolumetrici giustapposti in modo da produrre classificazione, comparazione, corrispondenze e eventi dinamici. Si legge Almè come manufatto, come opera di architettura e di ingegneria che cresce nel tempo insieme allo studio dei fattori geografici, fisici, umani che concorrono alla costruzione del paesaggio e allo studio delle forme di Almè nel passato e nel presente viste nelle loro influenze con i fattori geografici e storici. Almè forma con il suo territorio un corpo inseparabile. Almè permane sui suoi assi di sviluppo, mantiene la posizione dei suoi tracciati, cresce secondo la direzione e con il significato di fatti più antichi, spesso remoti, di quelli attuali; la forma dei lotti, la loro formazione, la loro evoluzione, rappresenta la sua lunga storia. Emerge una struttura complessa dove si ritrovano di fatto pezzi di urbano, come grande opera deducibile nella forma e nello spazio attraverso i suoi brani, i suoi momenti diversi in cui la persistenza è rilevabile attraverso il centro storico, i segni fisici del passato, la persistenza dei tracciati. I quartieri di Almè non sono tanto subordinati uno all'altro ma sono delle parti relativamente autonome, i loro rapporti non sono spiegabili con una semplice funzione di dipendenza ma devono essere riportati all'intera struttura urbana; il quartiere diventa un momento, un settore, della forma di Almè, intimamente legato alla sua evoluzione e alla sua natura, costituente per parti e a sua immagine; l'area come parte dell'urbano è una superficie relativa a una certa massa e densità ed è anche il momento di una tensione interna alla vita di Almè stessa. La forma in cui si realizzano i tipi edilizi (residenziali, produttivi, ecc.),

l'aspetto tipologico che li caratterizza, è strettamente legato alla forma urbana di Almè; la localizzazione delle attività dipende da molti fattori, geografici, morfologici, storici, economici. Almè è costruita da parti; ognuna di queste parti è caratterizzata; essa possiede inoltre degli elementi primari intorno a cui si aggregano degli edifici, case unifamiliari, bifamiliari, a schiera, plurifamiliari, ecc. Intere parti di Almè presentano dei segni concreti del loro modo di vivere, una loro forma e una loro memoria; il territorio si mostra come la memoria collettiva dei popoli, memoria legata a dei fatti e a dei luoghi, è il locus della memoria collettiva di Almè. La configurazione attuale risulta come sovrapposizione dell'opera degli uomini, l'evoluzione come un fatto complesso anche di ordine sociale. La sua crescita urbana non è spontanea, ma è per le tendenze naturali dei gruppi dispersi nelle diverse parti di Almè che si spiegano le modificazioni di struttura e il senso della propria individualità.

La lettura comparata di tutti i planivolumetrici della tavola DP 1c fornisce un quadro dinamico e integrato delle situazioni e costituisce ipotesi del Piano.

Carta delle sensibilità paesaggistiche (tavola DP 1 d)

La compilazione della Carta del paesaggio di Almè, che è costituita dagli studi effettuati e dagli elaborati redatti, ha consentito di articolare il territorio in cinque classi di sensibilità paesistica.

Ad ogni classe di sensibilità paesistica si applica la Disciplina paesistica della Normativa del PdR formulata sulla scorta del Codice dei beni culturali e del paesaggio, del PTR e del PTCP.

La Carta riporta anche i Beni culturali e del paesaggio derivanti dalla legislazione nazionale e dalla legislazione regionale.

3. I CARATTERI SOCIO-ECONOMICI

I caratteri socio-economici di Almè sono ben evidenti nelle tabelle ordinate di seguito, che illustrano e mettono a confronto i principali elementi e caratteri strutturali.

TABELLA 1: Variazione dei dati demografici e della consistenza del patrimonio edilizio esistente nel decennio 1991/2001

AMBITO 15

Comprensorio di Bergamo.

Comune	Famiglie			Abitanti			Alloggi		
	1991	2001	Var. %	1991	2001	Var. %	1991	2001	Var. %
	a	b	c	d	e	f	g	h	i
Albano Sant'Alessandro	1.856	2.498	34,59	5.663	6.756	19,30	1.912	2.524	32,01
Almè	1.935	2.110	9,04	5.791	5.723	-1,17	2.056	2.219	7,93
Alzano Lombardo	4.382	4.838	10,41	11.864	12.065	1,69	4.836	5.076	4,96
Azzano San Paolo	2.109	2.527	19,82	6.346	6.761	6,54	2.204	2.636	19,60
Bagnatica	1.084	1.306	20,48	3.226	3.625	12,37	1.126	1.346	19,54
Bergamo	44.591	47.406	6,31	114.936	110.691	-3,69	48.894	51.415	5,16
Brusaporto	1.016	1.464	44,09	3.155	4.163	31,95	1.037	1.496	44,26
Costa di Mezzate	721	1.021	41,61	2.098	2.742	30,70	742	1.060	42,86
Curno	2.326	2.758	18,57	6.757	7.052	4,37	2.488	2.921	17,40
Gorle	1.516	1.919	26,58	4.388	5.062	15,36	1.580	1.997	26,39
Grassano	1.523	1.930	26,72	4.743	5.378	13,39	1.626	1.982	21,89
Lallio	938	1.481	57,89	2.773	3.826	37,97	995	1.554	56,18
Mozzo	2.154	2.512	16,62	6.312	6.853	8,57	2.265	2.698	19,12
Nembro	3.931	4.259	8,34	11.116	11.108	-0,07	4.365	4.568	4,65
Orio al Serio	421	568	34,92	1.186	1.489	25,55	436	613	40,60
Paladina	1.064	1.280	20,30	3.122	3.316	6,21	1.106	1.366	23,51
Pedrengo	1.387	1.885	35,90	4.283	5.163	20,55	1.477	1.910	29,32
Ponteranica	2.426	2.666	9,89	7.084	6.947	-1,93	2.637	2.767	4,93
Ranica	1.978	2.202	11,32	5.723	5.813	1,57	2.113	2.387	12,97
Scanzorosciate	2.647	3.122	17,94	8.179	8.695	6,31	2.865	3.313	15,64
Seriate	6.721	8.015	19,25	19.030	20.295	6,65	7.169	8.472	18,18
Sorisole	2.689	2.946	9,56	8.120	8.287	2,06	2.888	3.122	8,10
Stezzano	2.819	3.885	37,81	8.253	10.335	25,23	3.010	3.991	32,59
Torre Boldone	2.680	3.045	13,62	7.685	7.758	0,95	2.815	3.045	8,17
Torre de' Roveri	547	742	35,65	1.650	2.030	23,03	575	761	32,35
Treviolo	2.677	3.286	22,75	7.752	8.611	11,08	2.824	3.400	20,40
Valbrembo	1.083	1.288	18,93	3.292	3.587	8,96	1.137	1.302	14,51
Villa d'Almè	1.953	2.406	23,20	5.798	6.591	13,68	2.116	2.470	16,73
Villa di Serio	1.818	2.177	19,75	5.162	5.834	13,02	1.993	2.321	16,46
Zanica	1.939	2.597	33,94	5.866	7.060	20,35	2.055	2.615	27,25
Totale	104.931	120.139	14,49	291.353	303.616	4,21	113.342	127.347	12,36

TABELLA 2: Verifica della situazione del patrimonio edilizio esistente all'anno 2001, rispetto al fabbisogno di alloggi alla medesima data. Valutazioni sulla disponibilità residua di alloggi.

AMBITO 15

Comprensorio di Bergamo.

Comune	Famiglie al 2001 a	Alloggi al 2001					
		Totali b	Occupati c	Liberi d	% liberi e	Fabbisogno f	Disponibili g
Albano Sant'Alessandro	2.498	2.524	2.490	34	1,35	2.627	-103
Almè	2.110	2.219	2.109	110	4,96	2.225	-6
Alzano Lombardo	4.838	5.076	4.817	259	5,10	5.082	-6
Azzano San Paolo	2.527	2.636	2.515	121	4,59	2.653	-17
Bagnatica	1.306	1.346	1.289	57	4,23	1.360	-14
Bergamo	47.406	51.415	46.929	4.486	8,73	49.510	1.905
Brusaporto	1.464	1.496	1.461	35	2,34	1.541	-45
Costa di Mezzate	1.021	1.060	1.005	55	5,19	1.060	0
Curma	2.758	2.921	2.753	168	5,75	2.904	17
Garle	1.919	1.997	1.910	87	4,36	2.015	-18
Grassobbio	1.930	1.982	1.922	60	3,03	2.028	-46
Lallio	1.481	1.554	1.481	73	4,70	1.562	-8
Mozzo	2.512	2.698	2.501	197	7,30	2.639	59
Nembro	4.259	4.568	4.248	320	7,01	4.482	86
Orio al Serio	568	613	568	45	7,34	599	14
Paladina	1.280	1.366	1.268	98	7,17	1.338	28
Pedrengo	1.885	1.910	1.880	30	1,57	1.983	-73
Ponteranica	2.666	2.767	2.665	102	3,69	2.812	-45
Ranica	2.202	2.387	2.194	193	8,09	2.315	72
Scanzorosciate	3.122	3.313	3.110	203	6,13	3.281	32
Seriate	8.015	8.472	7.978	494	5,83	8.417	55
Sorisole	2.946	3.122	2.945	177	5,67	3.107	15
Stezzano	3.885	3.991	3.849	142	3,56	4.061	-70
Torre Boldone	3.045	3.045	3.037	8	0,26	3.204	-159
Torre de' Roveri	742	761	737	24	3,15	778	-17
Treviolo	3.286	3.400	3.275	125	3,68	3.455	-55
Valbrembo	1.288	1.302	1.286	16	1,23	1.357	-55
Villa d'Almè	2.406	2.470	2.401	69	2,79	2.533	-63
Villa di Serio	2.177	2.321	2.175	146	6,29	2.295	26
Zanica	2.597	2.615	2.590	25	0,96	2.732	-117
Totale	120.139	127.347	119.388	7.959	6,25	125.954	1.393

TABELLA 3: Stima del fabbisogno abitativo sull'arco decennale 2001/2011 sulla base dei trend di sviluppo del decennio precedente.

Verifica del potenziale residuo degli Strumenti Urbanistici (P.R.G.) presenti all'anno 2001.

AMBITO 15 Comprensorio di Bergamo.

Comune	Famiglie				Superficie urbanizzata residenziale da PRG	Alloggi 2001	SUR/Al.	Superficie di espansione residenziale da PRG	Superficie residenziale totale da PRG	Alloggi totali da PRG	Saldo alloggi al 2011	Superficie necessaria al 2011
	1991	2001	% Crescita 91/01	Previste al 2011								
	a	b	c	d								
Albano Sant'Alessandro	1.856	2.498	34,59	3.362	662.400	2.524	262	109.500	771.900	2.941	-421	110.444
Almè	1.935	2.110	9,04	2.301	510.600	2.219	230	34.800	545.400	2.370	69	
Alzano Lombardo	4.382	4.838	10,41	5.341	1.134.700	5.076	224	163.300	1.298.000	5.807	465	
Azzano San Paolo	2.109	2.527	19,82	3.028	838.100	2.636	318	117.300	955.400	3.005	-23	7.285
Bagnatica	1.084	1.306	20,48	1.573	51.200	1.346	38	117.300	168.500	4.430	2.856	
Bergamo	44.591	47.406	6,31	50.399	6.605.400	51.415	128	209.600	6.815.000	53.046	2.648	
Brusaporto	1.016	1.464	44,09	2.110	631.500	1.496	422	141.300	772.800	1.831	-279	117.692
Costa di Mezzate	721	1.021	41,61	1.446	355.200	1.060	335	63.300	418.500	1.249	-197	65.988
Curma	2.326	2.758	18,57	3.270	720.300	2.921	247	74.200	794.500	3.222	-48	11.919
Garle	1.516	1.919	26,58	2.429	564.300	1.997	283	138.700	703.000	2.488	59	
Grassano	1.523	1.930	26,72	2.446	654.600	1.982	330	117.500	772.100	2.338	-108	35.669
Lallio	938	1.481	57,89	2.338	304.400	1.554	196	87.500	391.900	2.001	-338	66.137
Mozzo	2.154	2.512	16,62	2.930	952.500	2.698	353	62.400	1.014.900	2.875	-55	19.329
Nembro	3.931	4.259	8,34	4.614	1.053.800	4.568	231	172.500	1.226.300	5.316	701	
Orio al Serio	421	568	34,92	766	116.500	613	190		116.500	613	-153	29.140
Paladina	1.064	1.280	20,30	1.540	307.200	1.366	225	66.400	373.600	1.661	121	
Pedrengo	1.387	1.885	35,90	2.562	566.400	1.910	297	38.800	605.200	2.041	-521	154.490
Ponteranica	2.426	2.666	9,89	2.930	793.500	2.767	287	145.400	938.900	3.274	344	
Ranica	1.978	2.202	11,32	2.451	681.300	2.387	285	29.700	711.000	2.491	40	
Scanzorosciate	2.647	3.122	17,94	3.682	1.152.600	3.313	348	109.600	1.262.200	3.628	-54	18.859
Seniate	6.721	8.015	19,25	9.558	1.880.800	8.472	222	214.300	2.095.100	9.437	-121	26.824
Sorisole	2.689	2.946	9,56	3.228	900.100	3.122	288	109.300	1.009.400	3.501	274	
Stezzano	2.819	3.885	37,81	5.354	903.000	3.991	226	148.700	1.051.700	4.648	-706	159.715
Torre Boldone	2.680	3.045	13,62	3.460	742.500	3.045	244	24.500	767.000	3.145	-314	76.624
Torre de' Roveri	547	742	35,65	1.007	231.500	761	304	62.000	293.500	965	-42	12.687
Treviolo	2.677	3.286	22,75	4.034	923.700	3.400	272	149.700	1.073.400	3.951	-83	22.419
Valbrembo	1.083	1.288	18,93	1.532	473.900	1.302	364	23.000	496.900	1.365	-167	60.644
Villa d'Almè	1.953	2.406	23,20	2.964	720.900	2.470	292	69.100	790.000	2.707	-257	75.102
Villa di Serio	1.818	2.177	19,75	2.607	702.800	2.321	303	22.700	725.500	2.396	-211	63.868
Zanica	1.939	2.597	33,94	3.478	680.900	2.615	260	138.400	819.300	3.147	-332	86.386
Totale	104.931	120.139	14,49	137.651	26.816.600	127.347	211	2.960.800	29.777.400	141.407	3.856	

TABELLA 4: Superfici urbanizzate produttive, addetti e attivi all'anno 2001, potenzialità ancora disponibili alla medesima data negli strumenti urbanistici comunali, ipotesi di fabbisogno teorico all'anno 2011

AMBITO 15 Comprensorio di Bergamo.

