

Documento di Piano



**PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

**COMUNE DI
ALMENNO SAN SALVATORE**



Scenario di riferimento

Maggio 2011

IL PROGETTISTA
Dott. Cosimo Caputo
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Collaboratori:

Dott. Ilaria Mazzoleni - Naturalista
Dott. Paola Fabbietti – Pianificatore Territoriale
Dott. Paolo Motta – Architetto J.

Studi di Settore

Studio geologico: Dott. Geol. Gianluca Boffelli
Reticolo idrografico minore: Dott. Geol. Gianluca Boffelli
Zonizzazione acustica: Società ECOISOLA in
collaborazione con EUROGEO snc

INDICE

9. IL SISTEMA TURISTICO	6
9.1 IL TURISMO OROBICO.....	7
9.2 IL TURISMO NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA VALLE IMAGNA	8
9.3 IDEE FORZE E STRATEGIE PER UN TURISMO SOSTENIBILE DELLA VALLE	11
9.4 TURISMO AMBIENTALE E CULTURALE: IL NUOVO ECOMUSEO DELLA VALLE.....	12
9.5 TURISMO TERMALE	18
9.6 TURISMO RELIGIOSO	21
9.7 TURISMO SCOLASTICO	26
9.8 TURISMO SANITARIO	28
10. LE AZIONI E LA NORMATIVA GENERALE DEL DOCUMENTO DI PIANO	29
10.1 L'OBIETTIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO	30
10.2 LE POLITICHE PER IL SISTEMA TURISTICO	34
10.3 LE POLITICHE PER IL SISTEMA AMBIENTALE	40
10.3.1 VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO: IL PIANO PAESISTICO COMUNALE	42
10.3.2 PROGETTO E DISCIPLINA DEL PIANO PAESISTICO COMUNALE	42
10.4 LE POLITICHE PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI.....	54
10.5 LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	56

10.5.1 LE POLITICHE PER IL TESSUTO URBANO ESISTENTE 58

10.5.2 LE POLITICHE PER LE AREE DA ASSOGGETTARE AD AMBITO DI TRASFORMAZIONE..... 58

11. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 60

11.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO..... 61

11.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI ALMENNO SAN SALVATORE 61

12. LA NORMATIVA ATTUATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO 67

12.1 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... 68

12.1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATUc e ATUp) 68

12.1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)..... 69

12.2 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 69

12.2.1 TIPOLOGIA DEI SOGGETTI PROMOTORI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... 69

12.2.2 REQUISITI DEI SOGGETTI PROMOTORI..... 70

12.2.3 CONTENUTI DELL'ISTANZA E MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... 70

12.2.4 DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE 71

12.2.5 LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO..... 72

12.2.6 MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE ASSERVITE AD USO PUBBLICO..... 75

12.2.7 CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E MONETIZZAZIONE 76

12.2.8 ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 77

12.2.9 VARIANTI E MODIFICAZIONI 77

12.2.10 DURATA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... 77

ELABORATI GRAFICI

IL PROGETTO DI PIANO

E01 – IL PIANO PAESISTICO COMUNALE: LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

E02 – IL PIANO PAESISTICO COMUNALE: LA RETE DEI VALORI NATURALISTICI, PAESISTICI E STORICO-CULTURALI

E03 – IL SISTEMA TURISTICO

E04 – IL SISTEMA DEI SERVIZI

E05 – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ED INSEDIATIVO

E06 – TAVOLA DI SINTESI DELLE AZIONI DI PIANO

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO CON IL PTCP

F01 – COMPATIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO CON IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE DEL PTCP (tav. E2.2 del PTCP)

F02 – COMPATIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO CON IL QUADRO STRUTTURALE DEL PTCP (tav. E4 del PTCP)

9. IL SISTEMA TURISTICO

9.1 IL TURISMO OROBICO

Il Rapporto Redatto dall'Osservatorio turistico della Provincia di Bergamo, sull'andamento del fenomeno nella Bergamasca nel 2005, ha evidenziato come nel 2005 sono stati 1.500.000 i turisti che hanno soggiornato sul territorio orobico, il 6,3% in più rispetto al 2004.