Comuna	Abitanti			Abitanti attivi nel produttivo			Superficie Produttiva		Addetti = Parti di lavoro			Saldo addetti al 2011	Superficie necessaria al 2011
	1991	2001	teorici 2011	2001	Attivi/ab	teorici 2011	Urbaniz.	Espans.	2001	SUP/Add.	teorici 2011		
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l	m		
Albano Sant'Alessandro	5.663	6.756	8.060	1.278	20,40	1644	505.200	190.900	1.584	218,94	2.183	539	
Almè	5.791	5.723	5.723	961	16,79	961	235.100	7.100	849	276,91	875	-86	23.914
Alzano Lombardo	11.864	12.065	12.269	1.827	15,14	1858	263.100	27.600	1.245	211,33	1.376	-482	101.922
Azzano San Paolo	6.346	6.761	7.203	1.099	16,25	1171	420.200	83.600	1.644	261,68	1.963	793	
Bagnatica	3.226	3.625	4.073	662	18,26	744	382.600	118.000	1.519	251,88	1.987	1.244	
Bergamo	114.936	110.691	110.691	10.842	9,79	10842	1.526.600	414.200	14.864	102,70	18.897	8.055	
Brusaporto	3.155	4.163	5.493	784	18,83	1034	109.300	57.600	355	307,89	542	-492	147.720**
Costa di Mezzate	2.098	2.742	3.584	553	20,17	723	197.900	116.700	508	389,57	808	85	
Curma	6.757	7.052	7.360	1.078	15,29	1125	285.100	103.000	3.443	82,81	4.687	3.562	
Garle	4.388	5.062	5.840	657	12,98	758	14.500	52.300	1.082	13,40	4.985	4.227	
Grassano	4.743	5.378	6.098	1.173	21,81	1330	184.900	112.600	3.341	55,34	5.376	4.046	
Lallo	2.773	3.826	5.279	678	17,72	935	383.100	243.700	1.000	383,10	1.636	701	
Mozzo	6.312	6.853	7.440	1.076	15,70	1168	138.800	59.900	748	185,56	1.071	-97	18.077
Nemora	11.116	11.108	11.108	1.808	16,28	1808	468.400	124.200	1.085	431,71	1.373	-435	130.591**
Orio al Serio	1.186	1.489	1.869	209	14,04	262	0	0	627	0,00	627	365	
Paladina	3.122	3.316	3.522	633	19,09	672	81.400	10.200	151	539,07	170	-502	150.724**
Padrengo	4.283	5.163	6.224	948	18,36	1143	583.300	33.100	1.915	304,60	2.024	881	
Panzerico	7.084	6.947	6.947	889	12,80	889	84.900	0	278	305,40	278	-611	183.300**
Ranica	5.723	5.813	5.904	768	13,21	780	192.100	7.800	358	536,59	373	-408	122.262**
Scanzoserrate	8.179	8.695	9.244	1.394	16,03	1482	415.300	0	1.687	246,18	1.687	205	
Seriate	19.030	20.295	21.644	3.018	14,87	3219	648.000	139.300	2.163	299,58	2.628	-591	176.946
Sorrate	8.120	8.287	8.457	1.259	15,19	1285	130.200	58.200	637	204,40	922	-363	74.227
Stezzano	8.253	10.335	12.942	1.738	16,82	2176	420.000	129.300	3.048	137,80	3.966	1.810	
Torre Baldone	7.685	7.758	7.832	968	12,48	977	126.100	0	643	196,11	643	-334	65.540
Torre de' Roveri	1.650	2.030	2.498	432	21,28	531	106.300	37.900	368	288,86	499	-32	9.326
Treviolo	7.752	8.611	9.565	1.506	17,49	1673	501.800	138.200	1.715	292,59	2.187	514	
Valbrembo	3.292	3.587	3.908	650	18,12	708	158.100	0	1.629	97,05	1.629	921	
Villa d'Almè	5.798	6.591	7.492	1.112	16,87	1264	155.900	0	283	550,88	283	-981	294.327**
Villa di Serio	5.162	5.834	6.593	1.118	19,16	1264	149.400	36.200	530	281,89	658	-605	170.576
Zanica	5.866	7.080	8.497	1.292	18,30	1555	244.500	269.800	895	273,18	1.883	328	
Totale	291.253	303.616	323.361	42.510	14,00	45983	9.122.100	2.571.400	50.194	181,74	68.224	22.251	

COMUNE DI ALME'

POPOLAZIONE ANNUALE DAL 1967 AL 2008

ANNO	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	N° FAMIGLIE
31.09.1967	1695	1717	3412	
31.12.1968	1782	1787	3569	
31.12.1969	1836	1847	3683	
31.12.1970	1970	1999	3969	
31.12.1971	2021	2100	4121	
31.12.1972	2133	2178	4311	
31.12.1973	2237	2310	4547	
31.12.1974	2399	2427	4826	
31.12.1975	2494	2465	4959	
31.12.1976	2544	2529	5073	
31.12.1977	2566	2532	5098	
31.12.1978	2570	2563	5133	
31.12.1979	2582	2575	5157	
31.12.1980	2628	2603	5231	
31.12.1981	2597	2595	5192	
31.12.1982	2590	2586	5176	
31.12.1983	2618	2604	5222	
31.12.1984	2625	2617	5242	
31.12.1985	2684	2707	5391	
31.12.1986	2706	2724	5430	
31.12.1987	2724	2759	5483	
31.12.1988	2777	2823	5600	
31.12.1989	2835	2859	5694	
31.12.1990	2807	2847	5654	1898
31.12.1991	2879	2906	5785	1935
31.12.1992	2866	2900	5766	1942
31.12.1993	2881	2911	5792	1959
31.12.1994	2876	2911	5787	1981
31.12.1995	2877	2925	5802	1991
31.12.1996	2874	2940	5814	2014
31.12.1997	2889	2944	5833	2044
31.12.1998	2868	2935	5803	2067
31.12.1999	2887	2928	5815	2098
31.12.2000	2886	2929	5815	2107
31.12.2001	2826	2907	5733	2112
31.12.2002	2835	2902	5737	2140
31.12.2003	2832	2933	5765	2173
31.12.2004	2825	2952	5777	2183
31.12.2005	2878	2965	5843	2232
31.12.2006	2873	2953	5826	2253
31.12.2007	2852	2925	5777	2263
31.12.2008	2814	2917	5731	2266



COMUNE DI ALME'

Provincia di Bergamo
Cap. 24011 - Via Marconi, 12
Tel. 035-541037 - Fax 035-639709
UFFICI DEMOGRAFICI
www.comune.alme.bg.it

ALME'

Data : 11-03-2009

FAMIGLIE RESIDENTI SUDDIVISE PER NUMERO DI COMPONENTI

Numero componenti	1	2	3	4	5	6	7	8	9 ...	TOTALI
Numero famiglie	542	680	520	413	95	17	4	1	0	2272
Totale componenti	542	1360	1560	1652	475	102	28	8	0	5727

FAMIGLIE RESIDENTI SUDDIVISE PER NUMERO DI COMPONENTI E PRESENZA FIGLI

Numero componenti	1	2	3	4	5	6	7	8	9 ...	TOTALI
Nessun figlio	542	529	29	9	2	0	0	0	0	1111
1 figlio	0	151	440	19	2	0	1	0	0	613
2 figli	0	0	51	379	12	4	1	0	0	447
3 figli	0	0	0	6	79	4	0	0	0	89
4 figli	0	0	0	0	0	8	0	1	0	9
5 figli ed oltre	0	0	0	0	0	1	2	0	0	3
TOTALE	542	680	520	413	95	17	4	1	0	2272

Popolazione residente, densità, famiglie e componenti permanenti delle convivenze, abitazioni occupate da residenti e altre abitazioni, altri tipi di alloggio - Censimento Comunale. Anno 2001

Codice Comuni	Popolazione residente		Superficie in Km ² (1)	Famiglie		Componenti permanenti delle convivenze (1)	Abitazioni		Altri tipi di alloggio occupati da residenti (1)		
	Maschi	Femmine		Totale	Numero		Componenti	Occupate da residenti		Altre abitazioni (2)	Totale
16005 Almè	2.835	2.905	5.740	1,96	2.113	5.735	5	2.110	138	2.248	0
Totale Lombardia	4.373.289	4.659.265	9.032.554	23.863	3.652.954	8.964.156	68.398	3.632.954	510.916	4.143.870	2.302

Fonte: Istat

(1) dati provvisori

(2) abitazioni occupate da non residenti e abitazioni non occupate

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: Decennale
 Periodicità dei dati della tavola: Decennale
 Livello territoriale minimo dei dati di origine: Comunale
 Livello territoriale dei dati della tavola: Comunale
 Data ultimo aggiornamento: gennaio 2004
 Data prevista prossimo aggiornamento: gennaio 2014
 Fonte materiale dei dati: Sito internet <http://www.istat.it/>

Popolazione residente totale per classe di età e stato civile. Totali al 1.1. Comunale. Anno 2009
Femmine e maschi.

Codice Istat	Comuni	CLASSI DI ETÀ'								Totale	
		0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64		65 e +
16005	Alme'	327	279	247	287	305	322	2.522	337	1.105	5.731
Totale comuni selezionati		327	279	247	287	305	322	2.522	337	1.105	5.731
Totale Lombardia		572.607	451.017	340.665	428.849	450.272	547.111	4.418.498	590.235	1.943.422	9.742.676

Fonte: Istat, *Demografia in cifre*

- (1) Comune istituito nel 2003 unione dei comuni Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico
(2) Baranzate nuovo comune istituito nel 2004 dalla scissione dal comune di Bollate (codice Istat 15250)

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: **Annuale**

Periodicità dei dati della tavola: **Annuale**

Livello territoriale minimo dei dati di origine: **Comunale**

Livello territoriale dei dati della tavola: **Comunale**

Data ultimo aggiornamento: **ottobre 2009**

Data prevista prossimo aggiornamento: **ottobre 2010**

Fonte materiale dei dati: **Sito Internet <http://demo.istat.it/>**

Indicatori di struttura della popolazione residente (1) al 1.1.
Comunale. Anno 2009
Totale.

Codice Comuni Istat	Comuni	Vecchiaia		Dipendenza		Ricambio popolaz. età lavorativa	Quota popolazione 65 e +
		Totale	Giovanile	Anziani			
16005	Alme'	129,5	51,9	22,6	29,3	117,4	19,2
Totale Lombardia		142,4	51,4	21,2	30,2	137,6	20,1

Fonte: Istat, Demografia in cifre

(1) Formule di calcolo degli indicatori:

Indice di vecchiaia: rapporto percentuale tra la popolazione in età da 65 anni in poi e quella della classe 0-14 anni.

Indice di dipendenza totale: rapporto percentuale avente al numeratore la somma tra la popolazione

in età 0-14 anni e quella in età da 65 anni in poi e al denominatore la popolazione in età 15-64 anni.

Indice di dipendenza giovanile: rapporto percentuale tra la popolazione in età 0-14 anni e quella in età 15-64 anni.

Indice di dipendenza degli anziani: rapporto percentuale tra la popolazione in età da 65 in poi e quella in età 15-64 anni.

Indice di ricambio della popolazione in età lavorativa: rapporto percentuale tra la popolazione della classe 60-64 anni e quella della classe 15-19 anni.

(2) Unione di due comuni Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico

(3) Baranzate nuovo comune istituito nel 2004 dalla scissione dal comune di Bollate (codice Istat 15250)

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: **Annuale**

Periodicità dei dati della tavola: **Annuale**

Livello territoriale minimo dei dati di origine: **Comunale**

Livello territoriale dei dati della tavola: **Comunale**

Data ultimo aggiornamento: **ottobre 2009**

Data prevista prossimo aggiornamento: **ottobre 2010**

Fonte materiale dei dati: **Sito Internet <http://demo.istat.it/>**

Movimenti anagrafici della popolazione residente.
Comunale, Anno 2008
Totale. Unità di misura: Valori assoluti.

Codice Comuni Istat	Popolazione al 1° gennaio		Movimenti naturali				Trasferimenti di residenza				Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali		Popolazione al 31 dicembre	Famiglie	Convivenze
	Nati vivi	Morti	Iscritti		Cancellati		Interno		Estero		Totale	Totale			
			Interno	Estero	Altri	Totale	Interno	Estero	Altri	Totale					
16005 Alme'	5.777	58	45	160	28	10	192	230	11	251	0	5.731	2.266	1	
Totale comuni selezionati	5.777	58	45	160	28	10	192,0	230	11	251	0	5.731	2.266	1	
Totale Lombardia	9.642.406	98.672	89.755	308.738	95.408	14.749	413.127	289.307	17.718	321.774	0	9.742.676	4.203.176	3.416	

Fonte: Istat, Movimento anagrafico della popolazione residente

- (1) Comune istituito nel 2003 unione dei comuni Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico
(2) Baranzate comune istituito nel 2004, prima frazione del comune di Bollate

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: **Annuale**
Periodicità dei dati della tavola: **Annuale**
Livello territoriale minimo dei dati di origine: **Comunale**
Livello territoriale dei dati della tavola: **Comunale**
Data ultimo aggiornamento: **luglio 2009**
Data prevista prossimo aggiornamento: **luglio 2010**
Fonte materiale dei dati: **Sito Internet <http://demo.istat.it/>**

Popolazione prevista nei comuni secondo varie ipotesi (1).
Comunale, Anno 2001
Periodo: 2021.

16005 Alme'	2001			2006			2011			2016			2021		
	1 (media)	2 (bassa)	3 (alta)	1 (media)	2 (bassa)	3 (alta)	1 (media)	2 (bassa)	3 (alta)	1 (media)	2 (bassa)	3 (alta)	1 (media)	2 (bassa)	3 (alta)
5.902	5.900	5.902	5.902	6.070	6.058	6.081	6.177	6.141	6.213	6.212	6.141	6.282	6.198	6.085	6.312
Totale comuni selezionati	5.902	5.900	5.902 0	6.070	6.058	6.081 0	6.177	6.141	6.213 0	6.212	6.141	6.282 0	6.198	6.085	6.312
Totale Lombardia	9.047.232	9.046.736	9.047.676	8.944.090	8.933.856	8.954.344	8.746.316	8.713.447	8.779.162	8.465.597	8.396.747	8.534.431	8.149.905	8.029.292	8.270.582

Fonte: Regione Lombardia

- (1) Le tre ipotesi si differenziano per diverse previsioni sull'andamento della fecondità

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: **Periodica**
Periodicità dei dati della tavola: **Periodica**
Livello territoriale minimo dei dati di origine: **Comunale**
Livello territoriale dei dati della tavola: **Comunale**
Data ultimo aggiornamento: **luglio 2001**
Data prevista prossimo aggiornamento: **Non determinabile**
Fonte materiale dei dati: **File**

Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento. Censimento
Comunale. Anno 2001
Unità di misura: Valori assoluti e %.

Cod. Istat	Comune	Titolo di godimento (Valori assoluti)			Titolo di godimento (Valori %)				
		Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	Proprietà	Affitto	Altro titolo	
16005	Almè	1.568	368	174	2.110	74,3	17,4	8,2	100,0
	Lombardia	2.578.958	788.531	265.465	3.632.954	71,0	21,7	7,3	100,0

Fonte: Istat

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: Decennale

Periodicità dei dati della tavola: Decennale

Livello territoriale minimo dei dati di origine: Comunale

Livello territoriale dei dati della tavola: Comunale

Data ultimo aggiornamento: dicembre 2004

Data prevista prossimo aggiornamento: dicembre 2014

Fonte materiale dei dati: Sito Internet <http://www.istat.it/>

**Abitazioni per tipo di occupazione e servizi.
Comunale. Anno 2001
Unità di misura: Valori assoluti.**

Cod. Istat	Comune	Tipo di occupazione e servizi									
		Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti			Abitazioni vuote			
		Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale
16005	Almé	2.110	2.105	474	9	1	129	20	2.248		
Totale comuni selezionati		2.110	2.105	474 0	9	1 0	129	20	2.248		
Lombardia		3.632.954	3.624.770	1.000.208	44.821	19.856	466.095	186.385	4.143.870		

Fonte: Istat

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: **Decennale**
 Periodicità dei dati della tavola: **Decennale**
 Livello territoriale minimo dei dati di origine: **Comunale**
 Livello territoriale dei dati della tavola: **Comunale**
 Data ultimo aggiornamento: **dicembre 2004**
 Data prevista prossimo aggiornamento: **dicembre 2014**
 Fonte materiale dei dati: **Sito Internet <http://www.istat.it/>**

Imprese attive presenti nel Registro delle Imprese al 31.12 per sezione di attività economica. Totale forme giuridiche. Comunale. Anno 2008

Cod. Istat	Descrizione	Agricoltura caccia e silvicoltura (1)	Pesca piscicoltura e servizi connessi	Estrazione di minerali	Attività manifatturiere	Prod. e distrib. energ. elettr. gas e acqua	Costruzioni rip. beni pers. e per la casa	Alberghi e ristoranti e comunicaz.	Trasporti magazzinaggio e comunicaz.
16005	ALME ¹	11	0	0	104	1	113	154	21
Totale comuni selezionati		11	0	0	104	1	113	154	21
Lombardia (2)		56.081	184	478	124.911	818	142.474	200.292	40.414
									33.816

Cod. Istat	Descrizione	Intermed. monetaria e finanziaria	Attiv. immob. noleggio informatica e ricerca	Pubbl.amm.e difesa,assic.sociale obbligatoria	Istruzione	Sanità e altri servizi sociali	Altri servizi pubblici sociali e personali	Serv. domestici presso famiglie e conv.	Imprese non classificate	Totale
16005	ALME ¹	32	62	0	1	3	36	0	3	560
Totale comuni selezionati		32	62	0	1	3	36	0	3	560
Lombardia (2)		20.713	154.231	30	2.727	4.590	38.565	1	9.887	828.704

Fonte: Infocamere

(1) A partire dal 1996 sono comprese le imprese agricole per cui è subentrato l'obbligo di iscrizione al Registro Imprese delle Camere di Commercio in base alla legge di riforma di queste ultime (L. 29.12.1993, n. 580).

(2) Per la provincia di Varese risultano non ripartite per comune 1 impresa del settore attività immobiliare

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: **Annuale**
 Periodicità dei dati della tavola: **Annuale**
 Livello territoriale minimo dei dati di origine: **Comunale**
 Livello territoriale dei dati della tavola: **Comunale**
 Data ultimo aggiornamento: **marzo 2009**
 Data prevista prossimo aggiornamento: **marzo 2010**
 Fonte materiale dei dati: **File**

Sedi di imprese artigiane attive per settore di attività al 31.12.
Comunale, Anno 2008

Cod. Istat	Descrizione	Agricoltura caccia e silvicoltura (1)	Pesca piscicoltura e servizi connessi	Estrazione di minerali	Attività manifatturiere	Prod. e distrib. energ. elettr. gas e acqua	Costruzioni	Comm. ingr. e dett. rip. beni pers. e per la casa	Alberghi e ristoranti	Trasporti magazzinaggio e comunicaz.
16005	ALME*	2	0	0	82	0	103	25	0	14
Totale comuni selezionati		2	0	0	82	0	103	25	0	14
Lombardia		3.646	3	110	74.426	23	114.294	16.991	326	20.998

Cod. Istat	Descrizione	Intermed. monetaria e finanziaria	Attiv. immob. noleggio informatica e ricerca	Pubbl.amm.e difesa,assic.sociale obbligatoria	Istruzione	Sanità e altri servizi sociali	Altri servizi pubblici sociali e personali	Imprese non classificate	Totale
16005	ALME*	0	6	0	1	0	26	0	259
Totale comuni selezionati		0	6	0	1	0	26	0	259
Lombardia		26	13.418	7	192	144	25.744	1.006	271.354

Fonte: Infocamere

- (1) A partire dal 1996 sono comprese le imprese agricole per cui è subentrato l'obbligo di iscrizione al Registro Imprese delle Camere di Commercio in base alla legge di riforma di queste ultime (L. 29.12.1993, n. 580).
(2) Non ripartito nei comuni della provincia

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: Annuale
Periodicità dei dati della tavola: Annuale
Livello territoriale minimo dei dati di origine: Comunale
Livello territoriale dei dati della tavola: Comunale
Data ultimo aggiornamento: marzo 2009
Data prevista prossimo aggiornamento: marzo 2010
Fonte materiale dei dati: Sito Internet <http://www.istat.it/>

Aziende agricole secondo le principali forme di utilizzazione dei terreni. Censimento Comunale. Anno 1990

Codice Istat Comuni	Aziende totali		Aziende con superficie agraria		Aziende con SAU				Aziende con altra superficie agraria				
	totali	13	superficie agraria	13	TOTALE	a seminativi	legnose	orti familiari	a prati	a pascoli	boschive	a pioppeto	arboricoltura da legno (1)
16005 Alme'	13	13	13	13	13	4	2	5	10	1	4	-	-
Totale comuni selezionati	13	13	13	13	13	4	2	5	10	1	4	0	0
Totale Lombardia	132.160	131.624	126.361	79.715	39.412	40.019	54.951	9.615	52.333	5.153	-	-	-

Fonte: Istat e Regione Lombardia (Ufficio Regionale del Censimento)

(1) i dati relativi all'arboricoltura da legno nel 1990 non venivano rilevati. Venivano rilevate le sole pioppete mentre le restanti specie (alberi da frutto destinate alla produzione di legname) erano rilevate tra le legnose agrarie.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Periodicità dei dati di origine: Decennale
 Periodicità dei dati della tavola: Decennale
 Livello territoriale minimo dei dati di origine: Comunale
 Livello territoriale dei dati della tavola: Comunale
 Data ultimo aggiornamento: gennaio 2006
 Data prevista prossimo aggiornamento: gennaio 2016
 Fonte materiale dei dati: Sito Internet <http://www.istat.it/>

4. LA PARTECIPAZIONE

La procedura di formazione del PGT e della VAS sono precedute dall'avviso pubblico per raccogliere le istanze ed i suggerimenti dei vari attori e dei cittadini. Il Piano tiene conto delle istanze (v. planimetria) dei cittadini rendendole coerenti con le strategie e gli obiettivi del PGT.

Il Rapporto ambientale della Conferenza di valutazione si forma con modalità partecipata.

La partecipazione è estesa ai vari gruppi sociali, economici e culturali locali tramite consultazioni e con la raccolta di contributi diversi.

I cittadini, gli enti e le associazioni contribuiscono ulteriormente alla formazione dei contenuti e degli obiettivi del PGT tramite le Osservazioni al PGT adottato.



Planimetria individuazione istanze

5. IDEA DI PIANO, CONTENUTI E OBIETTIVI

LINEE GUIDA PER IL DIMENSIONAMENTO E L'INDIVIDUAZIONE DEGLI SVILUPPI INSEDIATIVI, PER LA VERIFICA DELL'IMPATTO AMBIENTALE E DELLA QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA ED URBANISTICA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE ED EDILIZIA

Il PGT è stato redatto come completamento e migliore specificazione del Piano Territoriale Paesistico regionale PTR e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia PTCP.

Il ruolo della tavola DP 3 Previsioni di Piano è quello di strutturare l'agenda strategica del Documento di Piano del PGT, metterne a fuoco le scelte, i modi per affrontarle ed i criteri per valutarle, di costituire l'occasione per un processo di autoanalisi della comunità locale, anticipando e sviluppando una discussione pubblica delle questioni urbanistiche in gioco, in modo da non rimandare alla sola fase delle Osservazioni il confronto fra la forma del Piano e gli interessi sociali.

La scelta di progetto è una proposta che incrocia le attese del mercato con un programma di risanamento ecologico, nel tentativo, visto lo stadio di espansione insediativa raggiunto, di far sì che le modifiche strutturali ed i processi di crescita non siano basati su un progressivo consumo delle risorse ambientali.

Si cerca di proporre una visione di Almè che garantisca unitamente al soddisfacimento di una serie di requisiti sociali ed economici, la crescita di qualità della vita ed il migliore livello di compatibilità ambientale nella crescita economica.

Gli aspetti dell'organizzazione fisica dell'urbano, la problematica morfologica, i contenuti funzionali, sociali ed economici, si intrecciano con i problemi dell'uso degli spazi aperti, con le problematiche ambientali, paesaggistiche ed ecologiche.

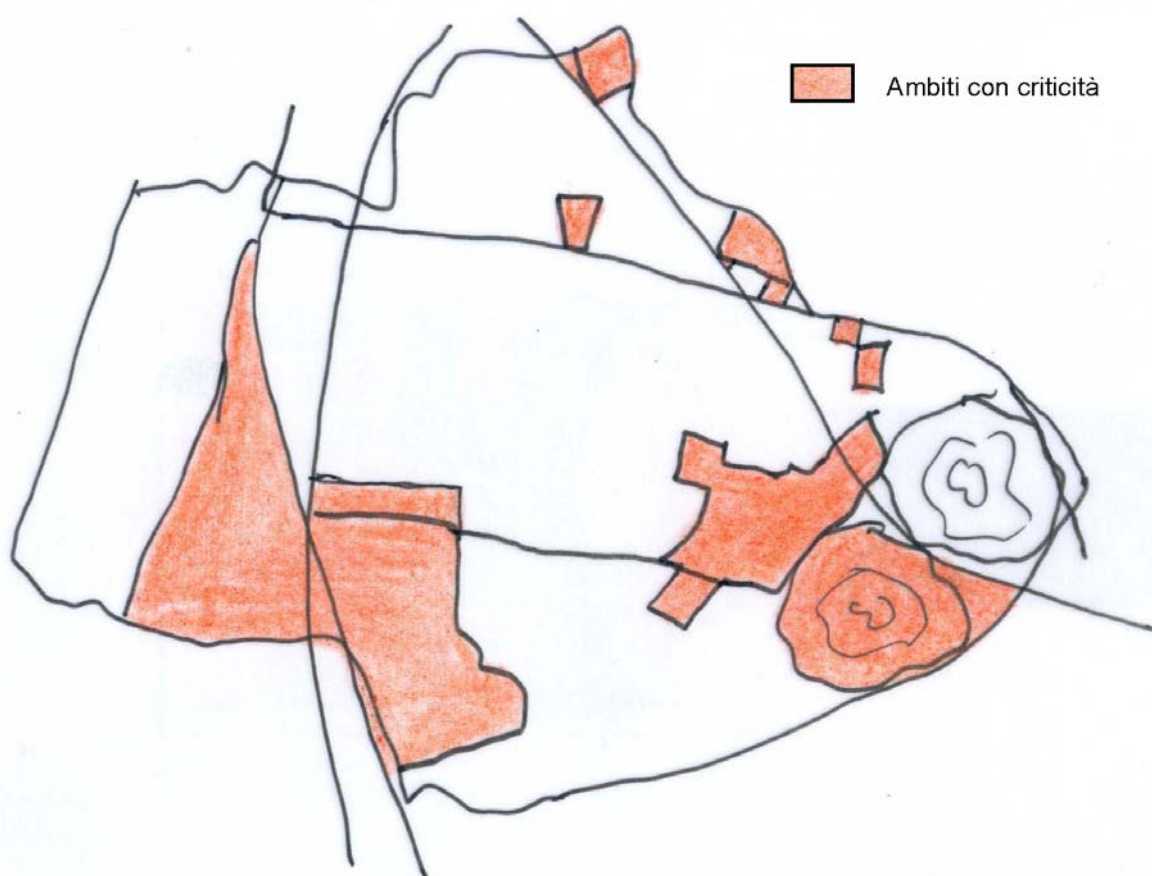
Gli elaborati di studio e di analisi, le linee strategiche e gli obiettivi enunciati svolgono quantomeno queste funzioni :

- forniscono il programma e le idee per la definizione del PGT e delle Norme Tecniche di Attuazione e per la gestione 'attiva' del Piano;
- forniscono elementi e orientamenti per le più diverse attività della Pubblica Amministrazione (bilancio, investimenti, partecipazione, contratti, lavori pubblici, manutenzione, istruzione, ambiente, viabilità, salute,), poiché il PGT è concepito come lo 'scenario generale' per le azioni complesse che la Pubblica Amministrazione svolge secondo programmi a breve, medio e lungo periodo;
- forniscono elementi e orientamenti per i privati, ritenuti importanti attori del Piano;
- suggeriscono l'attivazione di strumenti attuativi innovativi e semplificati per la gestione partecipata delle complessità del territorio (l'Agenzia per il governo del territorio, la manutenzione programmata, il project financing, gli incentivi per raggiungere gli obiettivi del Piano, ecc.).

LO SVILUPPO SOSTENIBILE

Per sviluppo sostenibile consideriamo il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni presenti, senza che sia compromessa la possibilità delle generazioni future di realizzare i propri, nella consapevolezza che la terra è un sistema chiuso e che i problemi ambientali possono pesantemente condizionare il futuro della collettività.

Tale concezione significa che la crescita non può essere solo quantitativa, ma anche qualitativa con una concezione dello sviluppo come processo culturale in cui la crescita economica e la valorizzazione dell'ambiente non sono poste in opposizione. Piuttosto lo sviluppo sostenibile significa l'idea di armonizzare o simultaneamente realizzare la crescita economica e gli obiettivi ecologici.



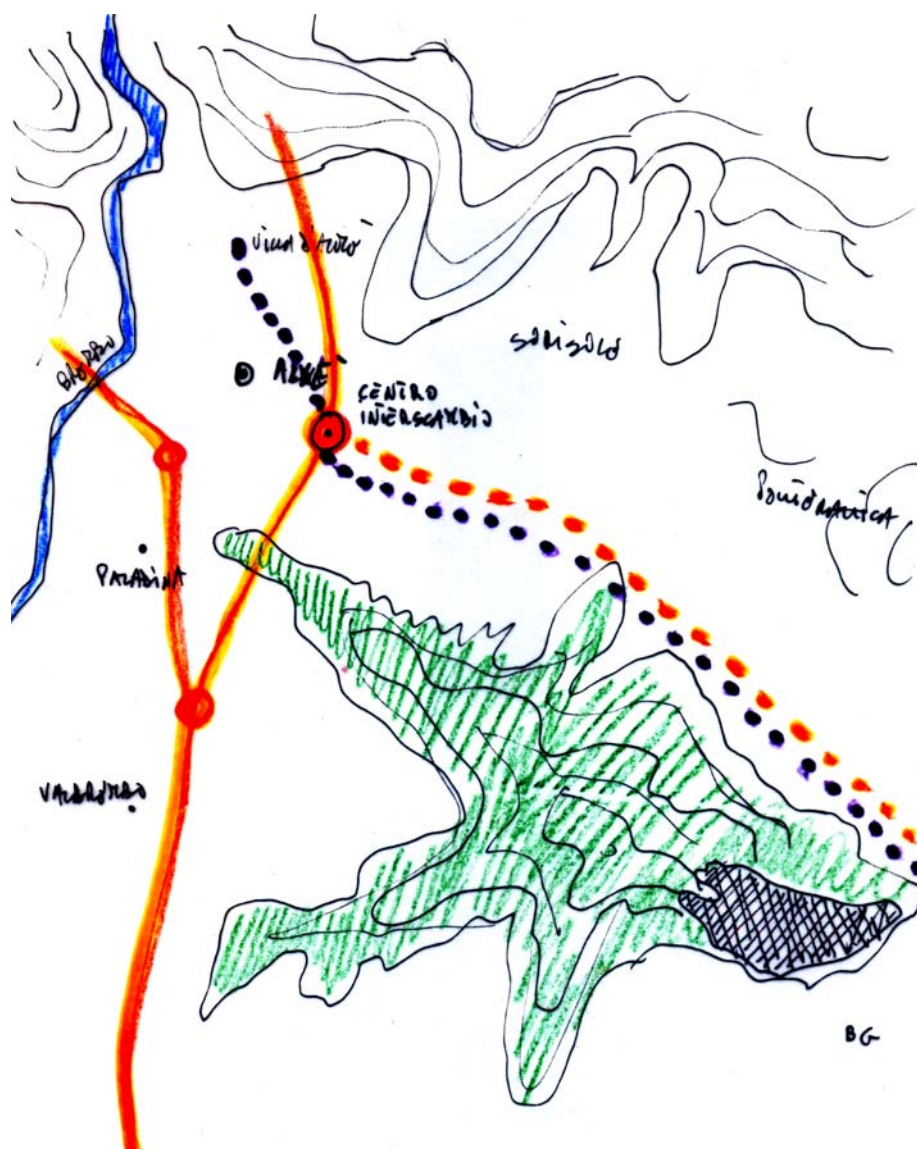
Schema delle criticità

L'impossibilità di considerare le preferenze delle generazioni future, l'incertezza sulla evoluzione delle relazioni tra sistema economico e sistema ambientale, il problema dell'irreversibilità delle trasformazioni ambientali, chiedono che la pianificazione del territorio di Almè provveda a realizzare una "sostenibilità forte", tale cioè da assicurare la conservazione ed il miglioramento delle risorse ambientali contraddistinte dalla non sostituibilità, coscienti che l'economia riconosce l'impossibilità di aumentare indefinitamente la sua scala e del problema della capacità degli ecosistemi naturali di sostenere l'economia.

CITTÀ SOSTENIBILE DELLE BAMBINE E DEI BAMBINI (L. 285/1997)

Il superamento della città degli adulti, di chi produce e di chi consuma, di chi si muove con l'auto, di chi è forte, il superamento di un luogo ostile a tutte le fasce cosiddette deboli di cittadini –come i bambini– per un ambiente comunitario rassicurante e di luoghi accessibili, sicuri e conviviali, passa attraverso la partecipazione diretta della scuola.

Pertanto il Piano vuole strutturarsi anche con il contributo della 'progettazione partecipata' delle bambine e dei bambini tramite la scuola e forme di partecipazione (consiglio comunale dei ragazzi, progetti operativi, rapporto con l'ufficio tecnico comunale,...) nella attuazione del piano.



Quadro sovracomunale

Alcuni temi di progetto (campus scolastico, il verde pubblico come sistema territoriale diffuso, la mitigazione del traffico, percorsi pedonali protetti, ...) di attenzione alle istanze delle persone deboli sono presenti nel Piano.

Gli elaborati analitici pluridisciplinari, che sono alla base delle proposte di Piano, costituiscono anche una sorta di monitoraggio, continuamente aggiornabile, delle caratteristiche del territorio di Almè.

Le indagini e le elaborazioni svolte dal geologo, dr. Sergio Ghilardi, evidenziano l'attenzione, che si deve porre agli elementi di qualità ed a quelli di criticità del sistema geologico-geomorfologico e idrografico.

Gli studi e le indagini sulla tipologia edilizia e sulla morfologia urbana in varie epoche storiche evidenziano la necessità di interventi volti alla riconoscibilità ed alla qualificazione delle identità dei luoghi urbani ed extraurbani, al fine di contrastare fenomeni di omologazione indifferenziata.

Gli elementi sociali consentono di cogliere le caratterizzazioni socio-demografiche del territorio e di incrociarle con le valenze fisiche (idrogeologia, ambiente, agricoltura, paesaggio,...) al fine di individuare le idee che sottendono la stesura del Piano.

Comunque, in un momento delicato di transizione, apice di periodi di espansione edilizia, si pone la necessità di una pausa, che consenta le verifiche e gli approfondimenti necessari alle esigenze reali, in relazione al corretto utilizzo delle risorse di Almè. L'idea di Piano si basa sulla valorizzazione e sulla qualificazione del paesaggio di Almè e di tutti gli ambienti che lo determinano e che costituiscono il suo patrimonio, la sua risorsa ed i motivi della sua antropizzazione, che deve trovare nuova identità con processi di qualificazione.

Quindi il PGT sviluppa temi programmatici che, sottintendendo la concertazione di diversi attori e l'uso di strumenti programmatori e attuativi articolati, portano ad incidere sulle diverse parti del territorio, concepito come insieme di elementi areali, elementi puntuali e elementi lineari quali:

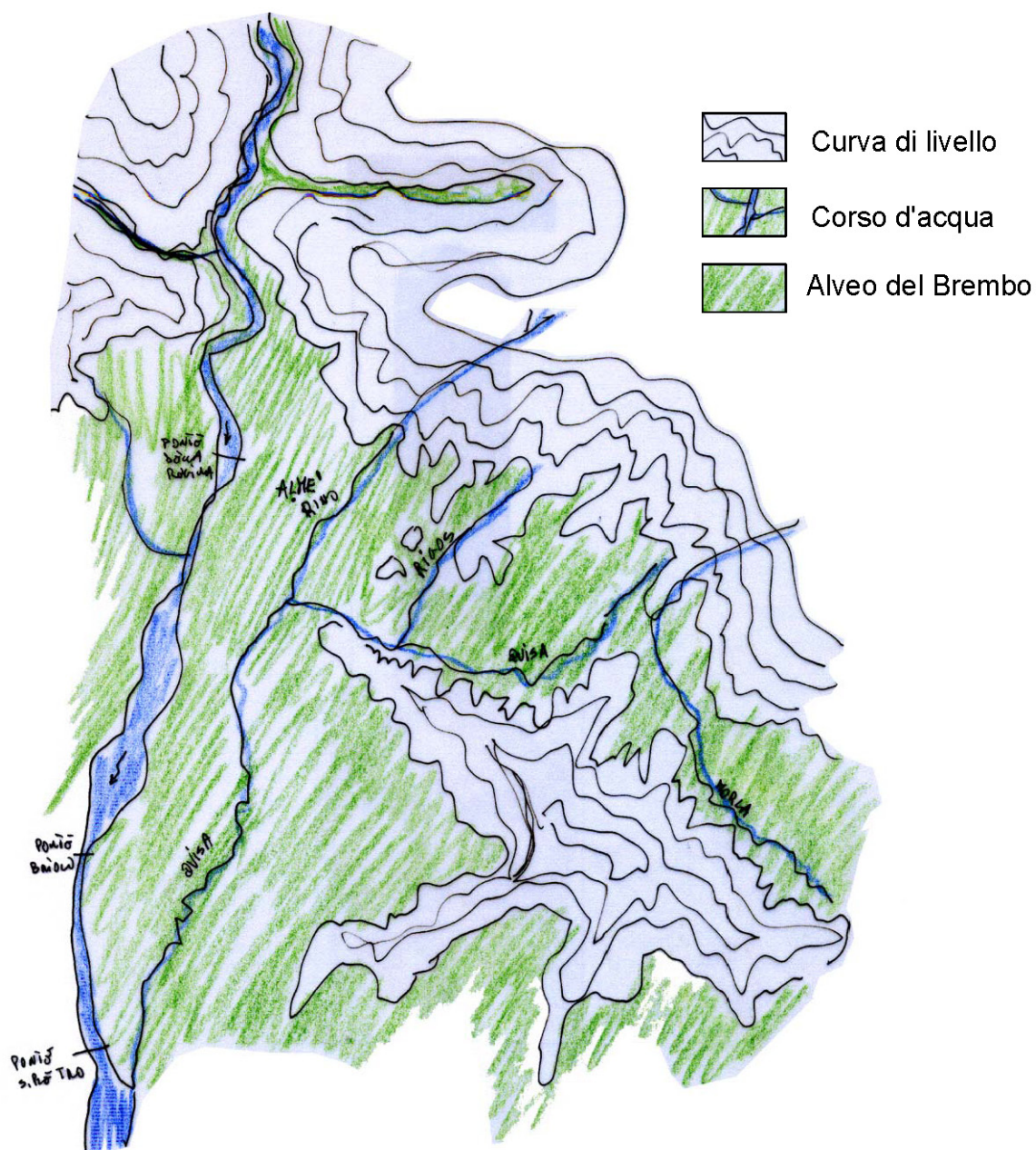
Sulla scorta degli elementi naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel quadro dei processi storici e sociali che hanno determinato la morfologia degli insediamenti in rapporto alle permanenze e alle trasformazioni della natura dei luoghi, l'idea di piano struttura il territorio di Almè per parti, costituite a loro volta da areali, elementi lineari e componenti puntuali, ed esprime le linee strategiche e gli obiettivi.

Le parti individuate sono:

1. **I TERRITORI DEL FIUME BREMBO
I TERRITORI DEL PARCO DEI COLLI**
2. **I SERVIZI**
3. **GLI INSEDIAMENTI**

Il Piano propone linee strategiche e obiettivi di azione per ogni parte di territorio.

1. **I TERRITORI DEL FIUME BREMBO
I TERRITORI DEL PARCO DEI COLLI**



Morfologia prealpina / alveo del Brembo

Come linee strategiche e come obiettivi di azione il Piano propone:

a) Gli ambienti (alveo, terrazzo, scarpata, orlo) del Brembo

- * promozione di interventi volti alla messa in sicurezza della scarpata
- * conservazione delle caratteristiche ecologiche
- * formazione di modalità di accesso per il godimento del paesaggio fluviale
- * rigenerazione dell'antico "ponte della Regina" in forma di attraversamento pedonale
- * riconoscimento di spazi ancora fruibili sulla base di una attenta analisi delle condizioni geologiche
- * valorizzazione della flora e della fauna
- * definizione dei rapporti relazionali tra il ciglio superiore della scarpata e i terrazzi in funzione anche della panoramicità dei luoghi e della loro valenza ambientale
- * creazione di canali visivi mirati per favorire la lettura a livello culturale del contesto ambientale
- * controllo ambientale dei processi produttivi agricoli ed incentivazione delle produzioni ecocompatibili.

b) Gli ambienti della piana fluviale

- * tutela dell'equilibrio ecologico e valorizzazione delle caratteristiche geologiche, morfologiche e idrogeologiche
- * miglioramento della composizione strutturale e floristica dei soprassuoli a funzione paesaggistica
- * riqualificazione e riprogettazione ambientale dei siti degradati
- * incentivazione agli usi a attività agricole mediante integrazioni di offerta ambientale del Parco, quali l'ospitalità, le attività agrituristiche e l'offerta di Servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero
- * riduzione dei fenomeni di competizione tra gli usi agricoli, le destinazioni a Parco ed i Servizi, in modo da favorire la permanenza integrata di spazi aperti poliedrici e la vitalità delle imprese agrarie
- * controllo ambientale dei processi produttivi agricoli ed incentivazione delle produzioni ecocompatibili
- * mantenimento e valorizzazione delle opere di sistemazione idraulico-agraria
- * recupero ambientale e riuso delle cave dismesse
- * divieto di escavazione.

c) Gli ambienti dei corsi d'acqua

- * rigenerazione del sistema idrico come elemento di elevata naturalità
- * rinaturalizzazione delle sponde e potenziamento della vegetazione ripariale
- * protezione delle fasce a maggiore fragilità dalle attività antropiche con interventi di rimboschimento
- * ripristini ambientali dei degradi antropici
- * fruibilità pedonale del sistema dei corsi, qualificazione e progettazione ambientale dei punti critici
- * riduzione/eliminazione degli scarichi inquinanti
- * incentivazione della popolazione faunistica
- * controllo e valutazione in termini anche di rischio idraulico delle tombature di corsi d'acqua e individuazione dei siti più a rischio per i quali promuovere interventi di ripristino compatibili con le realtà già presenti sul territorio.

d) Le siepi e i filari

- * consolidamento della destinazione d'uso vegetale in atto
- * miglioramento della composizione strutturale e floristica
- * ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi.

e) Le frange boscate

- * consolidamento della destinazione d'uso forestali in atto
- * potenziamento qualitativo e miglioramento della fruizione di bosco
- * miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli
- * ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi
- * riorganizzazione e adeguamento della rete dell'accessibilità forestale con interventi strutturali, di riqualificazione e di arredo che promuovano la fruizione dei luoghi
- * controllo degli interventi invasivi, che riducono la superficie boscata o provocano forme di degrado
- * rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali.

f) Il reticolo dell'accessibilità poderale come luoghi di relazione tra gli ambienti di Almè.

- * recupero ambientale e ripristino dei percorsi di valenza storica in degrado
- * incremento e qualificazione del corredo vegetale ai margini dei percorsi
- * qualificazione del sistema idrico minore ai margini dei percorsi
- * riqualificazione delle sedi, dei materiali, delle alberature ed interventi di arredo
- * dotazione di parcheggi di attestamento.

2. I SERVIZI

L'idea di Piano dei Servizi si fonda sul principio della città pubblica, quindi sul concetto di estendere i diritti di cittadinanza tramite il potenziamento e la messa in rete dei Servizi pubblici e dei Servizi di uso pubblico. Comprendendo nei Servizi non solo quelli fisici (fra i quali anche la residenza sociale) ma anche quelli spaziali come i Servizi sociali, culturali, assistenziali, ecc.

Le strategie e gli obiettivi previsti per le azioni sono:

- * la qualificazione e potenziamento dei Servizi pubblici e di uso pubblico
- * la semplificazione delle procedure di erogazione di Servizi
- * l'attribuzione ai Servizi di carattere strutturato e organico evitando l'episodico
- * la attivazione di tavolo di concertazione al fine di favorire l'attuazione dei contenuti e degli obiettivi del Piano dei Servizi e consentire processi continui di monitoraggio, valutazione e di riprogrammazione dei Servizi
- * la costruzione di un territorio sostenibile -Almè dei bambini- in base alla L. 285/1997
- * la realizzazione di Campus multifunzionale integrato tra Servizi scolastici, sportivi, religiosi e per il tempo libero nel contesto del Parco dei Colli, il potenziamento e il miglioramento della quantità e della qualità delle diverse tipologie di Servizi.

La dotazione di Servizi che il Piano prevede è derivata da diverse modalità:

1) Servizi derivati dagli Strumenti urbanistici in itinere

in aggiunta ai Servizi primari di pertinenza:

- a) PII ex Fonderia Almè
 - * realizzazione spogliatoi al centro sportivo
 - * realizzazione nuovo centro diurno per anziani con parcheggio
- b) PII monte Taddeo – via Brughiera
 - * cessione area per ampliamento parco
- c) PA via Conciliazione
 - * urbanizzazioni al centro sportivo tramite la monetizzazione degli oneri
- d) PII via Olimpia
 - * formazione parcheggi in aggiunta a quelli previsti dalle Nta
 - * formazione percorso pedonale e ciclabile tra via Olimpia e via Pascoli
- e) Piscina: Servizio privato di uso pubblico
 - * convenzione per l'uso pubblico delle strutture
 - * formazione parcheggi per gli utenti e area mercato
- f) Palestra: Servizio privato di uso pubblico
 - * convenzione per l'uso pubblico delle strutture
 - * formazione parcheggi per gli utenti e area mercato
- g) Schema preliminare PII Prealpi
 - * formazione parcheggi in aggiunta a quelli stabiliti dal PdS
 - * sistemazione centro sportivo
 - * attrezzature di interesse pubblico (asilo o uffici)
- h) Accordo di Programma monte Bianco
 - * formazione rotatoria al confine con Sorisole tra via Locatelli e variante 470
 - * formazione e cessione parco monte Bianco
 - * formazione pista ciclabile e pedonale con ponte sopra via Locatelli
 - * finanziamento formazione palestra scuola media.

2) Servizi derivati dagli Ambiti di Trasformazione (ATp) previsti dal PRG e confermati

a) ATp1

- * la dotazione di Servizi primari e secondari prevista dal PdS

b) ATp2

- * la dotazione di Servizi primari e secondari prevista dal PdS

c) ATp3

- * la dotazione di Servizi primari
- * la formazione di Servizi a parcheggio nella misura minima del 15% della dotazione dei Servizi secondari dovuti
- * la monetizzazione dei Servizi secondari non reperiti
- * la formazione e la cessione gratuita della strada di accesso

3) Servizi derivati dagli Ambiti di Trasformazione AT

in aggiunta alla dotazione di Servizi prevista dal PdS come perequazione e urbanizzazione:

a) AT1

- * la formazione della strada di accesso di collegamento con via Volta-Riviera, il riordino della rete viaria coinvolta nel nuovo insediamento, il completamento della rete pedonale-ciclabile locale;
- * la riqualificazione del Verde pubblico posto tra via Volta e via Milano;
- * la monetizzazione della dotazione di Servizi a verde per contribuire ai costi di manutenzione del verde comunale.

b) AT2

- * la cessione dell'area verde per l'ampliamento delle attrezzature sportive;
- * la formazione del parcheggio di interscambio ferro-gomma di via Sombbrero;
- * formazione nuova connessione stradale tra via Sentieri e la rotatoria di via Milano.

c) AT3

- * la cessione di 3.800 mq per l'ampliamento del Parco di monte Taddeo.

d) AT4

- * la riqualificazione degli orli del torrente Quisa e del Rino, la relativa manutenzione e la formazione di percorso pedonale e ciclabile nell'area di pertinenza;
- * la cessione del lotto a Verde pubblico.

e) AT5

- * la cessione di area per le attrezzature sportive;
- * la formazione di parcheggio.

f) AT6

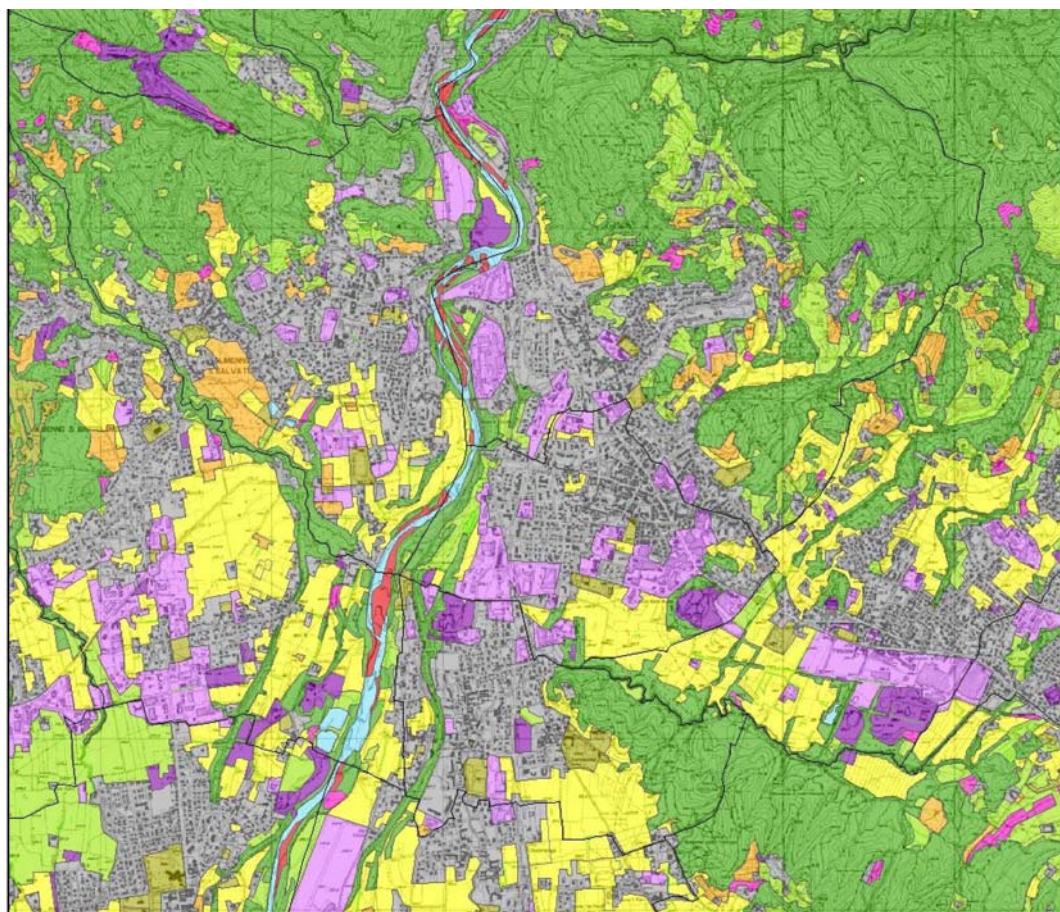
- * la cessione dell'area per il magazzino comunale.

4) Servizi da acquisire o da compensare con capacità edificatoria da paracadutare dove previsto dal PdR o previsti come urbanizzazione del comparto

- * l'area per il parcheggio per la fermata della tramvia di via ponte Regina: acquisizione a cura della Teb;
- * il collegamento tra via monte Bianco e via Galilei, come urbanizzazione del comparto produttivo di appartenenza;
- * collegamento dell'AT1 con via Volta, con capacità edificatoria da paracadutare.
- * riqualificazione piazza Giovanni Battista, con incremento diritti edificatori attribuiti ad una zona D.

Il Programma decennale delle opere pubbliche dell'UTC prevede: sistemazione di via Italia, formazione area parcheggio per scuole, sistemazione marciapiedi via Marconi e via Giovanni Battista, sistemazione piazza Giovanni Battista, sistemazione piazza Unità-Lemine, sistemazione viale Olimpia, nuova palestra, sistemazione Centro sportivo, sistemazione biblioteca, sistemazione centro anziani, realizzazione pista ciclo-pedonale a sud impianti sportivi, nuovo Asilo Nido, pista ciclabile a sud del centro sportivo, realizzazione bosco monte Bianco, realizzazione ponte pedonale-ciclabile tra monte Taddeo e monte Bianco, ampliamento parco monte Taddeo, rotatoria tra via Locatelli, la variante 479 e Sorisole, sistemazione via Volta, ampliamento videosorveglianza, nuove piste ciclabili, sistemazione cimitero, sistemazione edifici pubblici Borghetto e ex asilo piazza Lemine, nuovi parcheggi al cimitero e in viale Olimpia, nuova sede dell'Unione, cura e manutenzione dei Servizi esistenti.

La sostenibilità delle operazioni di piano è derivata da una complessità di risorse e iniziative collegate: dalle operazioni previste negli strumenti urbanistici vigenti e in itinere, dalle operazioni degli ambiti di trasformazione ATp previsti dal PRG e confermati, dalle operazioni degli ambiti di trasformazione AT, da urbanizzazioni, da diritti edificatori paracadutati nelle zone ammissibili, da finanziamenti, ecc.



 Zone urbanizzate	 Prati permanenti
 Insediamenti produttivo, grandi impianti e reti di comunicazione	 Aree boscate
 Aree estrattive, discariche, cantieri, terreni artefatti e abbandonati	 Ambienti con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione
 Aree verdi non agricole	 Zone aperte con vegetazione rada ed assente
 Seminativi	 Aree umide
 Colture permanenti	 Corpi idrici

Attitudini agricole forestali

DOTAZIONE PIANO DEI SERVIZI

	A		B						C						
	STRUMENTI URBANISTICI IN ITINERE		INDIVIDUATI NELLA PLANIMETRIA DEI SERVIZI E PREVISTI DALLE NORMATIVE						AMBITI DI TRASFORMAZIONE						TOTALE SERVIZI PREVISTI DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	ATp2	ATp3	AT1	AT2	AT3	AT4	AT5	AT6							
SERVIZI PRIMARI															
Servizi per il parcheggio		23.355		48.860											6.420
ambiti per il verde di ambientazione e di mitigazione															
TOTALE		23.355		74.860											6.420
TOTALE SERVIZI PRIMARI (A+B+C)															104.635
SERVIZI SECONDARI															
Servizi per l'istruzione				15.400											
Servizi di interesse comune				5.200									1.500		1.500
Edifici di culto e servizi religiosi				33.200											
Servizi a verde		57.500		66.400								19.700	12.500	2.200	38.200
Servizi cimiteriali				15.700											
TOTALE		57.500		135.900											39.700
TOTALE SERVIZI SECONDARI (A+B+C)															233.100
TOTALE SERVIZI PRIMARI E SECONDARI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (C)															46.120
SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA															
		20.000		16.300											
TOTALE SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (A+B+C)															36.300
AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO E PER IL TEMPO LIBERO															
				160.500											
TOTALE AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO E PER IL TEMPO LIBERO (A+B+C)															160.500

MQ AD ABITANTE DI SERVIZI SECONDARI
abitanti previsti (7600 + 90)

7.690

233100 mq / 7690 abitanti

30 mq/abitanti

MQ AD UTENTE DI SERVIZI PRIMARI
utenti previsti (abitanti previsti + 500)

8.190

104635 mq / 8190 utenti

13 mq/utenti

Le infrastrutture per la mobilità

Poiché le infrastrutture per la mobilità possono svolgere un ruolo fondamentale nello sviluppo territoriale di Almè il Piano prevede di sottoporle a un “Progetto di qualificazione dei percorsi pedonali, ciclabili e carrali” . Il Progetto deve affrontare principalmente le tematiche attinenti:

- * la compensazione e la mitigazione ambientale degli impatti negli ambiti extraurbani e urbani attraversati
- * il recupero ambientale e il ripristino delle aree degradate derivate dalle infrastrutture e dal traffico
- * l’adeguamento della dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico e l’individuazione di modalità differenziate di sosta
- * la tutela degli utenti deboli (pedoni, ciclisti, anziani, bambini, svantaggiati,...)
- * la qualificazione della sede dei percorsi, dei materiali, degli arredi, del corredo vegetale
- * il potenziamento e la qualificazione delle reti e dei servizi tecnologici
- * il recupero dei percorsi di antica fondazione
- * la qualificazione dell’ambiente urbanistico ed architettonico attraversato
- * la connessione qualitativa con i servizi, la residenza, le attività commerciali e le attività produttive
- * l’attivazione di partnership pubblico–privato
- * la regolamentazione del traffico, zone 30.

In base alla funzione territoriale che le infrastrutture per la mobilità possono svolgere ad Almè, il progetto riconosce alcune infrastrutture per la mobilità significative per le quali individua delle strategie:

a) La geografia dei percorsi minori, che costituiscono la trama minuta di relazione tra i luoghi e le attività. Strategie:

- * la qualificazione della rete pedonale e ciclabile
- * la valorizzazione dei servizi per gli utenti deboli
- * il controllo del traffico.

b) Le strade di antica fondazione (strada regia per la val Imagna, della Brughiera, verso Villa d’Almè, ecc.) che costituiscono le strade caratterizzanti il territorio, attorno alle quali si svolgono le attività pubbliche e un mix di attività private. Strategie:

- * la formazione di un rosario di elementi di qualità e di pregio (piazze, slarghi, viali alberati, monumenti, servizi, attività, ecc.) lungo il percorso
- * la dotazione di servizi pubblici e privati
- * la qualificazione d’insieme
- * la mitigazione del traffico di attraversamento
- * la risoluzione dei nodi stradali.

c) Via Campofiori e via Giovanni XXIII come strade commerciali comunali di qualità.

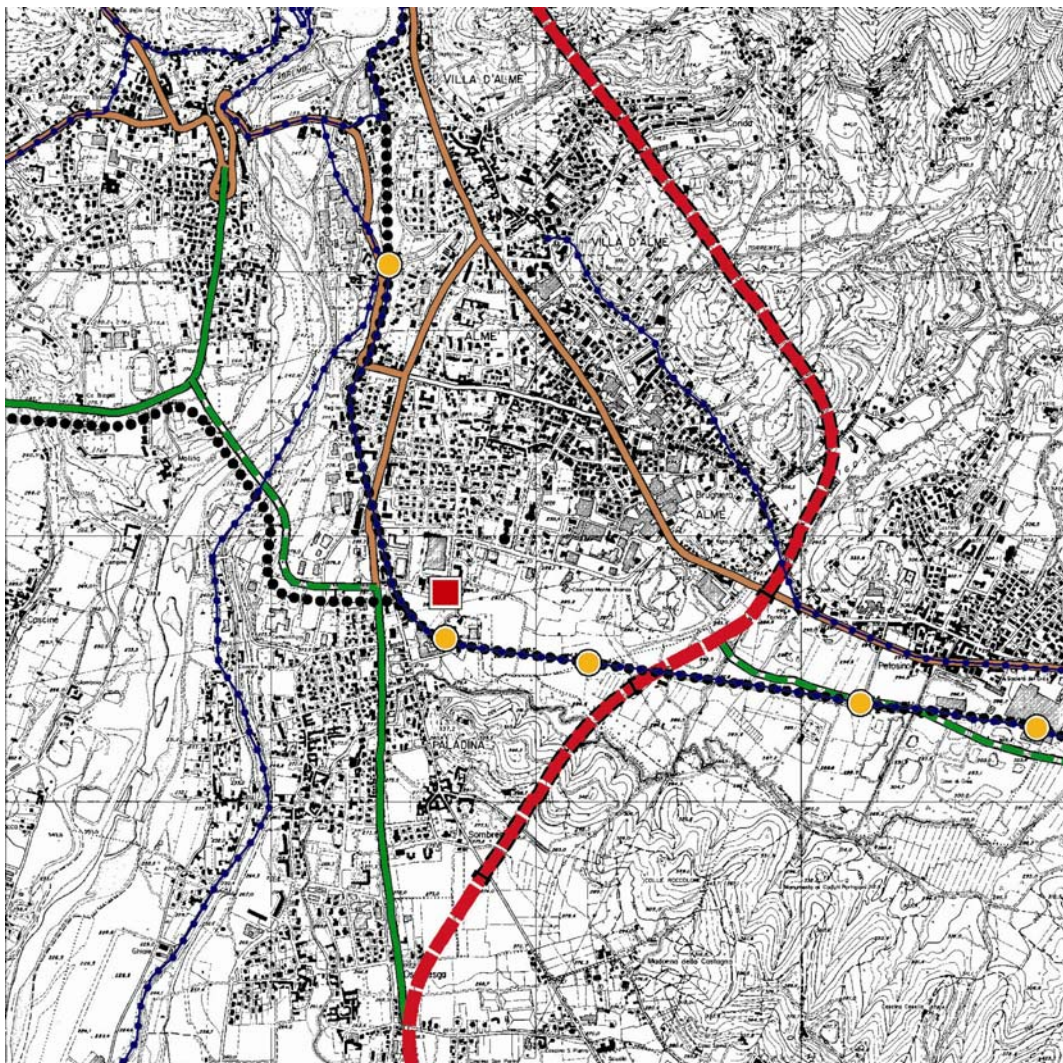
d) La tramvia Bergamo-Villa d’Almè deve divenire l’elemento portante di innovazione di una nuova forma di comunicazione e di collegamenti tra territori diversi integrato con il tram Bergamo-Albino, il tram Orio-Città Alta e la rete ferroviaria Ponte san Pietro-Albano.

Si può verificare il tracciato della tramvia BG-Villa d’Almè, al fine di riscontrare se il tracciato lungo viale Locatelli-corso Italia non sia la sede più adeguata rispetto alla centralità degli abitati di Almè e di Villa d’Almè ed alla densità della popolazione, rispetto a quello previsto dal PTCP, che appare eccentrico ai potenziali fruitori.

e) **Corso Italia-viale Locatelli e via Milano**, le due strade si manifestano come un insieme disorganico, casuale e disordinato di percorsi, parcheggi, attività le più diverse, spazi, servizi, ecc. Il traffico di attraversamento costituisce una pesante intrusione e procura fenomeni di degrado.

La nuova Tangenziale sud di Bergamo e il nuovo accesso alla Valle Imagna costituiscono delle opportunità per il territorio di Almè, in quanto consentono di affrontare alcune tematiche territoriali da altri punti di vista: corso Italia-viale Locatelli e via Milano possono divenire luoghi urbani di qualità. Strategie:

- * la trasformazione della strada in 'strada commerciale', ordinata e di qualità
- * la promozione della mobilità minore rispetto a quella sovracomunale
- * interventi di qualificazione delle attività commerciali e della rete dei servizi pubblici e di interesse pubblico, di miglioramento degli affacci e dei fronti su strada degli edifici, interventi volti a incrementare la rete dei percorsi pedonali e ciclabili protetti e la dotazione di spazi per la sosta ordinati e di qualità
- * la qualificazione del percorso e degli ambienti urbani e extraurbani attraversati
- * la risoluzione delle interconnessioni con le altre strade di tipo locale.
- * la mitigazione degli impatti
- * l'eliminazione dei fenomeni di degrado.



Le infrastrutture (fonte PTCP)

3. GLI INSEDIAMENTI

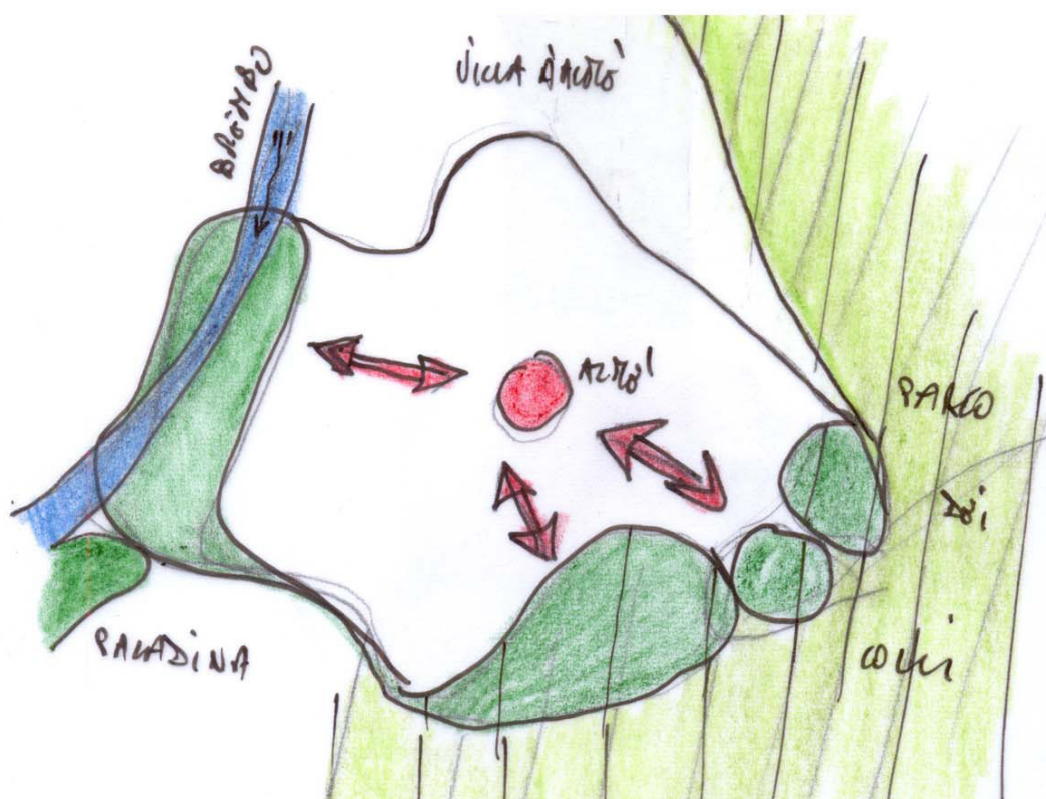
Il Piano per gli insediamenti progetta:

- * la promozione di incentivi all'uso di tecniche di bioarchitettura e bioingegneria per favorire azioni di risparmio energetico
- * la attuazione di opere compensative (biopotenzialità territoriale, ecc.) a fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico in relazione agli interventi insediativi
- * la permeabilizzazione degli spazi aperti
- * la qualificazione delle relazioni tra i servizi pubblici–uso pubblico e la residenza
- * la messa in rete delle attività commerciali locali, lo sviluppo e la qualificazione
- * il potenziamento e la qualificazione delle reti e dei servizi tecnologici
- * la valutazione della sostenibilità di processi di espansione residenziale e produttiva e indicazione di principi insediativi
- * il riconoscimento del ruolo strategico e di pubblico interesse del 'verde privato' sia dal punto di vista del decoro urbano sia dal punto di vista dell'ambiente negli insediamenti residenziali e negli insediamenti produttivi (Guida del verde)
- * l'utilizzazione delle forme innovative della legislazione per la attuazione degli interventi (Accordi di Programma, Programmi Integrati di Intervento, Contratti di Quartiere, Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, Programmi industriali anti degrado,...)
- * il riuso e l'ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente
- * incentivi per l'edilizia convenzionata
- * l'attivazione di partnership pubblico–privato per gli interventi.

- Cintura verde

- Connessioni ambientali

- Produzione biomasse



* Nel territorio caratterizzato dagli insediamenti sono riconoscibili alcune parti strutturali per le quali vengono enunciati anche le linee strategiche e gli obiettivi di azione.

a) I centri storici, luoghi della memoria e siti della identità

- * recupero delle valenze dei luoghi aperti al pubblico, piazze e vie
- * qualificazione delle piazze
- * individuazione delle regole per il recupero e la riqualificazione degli edifici e dei relativi spazi aperti
- * individuazione di incentivi (procedurali, fiscali, economici, crediti edilizi,...) per gli interventi di recupero
- * individuazione di metodi per snellimento e facilitazione procedure per gli interventi di recupero
- * formazione di una rete di parcheggi di attestamento e di servizio, qualificazione e controllo del traffico
- * promozione di Società mista pubblica e privata per la attivazione e il sostegno degli interventi.

b) Corridoi di relazione, siti di pausa nel tessuto urbano, di attenzione agli aspetti percettivi ed alle relazioni paesaggistiche, ambienti di margine all'edificato

- * mantenimento dello spazio aperto e delle soluzioni di continuità tra lo spazio urbano e lo spazio aperto a funzione paesaggistica ed ecologica
- * contenimento dell'espansione dell'area urbana finalizzato al mantenimento di spazi aperti di distacco
- * riqualificazione e progettazione ambientale dei siti degradati
- * individuazione di principi insediativi delle aree di margine, capaci di mettere in relazione il disegno anche storico degli spazi aperti, con gli spazi pubblici e le infrastrutture e con gli insediamenti.

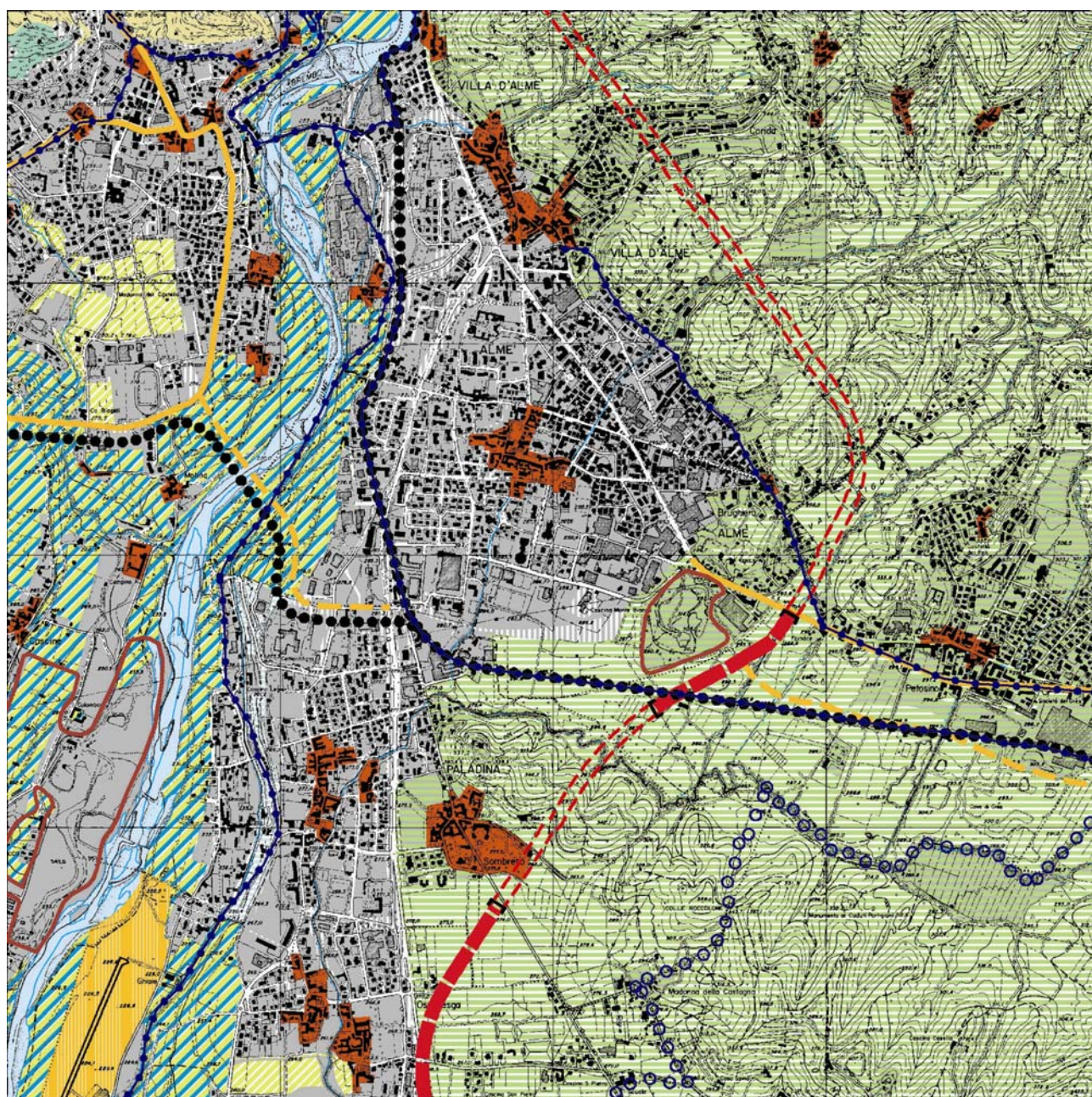
c) Il tessuto urbano

- * qualificazione dei quartieri, operazioni di riuso e di riconversione compatibili
- * qualificazione degli spazi aperti che strutturano il tessuto urbano dei quartieri
- * valorizzazione e potenziamento delle trame del verde pubblico e del verde privato
- * recupero e valorizzazione dei percorsi di collegamento tra le parti edificate e gli ambiti territoriali di contesto
- * incentivi per gli interventi ambientalmente sostenibili
- * valutazione della sostenibilità di processi di espansione residenziale e indicazione di principi insediativi.

d) Gli insediamenti produttivi

- * qualificazione dei siti, operazioni di riuso e di riconversione compatibili
- * potenziamento e qualificazione delle reti tecnologiche
- * qualificazione degli spazi aperti e qualificazione morfologica degli interventi, controllo dei processi di espansione
- * potenziamento e valorizzazione del verde privato di pertinenza
- * potenziamento e miglioramento delle forme di accesso (viabilità, Servizi a parcheggio, parcheggi privati, ecc.)
- * compensazione e mitigazione degli impatti sull'ambiente

- * promozione di attività di tipo innovativo, di tipo sperimentale, legate alla ricerca, con tecnologie ambientalmente sostenibili, che interessano lo sviluppo integrato del territorio, dotate di certificazioni
- * divieto di attività produttive a rischio rilevante di incidente ambientale
- * contrasto alle attività di deposito, logistica, magazzino, prefabbricazione, ecc. che comportano grande spreco di spazio, scarsa ricerca e innovazione, basso numero di addetti, ricadute negative sul territorio
- * utilizzazione e produzione di energie alternative ed ecosostenibili in grado di garantire la copertura delle attività produttive nonché di cedere energia alla rete urbana come condizione necessaria e obbligatoria per gli interventi.



Quadro strutturale delle previsioni (fonte PTCP)

LE TRASFORMAZIONI

Il tessuto consolidato

Il tessuto consolidato comprende oltre i nuclei di antica fondazione, i quartieri moderni e contemporanei, anche le aree interessate da strumento urbanistico attuativo (atti, convenzioni, accordi di programma, concordati, schemi preliminari di fattibilità, strumenti urbanistici attuativi, vas, ...) vigente, in itinere e derivante da processi di concertazione in corso; tali aree sono individuate con campitura nella tavola di Previsioni di Piano e nella Planimetria dei Servizi e sono individuati come zone B4 nella Planimetria delle Regole. L'organizzazione e la dotazione di Servizi è stabilita in base alla LR 12/2005 in modo definitivo dallo strumento attuativo. Il Documento di Piano stabilirà i contenuti e gli obiettivi dell'area nel caso in cui lo strumento urbanistico attuativo non trovi conclusione.

Gli sviluppi residenziali

Il Piano conferma alcuni Ambiti di trasformazione previsti dal PRG; tali aree vengono denominate Ambiti di trasformazione previsti (ATp).

La valutazione ed il dimensionamento dei nuovi sviluppi residenziali previsti dal Pgt sono basati sulle Linee Guida della Provincia (DGP 372/2008).

In base alle analisi socio-economiche sviluppate e sulla scorta degli studi effettuati si è fatto riferimento al numero di famiglie e alla necessità di alloggi. Valutato che il numero delle unità abitative vuote non è rilevante al soddisfacimento dei bisogni (vuoto fisiologico) si è proceduto alla stima del fabbisogno di alloggi, attribuendo agli alloggi la dimensione media riscontrata.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi del Piano e al fine di facilitare le operazioni a fronte anche della frantumazione delle proprietà il Documento stabilisce che gli Ambiti di trasformazione significativi dal punto di vista paesaggistico, ambientale, urbano e dei servizi sono sottoposti a Schema urbanistico strategico promosso dall'Amministrazione comunale di concerto con le proprietà, le cui spese di redazione sono in modo perequato a carico delle proprietà.

Gli ambiti destinati alla residenza sono: una piccola area di completamento all'interno dell'urbano di monte Taddeo (AT3); una piccola area di completamento lungo via Sobreno (AT4), che il PTCP destina nel 'Parco dei Colli' (tavola E4) e nel 'Paesaggio agrario e delle aree coltivate' (tavola E5), normata all'art. 59 delle NTA, e l'area di riqualificazione edilizia e ambientale lungo viale Olimpia (AT5).

Sviluppi produttivi

La valutazione ed il dimensionamento degli sviluppi insediativi del settore produttivo sono basati sulle Linee Guida della Provincia (DGP 372/2008).

Lo sviluppo insediativo necessario alle attività economiche ha elementi di riferimento connessi non solo alla presenza di fabbisogni ma anche a scelte di ordine strategico.

In prima istanza si tiene conto dell'esigenza di creare posti di lavoro per il soddisfacimento della domanda interna e in seconda istanza dell'esigenza di razionalizzare dal punto di vista urbanistico e funzionale i comparti produttivi esistenti troppo densi dal punto di vista del costruito, irrazionali nell'organizzazione urbana, poveri di attrezzature basilari (spazi per la movimentazione, parcheggi privati, verde, ecc.) e carenti di Servizi. L'obiettivo è anche quello di promuovere attività ecocompatibili di eccellenza e innovative.

Gli Ambiti di Trasformazione AT destinati alle attività produttive previsti dal Piano sono l'AT2, l'AT1 e l'AT6, che entrambi il PTCP destina negli 'Ambiti di opportuna istituzione di PLIS' (tavola E4) e nel 'Paesaggio agrario e delle aree coltivate' (tavola E5), normato all'art. 59 delle NTA.



LA PROPOSTA PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DI ALMÈ

Dimensionamento teorico di piano

Nell'ottobre 2009 i residenti sono 5.725. A questi residenti si aggiungono circa 1.470 abitanti teorici che derivano in parte da operazioni già in corso di realizzazione (zone B7) e in parte da operazioni già previste dal PRG, che il PGT conferma (ATp) :

- per quanto attiene gli ambiti B7 le volumetrie previste dai Piani Attuativi in corso di realizzazione determinano un incremento degli abitanti teorici di circa 1.400 abitanti. Il PII Ex fonderia prevede un volume residenziale di circa 45.000 mc, cui corrispondono circa 300 abitanti; il PII Fonti Prealpi prevede un volume residenziale di circa 30.000 mc, cui corrispondono circa 200 abitanti; l'Accordo di Programma Monte Bianco prevede un volume residenziale di circa 120.000 mc (di cui 20.000 per edilizia residenziale convenzionata), cui corrispondono circa 800 abitanti; agli altri piccoli Piani Attuativi in corso di realizzazione possono essere attribuiti, con una stima in eccesso, circa 100 abitanti.

- le operazioni già previste dal Prg (ATp) sono tre e misurano circa 4.700 mq (1.000 mq l'ATp2 e 3.700 mq l'ATp3); alla Sf così determinata la norma del DP prevede l'applicazione dell'indice di 0,5 mq/mq che determina la realizzazione di una SIp complessiva di circa 3.350 mq per un volume di circa 10.000 mc, che corrisponde a circa 70 abitanti teorici (10.000/150 mq/ab).

Ai circa 7.200 abitanti così determinati (5.726 + 1470) che derivano dalla somma dei residenti all'ottobre 2009 più gli abitanti teorici che derivano da operazioni già previste dal PRG o già in corso di realizzazione possono essere sommati anche gli abitanti teorici che si può ritenere derivino dalle operazioni che il PGT consente nelle zone residenziali consolidate "A" e "B", nelle quali sono sostanzialmente confermati tutti i parametri e le possibilità edificatore già consentite dal PRG.

Stimando sempre in eccesso queste possibilità in circa 400 unità il numero degli abitanti teorici diverrebbe di circa 7.600 (7.200 + 400).

Le previsioni del PGT con gli Ambiti di Trasformazione comportano un incremento del numero degli abitanti teorici di circa 90 unità. Infatti gli AT che prevedono SIp a destinazione residenziale sono tre: l'AT3 che prevede una SIp di 600 mq, l'AT4 con una SIp di 1.000 mq e l'AT5 con una SIp di 2.900 mq. Complessivamente 4.500 mq di SIp, 13.500 mc cui corrispondono circa 90 abitanti (13.500/150).

Anche se i numeri non sono in grado di rappresentare le complessità della realtà socio-economica in quanto "siamo incapaci di affrontare l'imprevedibile, che è della vita. La scienza delle previsioni sociali è poco attrezzata a venire a patti con l'irregolarità, la fluttuabilità delle cose" (Massimo Livi Bacci, demografo), il dimensionamento teorico complessivo del PGT è di 7.690 abitanti (1.000 abitanti in meno rispetto agli 8.670 previsti dal PRG).

L'idea di Piano può essere riassunta in modo schematico per strategie e articolato per azioni:

- 1. Almè riconosce e valorizza le sue risorse**
 - tutela e valorizzazione degli ambienti naturali
 - salvaguardia e valorizzazione degli spazi aperti
 - potenziamento della rete ecologica e delle biodiversità
 - incentivi per il risparmio energetico
 - tessuto continuo di verde (naturale, pubblico e privato)
- 2. Almè rafforza i diritti di cittadinanza e la città pubblica**
 - Piano dei Servizi
 - rete di percorsi pedonali e ciclabili
 - miglioramento della mobilità, misure di mitigazione e di compensazione
- 3. Almè valorizza la sua identità e la sua memoria**
 - incentivi per il recupero del nuclei di antica fondazione
- 4. Almè non si amplia, si trasforma, si qualifica e si ammoderna**
 - limiti alla espansione e alla dispersione
 - incentivi per interventi di qualificazione
 - incentivi per le attività produttive innovative e ecosostenibili
 - messa in rete e qualificazione delle attività commerciali locali (esercizi di vicinato)
- 5. Agenzia per il governo del territorio di Almè**
 - concertazione pubblico-privato
 - governo delle azioni previste dal Piano.

elementi dimensionali di riferimento

COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE E AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E TEMPO LIBERO	mq	382.600
SERVIZI PRIMARI E SECONDARI	mq	291.600
viabilità	mq	208.100
TESSUTO URBANO		
centro storico	mq	69.000
ambiti residenziali	mq	654.600
ambiti polifunzionali	mq	81.600
ambiti produttivi	mq	195.500
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATp + AT)		
servizi	mq	46.100
ambiti residenziali	mq	22.000
ambiti produttivi	mq	58.400
	<hr style="width: 100%; border: 1px solid black;"/>	
	mq	2.009.500

La previsione del PGT è sostenibile in quanto si fonda su:

- a) la tutela e la valorizzazione ambientale di grandi territori di carattere naturalistico: gli ambiti del Brembo (oltre 200.000 mq) e gli ambiti per il tempo libero del Parco dei Colli (oltre 200.000 mq);
- b) un livello elevato e qualitativo di Servizi Secondari (dotazione 'teorica' di 30 mq/ab);
- c) la incentivazione del recupero dei manufatti di antica fondazione;
- d) la riqualificazione del tessuto urbano (bioarchitettura, risparmio energetico, ecc.);
- e) nella produzione la incentivazione di processi ecosostenibili e di innovazione tecnologica.

6. I CRITERI DI INTERVENTO

Ogni comportamento e azione operante sul territorio o avente riflessi sul territorio deve concorrere al raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano. I criteri di intervento hanno carattere di orientamento e carattere puntuale in rapporto alle azioni di riferimento.

A) IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT): FINALITÀ

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale con le seguenti finalità:

- mantenere e valorizzare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
- consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di Almè nei confronti del contesto territoriale;
- migliorare i Servizi a carattere locale e urbano e l'offerta intercomunale;
- qualificare le opportunità degli abitanti.

Le finalità del PGT sono perseguite aderendo ai principi di partecipazione, attenzione alla pluralità delle esigenze sociali e culturali, alla composizione della popolazione, alla sostenibilità dello sviluppo, alla valorizzazione delle risorse economiche locali e al risparmio del suolo.

I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di imparzialità, economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure e comprensibilità da parte dei cittadini, facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale, a necessità di risparmio delle risorse pubbliche, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando in modo circostanziato i principi di perequazione, traslazione e flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora non ci siano contrasti con gli interessi pubblici generali. La stesura del PGT mira alla massima semplificazione, comprensibilità (anche da parte del cittadino non esperto) delle scelte compiute e del conseguente apparato descrittivo ed esplicativo del PGT e delle indicazioni normative formulate al fine della migliore attuabilità.

Il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio:

- è strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza agli articoli 6 e 34 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTR), alle Linee guida per l'esame dei progetti (DGR 7/11045 del 2002) ed al PTC in base delle tavole DP1 "Carta del paesaggio" e della Disciplina paesistica del PdR;
- risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, rispetto al quale propone alcune integrazioni per quanto concerne la migliore definizione del paesaggio fisico e naturale derivata dalle analisi settoriali, il miglioramento dell'insediamento residenziale e la qualificazione ed il potenziamento degli sviluppi insediativi del settore produttivo;
- è redatto con riferimento alle risultanze del Rapporto ambientale per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

- esplica la propria efficacia disciplinando, anche tramite Piani Attuativi, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- attraverso il Documento di Piano (DP) definisce il quadro ricognitivo e gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di qualificazione;
- attraverso il Piano dei Servizi (PdS) individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere di varia tipologia per servizi pubblici e di interesse pubblico;
- attraverso il Piano delle Regole (PdR) individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

Il PGT individua come obiettivi strategici del governo del territorio alcuni tematismi sui quali far convergere la progettualità pubblica e l'iniziativa privata:

a) Almè, territorio verde

Le iniziative private e le iniziative pubbliche vengono finalizzate alla formazione di un organico tessuto di diversi tipi e trame di verde, tra di loro strutturati e connessi, e costituiti da insiemi:

- *il verde naturalistico e ambientale*: i territori della piana del fiume Brembo, il Parco dei Colli di Bergamo, ecc.;
- *il verde urbano*: gli ambienti aperti pubblici, gli ambienti aperti privati, il verde ornamentale, la campagna urbana, ecc.

b) Il paesaggio della memoria di Almè

Le iniziative private e le iniziative pubbliche vengono finalizzate al recupero e valorizzazione degli elementi e dei luoghi della memoria come:

- incentivi per il recupero e la valorizzazione dei centri storici di Almè e dei manufatti di antica fondazione;
- recupero e valorizzazione della rete dei percorsi di antica fondazione.

c) Almè, città pubblica

Le azioni private e le azioni pubbliche vengono finalizzate ad elevare la quantità e la qualità dei Servizi primari, secondari, di interesse generale e dei Servizi spaziali al fine di estendere i diritti di cittadinanza e di implementare la "città pubblica". I Servizi (pubblici e di uso pubblico) devono diventare la struttura portante del territorio e della vita della comunità.

B) AGENZIA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'Amministrazione Comunale al fine di favorire l'attuazione del PGT e la partnership pubblico-privata può costituire l'Agenzia per il governo del territorio.

L'Agenzia per il governo del territorio ha il compito di:

- formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione del PGT, attivando processi di copianificazione e di concertazione tra soggetti e attori diversi;
- attivare forum di concertazione;
- semplificare le procedure attuative degli interventi;
- effettuare periodiche verifiche sull'attuazione e sulla qualità degli interventi di PGT;
- promuovere lo Sportello unico per la semplificazione delle procedure attuative del PGT;
- promuovere incentivi che favoriscano gli interventi di qualificazione ambientale;
- attivare Conferenze di Servizi al fine di semplificare le procedure;
- operare come centro informativo;
- promuovere e costituire Società miste pubblico-privato (consorzio, Stu, ecc.) per gli interventi previsti dal piano;

- fornire servizi;
- fornire supporto all'UTC.

L'Agenzia relaziona al Consiglio Comunale nelle occasioni stabilite dal regolamento.

Al fine di razionalizzare i propri compiti e renderli più efficaci l'Agenzia si organizza tramite Responsabili operativi in *quattro settori*.

1) *I Servizi*, con il compito di:

- ottenere la semplificazione delle procedure di erogazione di Servizi;
- rendere efficaci le prestazioni quale unico referente operativo tra i vari Assessorati interessati (servizi sociali, istruzione, territorio, lavori pubblici) ed il volontariato;
- attivare un "tavolo di concertazione" costituito quantomeno dai rappresentanti dell'Agenzia e dai rappresentanti di Enti, Associazioni e Volontariato, della Consulta giovani e del Consiglio comunale delle bambine e dei bambini, al fine di favorire l'attuazione dei contenuti e degli obiettivi del Piano dei Servizi e consentire processi continui di monitoraggio, valutazione e riprogrammazione dei Servizi;
- costituire, in base alla L. 285/1997 per la città sostenibile delle bambine e dei bambini, il Laboratorio "Almè dei bambini" formato da una equipe di educatori, esperti in comunicazione e tecnici, che lavorando in relazione con il Consiglio comunale delle bambine e dei bambini possano far emergere e cogliere le idee e i suggerimenti per la progettazione, la realizzazione e la gestione dei Servizi.

2) *La riabilitazione e lo sviluppo del Centro storico* con il compito di:

- formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione delle previsioni del Piano;
- promuovere forme di divulgazione dei contenuti e degli obiettivi del Piano;
- attivare processi di copianificazione e di concertazione tra soggetti e attori diversi, pubblici e privati;
- contribuire alla formulazione di una agenda strategica per la promozione del Centro Storico in sinergia con altri enti del territorio;
- promuovere e sostenere le attività economiche;
- migliorare e qualificare le reti tecnologiche;
- attivare forum di concertazione;
- promuovere la ricettività turistica anche in forme innovative (turismo in appartamento, borgo albergo, bed & breakfast, rete di ristorazione, di servizi e di attrezzature, ecc.);
- attivare di concerto con l'ASL forme di deroga al R.L.I. e di semplificazione delle procedure, in considerazione delle valenze architettoniche del Centro storico;
- promuovere riduzioni delle tassazioni per i residenti, per i commercianti, ecc.;
- facilitare e rendere meno onerosi gli interventi di recupero nel Centro storico;
- incentivare iniziative culturali, promuovere studi e ricerche;
- promuovere convenzioni con gli artigiani (muratore, falegname, fabbro, imbianchino, idraulico, ecc.) per facilitare gli interventi previsti nel Centro storico e per far crescere una cultura materiale (scuola artigianale) del costruire a regola d'arte;
- effettuare periodiche verifiche sull'attuazione e sulla qualità degli interventi;
- promuovere incentivi, che favoriscano gli interventi di riabilitazione;
- promuovere e favorire la costituzione di consorzi tra operatori diversi pubblici e privati (residenti, commercianti, operatori economici, ecc.) per la formazione di autorimesse e di depositi ai piani terra degli edifici e per la formazione di autorimesse e di depositi ipogei, collocati in ambiti limitrofi al Centro storico.

- 3) La riqualificazione e lo sviluppo degli ambiti interessati da via Milano, corso Italia-viale Locatelli, con il compito di:
- formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree e delle attività;
 - attivare processi di coprogettazione e di concertazione tra soggetti e attori diversi, pubblici e privati;
 - coniugare gli interventi con altri ambiti del territorio (agricoli, ambientali, urbani, ecc.);
 - migliorare e qualificare le reti tecnologiche;
 - promuovere incentivi che favoriscano gli interventi di riabilitazione delle attività;
 - favorire modalità di accesso "dolce", percorsi pedonali e ciclabili;
 - effettuare periodiche verifiche sull'attuazione e sulla qualità degli interventi.
- 4) La tutela e la valorizzazione dell'ambiente, con il compito di:
- attivare il percorso di certificazione EMAS (Eco Management and Audit Scheme) disciplinato dal Regolamento comunitario 761/2001 secondo i Programmi di Miglioramento Ambientale approvati dall'Amministrazione;
 - contribuire alla formulazione di programmi e di iniziative per incoraggiare e controllare lo sviluppo sostenibile tramite Agenda 21 Locale;
 - costituire società, come l'ESCO (Energy Service Companies), per progetti di efficientamento energetico e di riduzione di inefficienze, sprechi e usi impropri;
 - formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione delle previsioni ecologico-ambientali-paesaggistiche previste nel PGT anche con il meccanismo degli incentivi;
 - promuovere forme di divulgazione dei contenuti e degli obiettivi ecologico-ambientali-paesaggistici del PGT;
 - incentivare e promuovere iniziative culturali, studi e ricerche in tema ecologico, ambientale e paesaggistico;
 - promuovere, sostenere e semplificare le procedure attuative degli interventi (sportello unico, conferenze di servizio,...) che hanno come obiettivo il miglioramento ambientale;
 - promuovere e sostenere gli interventi "a basso consumo" in conformità alla legislazione nazionale e regionale, promuovere la Guida per la promozione, gli incentivi e i contributi agli edifici a basso consumo;
 - promuovere la tutela e la valorizzazione delle risorse del Brembo.

C) RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI

Per quanto non indicato dal Documento di Piano si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR, del PTCP e del PTC del Parco dei Colli, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con la Normativa Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

Per quanto non esplicitamente previsto, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale sempre la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni contenute nel PdS; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni contenute nel PdR.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

D) CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

In base all'art. 8 della LR 12/2005 il Documento di Piano definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione regionale e provinciale, proponendo alcune integrazioni del PTCP che si ravvisano necessarie in base alle analisi effettuate;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- la maggiore precisazione del Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza all'art. 6 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del PTR;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi del precedente comma, il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- sulla base del PTCP determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- determina, in coerenza con i precedenti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento tramite Piani attuativi, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove necessario;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale conseguente proposizione di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

In base all'art. 8 della LR 12/2005 il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Documento ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

In base all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene attraverso Piani attuativi; le previsioni contenute nei Piani attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

E) COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della LR 12/2005 il piano definisce criteri per la compensazione, la perequazione e la incentivazione.

▪ **Compensazione**

Alle aree destinate alla realizzazione di Servizi possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili sulle aree stabilite dal PGT.

Alle aree destinate a Servizi viene attribuito un diritto edificatorio. Il diritto edificatorio viene normato da Regolamento.

▪ **Perequazione**

La perequazione si applica sia per ambito che tra ambiti. Negli interventi deve essere garantita per mezzo di Convenzione la perequazione delle condizioni tra i singoli proprietari in modo proporzionale alla superficie reale di proprietà, salvo condizioni particolari stabilite nella normativa dello specifico Ambito di trasformazione.

La perequazione è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree incluse nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo.

Salvo che non sia diversamente previsto dal PGT o dal PA, non partecipano alla perequazione le proprietà pubbliche attinenti Servizi primari compresi nella perimetrazione.

▪ **Incentivazione**

A fronte di rilevanti benefici pubblici che si intende raggiungere il Documento di Piano stabilisce in ottemperanza all'art. 11 della LR 12/2005 incentivi agli interventi che concorrono all'ottenimento degli obiettivi di Piano. Gli incentivi consistono nell'incremento fino al massimo del 15% della Slp o del volume ammessi. I meccanismi di applicazione dei vari tipi di incentivi, le modalità di calcolo, le possibilità di sommatoria tra vari incentivi, ecc. devono essere disciplinati da un Regolamento.

La Normativa del PdS e la Normativa del PdR meglio definiscono il rapporto tra incentivi ed obiettivi di Piano; gli incentivi possono derivare dagli interventi di:

- a. recupero degli immobili nel Centro storico;
- b. riqualificazione urbana;
riqualificazione urbana di viale Italia e di viale Locatelli (sosta, pavimentazioni, decoro, arredi, illuminazione, ecc.);
- c. Servizi di edilizia residenziale pubblica, alloggi a destinazione sociale, alloggi con patto di solidarietà, alloggi per persone anziane;
- d. edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- e. recupero delle aree degradate o dismesse.

▪ **Registro delle cessioni dei diritti edificatori**

I diritti edificatori derivati dalle compensazioni, dalle perequazioni, dall'incentivazione e dal Piano sono commerciabili e sono utilizzabili in tutti gli ambiti a destinazione residenziale secondo la Normativa del PdR anche in incremento della Slp o del volume ammessi.

In conformità al comma 4 dell'art. 11 della LR 12/2005 l'Amministrazione istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori derivati dalla compensazione, dalla perequazione e dall'incentivazione, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dal Regolamento. L'Amministrazione stabilisce in base a necessità urbanistiche e di Servizi eventuali priorità nella cessione dei diritti.

F) DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI (PdS)

Le finalità strategiche del Piano dei Servizi (PdS) sono:

- difesa delle potenzialità di uso dei Servizi esistenti;
- consolidamento dei livelli di Servizio qualitativo e quantitativo raggiunti;
- qualificazione dei Servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica;
- dislocazione equilibrata dei Servizi fra centro storico, località di antica fondazione e insediamenti moderni e contemporanei;
- valorizzazione dei Servizi di carattere sovralocale (Parco dei Colli, ambiti del Brembo, corridoi ecologici dei corsi d'acqua, ecc.);
- favorire la possibilità per ciascuno di trovare nel territorio risposte alle proprie esigenze di qualità di vita;
- perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica;
- creare luoghi con forti centralità di Servizi nel centro storico e nei quartieri integrati con le attività commerciali;
- operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi, connessione alla rete pedonale e ciclabile e agli altri Servizi, sviluppare la cura del verde;
- sviluppo di reti pedonali e ciclabili locali in collegamento con la rete provinciale;
- dotazione capillare di Servizi a parcheggio;
- operazioni che facilitino l'accesso alle realtà urbane e territoriali (eliminazione barriere, ecc.);
- realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
- integrazione tra Servizi pubblici e Servizi privati di uso pubblico;
- migliore dotazione di Servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione, ecc.);
- attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini, potenziamento e miglioramento della qualità di vita e della coesione culturale, sociale, economica e territoriale con i Servizi "aspatiali" che non necessariamente necessitano di attrezzature materiali (Servizi sociali e alla famiglia, per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, ecc.);
- realizzazione di un sistema continuo di aree verdi: salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici, creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne, introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti, creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate, recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate, ecc.);
- valorizzazione degli ambiti dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici: introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua, curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti, privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone e tutelare le piantumazioni storiche esistenti.

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature di Servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il PdS

indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei Servizi esistenti e la sostenibilità economica. Fermo restando il valore degli obiettivi strategici, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere alle indicazioni normative del PGT in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi.

G) DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE (PdR)

Il Piano delle Regole (PdR) definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto consolidato quelle aree libere che per impegni precostituiti, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per integrazione coi servizi o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici.

Il Piano delle Regole fissa criteri di progettazione architettonica e urbanistica tesi al risparmio e alla produzione energetica, al miglioramento della qualità ambientale ed ecologia, alla promozione della integrazione funzionale, alla transizione tra territorio agricolo ed urbano.

Il Piano delle Regole per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, si avvale del Regolamento edilizio.

Il Piano delle Regole in ottemperanza all'art. 6 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del PTR definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale.

Le finalità generali del Piano delle Regole sono:

- sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
- adeguato livello qualitativo dell'offerta;
- creazione di luoghi con forti centralità;
- processi di riqualificazione urbana;
- attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini;
- inserimento paesistico degli interventi;
- tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesistico;
- contenimento del rischio idro-geologico e sismico;
- realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
- valorizzazione ambiti dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici;
- riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse e/o in degrado.

H) INDIVIDUAZIONE DI AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

Ai fini degli interventi sono individuate sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione definite per comparti unitari all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di PA.

L'avente titolo ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005 presenta istanza per la attivazione del PA indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Attuativo di

iniziativa pubblica, accoglie la richiesta e indica le caratteristiche dell'intervento, precisa i contenuti previsti dalle specifiche norme, il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di Servizi.

D) MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO E PRESCRIZIONI PER IL PIANO ATTUATIVO

In base all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano (At, Atp) avviene attraverso i Piani attuativi (PA) previsti dalla legislazione statale e regionale; in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa dello specifico Ambito di trasformazione. Nel PA vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di piano, gli indici urbanistici-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni.

Le previsioni contenute nel PA hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Per la presentazione del PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati nelle modalità stabilite al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/2005.

Il Sindaco ha facoltà di invitare nelle forme di legge i proprietari delle aree comprese nelle aree soggette a PA a presentare entro congruo termine il PA. Se i proprietari non aderiscono, il Sindaco può provvedere secondo legge alla compilazione d'ufficio del PA; gli oneri e le spese della compilazione d'ufficio sono a carico delle proprietà in modo perequato.

Quando previsto dalla legislazione vigente e dal PGT gli interventi pubblici e privati contenuti nel PA devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e dalla Disciplina paesistica delle NTA del PdR, dall'esame di impatto paesistico del progetto ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto.

Il PA deve comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dal Regolamento edilizio. Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e la qualità urbana e architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità al PdS e alla Normativa;
- le modalità per l'eliminazione delle barriere architettoniche (viabilità, percorsi, ecc.);
- la compatibilità con le disposizioni di legge vigenti;
- la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT;
- le soluzioni adottate per rispondere alle Disciplina paesistica del PTR e del PGT.

Gli obiettivi che il PA deve raggiungere sono:

- sostenibilità ambientale;
- sostenibilità paesistica in conformità al PTR ed alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR;
- funzionalità urbanistica;
- adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata evitando condizioni di marginalizzazione fisica e sociale;
- formazione di luoghi con forte centralità di quartiere;
- cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici, morfologia, ecc.);
- recupero e integrazione con gli elementi e con il paesaggio agricolo e naturalistico nelle frange perimetriche;

- realizzazione di edifici ricchi di relazioni con il contesto urbano;
- qualità architettonica elevata;
- divieto di usi impropri (depositi, discariche, ecc.);
- cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture;
- realizzazione e potenziamento della dotazione di parcheggi quantomeno nella misura prevista nel PdS e nella Normativa;
- formazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- formazione di una trama continua di aree verdi, cura degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde;
- integrazione tra le diverse tipologie di Servizi in conformità al PdS;
- rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano, sostegno agli esercizi di vicinato e dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico;
- creazione di luoghi polifunzionali (residenza, terziario, servizi, commercio, artigianato di servizio, ecc.)
- riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
- utilizzo di tecnologie innovative;
- contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico, campi elettromagnetici, ecc.);
- tutela della qualità dei terreni e della falda, mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia;
- promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;
- promozione di fonti rinnovabili e valorizzazione degli autoproduttori;
- interrimento elettrodotti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.

Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e al fine della fattibilità degli interventi spesso condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., il PA può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento (UMI).

La individuazione delle Unità Minime di Intervento avviene a condizione che:

- venga individuato un programma complessivo di realizzazione delle opere previste tramite studi di fattibilità estesi a tutto il comparto con piani finanziari complessivi relativi a tutte le opere da svolgere e per tutte le UMI ipotizzate;
- ad ogni UMI siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla SIp o al volume da realizzare;
- la realizzazione per parti degli interventi previsti di servizi primari e secondari rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione;
- vengano individuate tutte le condizioni amministrative e finanziarie perché sia equa la ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e perché le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti.

Le UMI si configurano come PA autonomi e devono essere costituite dagli elaborati previsti per i PA.

Per quanto non contemplato si fa riferimento alla normativa sovraordinata ed a quella comunale.

L) PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o intende attivare, tra i quali: il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), il Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, la Zonizzazione Acustica, i criteri per le autorizzazione delle attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, altri piani, studi, regolamenti e criteri previsti dalle normative vigenti.

M) AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione sono perimetrati e numerati nella tavola delle Previsioni di Piano; gli Ambiti riportano anche i Servizi in modo indicativo.

L'art. 8 della LR 12/2005 stabilisce che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le schede allegate non hanno carattere conformativo.

L'art. 12 della LR 12/2005 stabilisce che l'attuazione degli interventi di trasformazione avviene attraverso Piani attuativi, che devono fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni e i Servizi.

È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti.

a) AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI (ATp)

Gli ambiti di trasformazione previsti (ATp) sono quelli previsti dal PRG e che il PGT conferma.

In ogni ATp sono confermati nella sostanza gli interventi, i parametri e i Servizi previsti dal PRG.

Le attività previste sono quelle per gli ambiti residenziali.

I Servizi dovuti dall'ATp2 sono: la dotazione di Servizi Primari, i Servizi a Parcheggio previsti nella Planimetria dei Servizi e la monetizzazione dei Servizi Secondari.

I Servizi dovuti dall'ATp3 sono: la dotazione di Servizi Primari, i Servizi a parcheggio nella misura del 15% della dotazione dei Servizi Secondari, la formazione e la cessione gratuita della strada di accesso, la monetizzazione dei Servizi Secondari.

I parametri di intervento sono:

If	0,5 mq/mq
H	9,0 m (negli Ambiti ATp 2)
	7,0 m (nell'Ambito ATp 3)
Sp	50 %.

b) AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

I contenuti degli Ambiti di Trasformazione (AT) sono costituiti dalle prestazioni pubbliche attese, dai principi insediativi, dagli indici urbanistici-edilizi di massima e dalle attività previste.

Gli interventi devono essere di edilizia sostenibile secondo i disposti di legge.

Al fine della facilitazione degli interventi e al fine del raggiungimento degli obiettivi del Piano il Documento prevede che alcuni Ambiti strategici siano sottoposti a Schema urbanistico e/o a Piano attuativo strategico promosso dall'Amministrazione comunale di concerto con le proprietà. Qualora l'iniziativa comunale non trovi attuazione entro tre anni dalla data di entrata in vigore del PGT i privati hanno la possibilità di presentare lo Schema strategico e/o il Piano attuativo.

In ogni AT è stabilita la quota di SIp che deve essere paracadutata nelle zone stabilite dal PdR.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1

Quadro strategico, interventi, obiettivi

Il PTCP destina l'area AT1 negli 'Ambiti di opportuna istituzione di PLIS' (tavola E4) e nel 'Paesaggio agrario e delle aree coltivate' (tavola E5), che è normato all'art. 59 delle NTA.

L'Ambito consiste nel terrazzamento fluviale della sponda sinistra del Brembo. Il terrazzo è di particolare significato ambientale, paesistico e vedutistico e consente visuali panoramiche da Almè verso la piana di Almeno e verso il sistema montano.

L'Ambito è destinato dall'Amministrazione all'alleggerimento del rapporto insediativo di alcune aziende di Almè e al trasferimento di attività produttive oggi collocate in aree inadeguate dal punto di vista logistico e ambientale.

Sono consentite le attività produttive legate a tecnologie ambientalmente sostenibili, allo sviluppo integrato del territorio comunale, dotate di certificazioni, ecc.; sono vietate le attività a rischio incidente rilevante e quelle che comportano spreco di spazio, basso numero di addetti, cadute negative sul territorio, ecc. come deposito, logistica, magazzino, prefabbricazione, ecc.

Gli interventi possono utilizzare e produrre energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili, nonché di quelle insediate nel territorio comunale e di cedere energia elettrica alla rete. gli interventi possono essere premiati con incentivi.

Gli interventi devono essere di elevata qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono valorizzare gli elementi paesaggistici (visuali, coni panoramici, ambiti naturalistici, sponde del Brembo, orlo del terrazzo, vegetazione, ecc.).

L'organizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica e dei Servizi non deve occludere le viste panoramiche da/per l'altra sponda del Brembo.

La mobilità si deve interconnettere con la rete di previsione del PTCP e deve qualificare l'intero comparto produttivo.

In base alle esigenze delle proprietà e imprenditoriali gli interventi possono avvenire per comparti, per Unità Minime di Intervento (UMI) e per lotti funzionali. Il piano individua già due UMI: la 1a e la 1b.

Il quadro strategico nel quale si devono collocare gli interventi è:

- indurre processi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica del comparto produttivo ad ovest di via Milano e riordinare le attività produttive
- migliorare e potenziare le modalità di accesso al comparto produttivo in relazione anche alla viabilità prevista dal PTCP
- incrementare i Servizi a parcheggio (pubblici o di uso pubblico)
- incrementare i parcheggi pertinenziali.

A fronte della frammentazione delle proprietà e al fine di facilitare le operazioni ai privati e di raggiungere gli obiettivi del PGT gli interventi sono sottoposti a Schema urbanistico strategico dell'intero Ambito; lo Schema è promosso dall'Amministrazione comunale e le spese di redazione sono ripartite in modo perequato tra i proprietari.

Le attività ammesse sono quelle previste dal Piano delle Regole per gli Ambiti per le attività produttive.

Poiché la destinazione della SIp è produttiva la perequazione-compensazione può avvenire tra ambiti produttivi. Il Regolamento dovrà stabilire eventuale altri modalità di compensazione-perequazione e il paracadutaggio in altri ambiti di piano.

UMI 1a
Prestazioni pubbliche

In aggiunta alla dotazione dei Servizi Secondari (che possono essere monetizzati), alla formazione dei Servizi Primari e alla cessione agli enti competenti delle aree necessarie al passaggio della variante per la Val Imagna e della tramvia per Ponte san Pietro, le prestazioni pubbliche richieste sono:

- monetizzazione della dotazione di Servizi a Verde pubblico prevista dal PdS;
- formazione della strada di accesso di collegamento con via Volta;
- adeguamento della rete viaria locale in conseguenza alle nuove attività;
- completamento della rete locale di percorsi pedonali e ciclabili;
- qualificazione, manutenzione e cura dell'orlo del terrazzo, della vegetazione con funzione paesaggistica;
- interventi di riqualificazione dell'area verde pubblica posta tra via Milano e via Volta.

Indici di massima

Slp	8.000 mq
H	10,00 m

UMI 1 b
Prestazioni pubbliche

In aggiunta alla dotazione dei Servizi Secondari (che possono essere monetizzati), alla formazione dei Servizi Primari le prestazioni pubbliche richieste sono:

- Servizi a Verde pubblico o di uso pubblico nell'areale a nord;
- formazione della strada di collegamento con via ponte Regina;
- l'accessibilità da via Volta: l'area necessaria per l'accessibilità è ottenuta mediante compensazione, riconoscendo alla Lombardia Carni srl l'incremento della Slp esistente in misura pari alla superficie della strada.

Indici di massima

Slp	3.000 mq
H	10,00 m

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 3

Quadro strategico, interventi, obiettivi

Il PTCP destina l'area AT3 nel "Parco dei Colli" (tavola E4). L'Ambito riguarda monte Taddeo.

Obiettivo del piano è l'ampliamento del Parco di monte Taddeo in compensazione al completamento edilizio del quartiere. L'accesso all'area edificabile può essere formato accanto all'entrata al parco.

Prestazioni pubbliche

In aggiunta alla dotazione di Servizi prevista dal PdS è richiesta la cessione di 3800 mq per l'ampliamento del Parco di monte Taddeo. I servizi a parcheggio vengono monetizzati.

Indici di massima

Le attività ammesse sono quelle previste dal Piano delle Regole per gli Ambiti a destinazione residenziale.

Slp	600 mq
H	7,50 m

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4

Quadro strategico, interventi, obiettivi

Il PTCP destina l'ambito AT4 nel 'Parco dei Colli' (tavola E4) e nel 'Paesaggio agrario e delle aree coltivate' (tavola E5), che è normato all'art. 59 delle NTA.

L'ambito è costituito da due comparti. Un comparto è il territorio ad ovest della confluenza del torrente Rino nel Quisa; è un ambiente ricco di vegetazione riparia e di particolare significato naturalistico e ambientale e costituisce una pausa ambientale nella conurbazione di Almè e Paladina. L'altro comparto è un lotto stretto e lungo piantumato posta nel Parco dei Colli a sud degli impianti sportivi.

L'ambito è destinato dall'Amministrazione in parte a Verde pubblico e in parte a completamento residenziale.

Gli interventi devono essere di elevata qualità ambientale, paesaggistica e architettonica e devono produrre misure di protezione e di filtro dalle attività produttive vicine.

Prestazioni pubbliche

In aggiunta alla dotazione dei Servizi Secondari (che possono essere monetizzati) e alla formazione dei Servizi Primari è richiesta:

- la cessione gratuita dell'area destinata a Verde pubblico;
- la riqualificazione e cura del torrente Quisa e Rino e degli orli vegetali;
- la formazione del percorso pedonale e ciclabile lungo la Quisa e il Rino in rete con il sistema comunale.

Indici di massima

Le attività ammesse sono quelle previste dal Piano delle Regole per gli Ambiti a destinazione residenziale.

Slp	1.000 mq
H	7,50 m.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 5

Quadro strategico, interventi, obiettivi

Il PTCP destina l'ambito AT5 nelle "Aree di primo riferimento per la pianificazione locale"(tavola E4).

L'area è posta a sud di via Olimpia ai margini del Parco dei Colli in posizione tale da occludere le viste panoramiche verso il Parco. Il comparto è costituito da alcune aree residuali tra gli impianti sportivi e da un lotto con criticità funzionali, ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e architettoniche.

L'obiettivo è dare ordine urbanistico e paesaggistico all'ambito in relazione ad un panorama unico e di ottenere un lotto per l'ampliamento del Verde sportivo e per il tempo libero.

Essendo adiacenti al Parco dei Colli e in un contesto di rilevante significato panoramico, gli interventi devono essere di eccellente qualità ambientale, paesaggistica e architettonica.

Prestazioni pubbliche

In aggiunta alla dotazione dei Servizi Secondari (che possono essere monetizzati) e alla formazione dei Servizi Primari è richiesta:

- la cessione dell'area posta tra la palestra e manufatto esistente;
- la formazione di Servizi a parcheggio lungo via Olimpia.

Indici di massima

Le attività ammesse sono quelle previste dal Piano delle Regole per gli Ambiti a destinazione residenziale.

L'Indice territoriale attribuito all'intero Ambito AT5 (Servizi compresi) è $I_t = 0,30$ mq/mq pari a 2.900 mq di SIp così realizzabile:

- 1.500 mq di SIp sono realizzabili nell'AT5;
- 1.400 mq di SIp devono essere paracadutati nelle zone dove ammesso dal Pgt.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 6

Quadro strategico, interventi, obiettivi

Il PTCP destina l'area AT6 negli 'Ambiti di opportuna istituzione di PLIS'(tavola E4) e nel 'Paesaggio agrario e delle aree coltivate' (tavola E5), che è normato all'art. 59 delle NTA.

L'area è in degrado in quanto utilizzata come deposito di materiali.

L'obiettivo dell'Amministrazione è la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area; essendo l'area adiacente ad un comparto produttivo nel territorio di Paladina una porzione d'area è destinata alla formazione di Servizio primario (deposito comunale).

Gli interventi devono essere di elevata qualità ambientale e paesaggistica.

Prestazioni pubbliche

In aggiunta alla dotazione dei Servizi Secondari (che possono essere monetizzati) e alla formazione dei Servizi Primari è richiesta:

- la cessione di 1.500 mq per la formazione di Servizio primario (deposito comunale).

Indici di massima

Le attività ammesse sono quelle previste dal Piano delle Regole per gli Ambiti per le attività produttive.

Subordinata ad azioni di riqualificazione ambientale è ammessa la costruzione di manufatto ad uso produttivo compatibile:

Slp	300 mq
H	4,50 m.