Secondo l'analisi dell'Osservatorio, il turismo orobico si caratterizza in prevalenza come alberghiero (con il 78% di presenze), con una permanenza medio bassa di poco più di due giorni di durata, che si concentra principalmente in città, e segnato da una consistente presenza estera, le percentuali in questo senso si attestano al 30,8% di presenze e al 38,2% di arrivi. Con il milione e mezzo di presenze nel 2005 la provincia di Bergamo è quinta in Lombardia".

A favorire tale aumento hanno contribuito diversi fattori, dall'aeroporto di Orio al Serio alla posizione geografica della provincia ma anche all'azione svolta dall'Agenzia Turismo Bergamo dal 2001.

Crescita rispetto al 2005

Sul fronte delle presenze, il 2005 ha fatto registrare un incremento del 6,3%. Per quanto riguarda gli arrivi invece l'aumento è stato dell'11,7%. I dati confermano che la Provincia di Bergamo è sopra la media lombarda e nazionale. In Lombardia, infatti, la crescita è ferma a zero, mentre a livello nazionale si attesta al 2,7%.

Provenienza dei turisti

Gli italiani che arrivano a Bergamo provengono per la maggior parte dalla Lombardia per il 56%. Per quanto riguarda gli stranieri invece, delle 457.629 presenze nel 2005, il 14,4% è arrivato dal Regno Unito, stesso numero dalla Germania. Seguono Francia, Spagna e Norvegia. Sul fronte degli arrivi (236.025 nel 2005) il podio va alla Germania con una percentuale del 15%. Rispetto agli anni precedenti sono aumentati gli arrivi da paesi quali Norvegia, Spagna, Regno Unito, Olanda, Svezia e Polonia grazie soprattutto alla presenza di voli low cost legati allo scalo di Orio al Serio.

Strutture ricettive

Con l'aumento dei turisti cresce anche l'offerta sul fronte di alberghi e Bed&Breakfast. Nel 2006 sono stati attivati 6 nuovi alberghi e 7 sono prossimi all'apertura. Due soli sono stati chiusi. La novità assoluta arriva dal Bed&Breakfast per cui sono previste 14 nuove strutture. Rispetto al 2002 sono raddoppiati e si sono portati a quota 370. Il 73% dei turisti che alloggiano nei Bed&Breakfast sono stranieri. Un peso consistente sul piano della ricettività arriva dagli appartamenti censiti come vuoti

9.2 IL TURISMO NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA VALLE IMAGNA

(62.000 nel 2001) che offrono oltre 250.000 posti letto e presenti per lo più nelle Valli. Nel 1989 la Provincia di Bergamo era stata la prima ad elaborare un piano per il turismo. Allora era emerso che era una provincia industriale e che esisteva un forte bisogno di crescere dal punto di vista del turismo. Dopo 17 anni la situazione è cambiata. Abbiamo un aeroporto che è al quarto posto a livello nazionale e un'Agenzia per il Turismo che è stata capace di promuovere Bergamo e la sua Provincia a livelli internazionali.

Di seguito viene riportato un breve resoconto della situazione e delle prospettive del settore turismo, estratto dalla relazione "*Programma integrato di sviluppo locale --obiettivo 2 - 2000/2006 aggiornamento 2006*" redatta della Comunità Montana Valle Imagna.

La vicinanza all'hinterland di Bergamo ed all'area metropolitana Milanese unita alla varietà e alla ricchezza delle risorse ambientali e storico-culturali che permeano la valle, sono elementi favorevoli allo sviluppo di un'importante componente turistica, legata soprattutto al turismo rurale. I dati statistici mostrano viceversa il perdurare di una realtà in forte difficoltà.

La popolazione attiva evidenzia infatti un deciso incremento delle professionalità legate al settore terziario, ma i posti di lavoro in valle aumentano solo nel settore dei servizi e della pubblica amministrazione (+ 24%) e si contraggono nel settore turistico.

Nei settori del turismo e del commercio si deve riscontrare la diminuzione degli addetti (-5,3%) ed a un'ulteriore polverizzazione degli esercizi con un ridottissimo numero di addetti per unità locale (nelle aziende commerciali meno di due addetti per U.L.).

Le strutture alberghiere, sotto il profilo numerico, garantiscono una quota di posti letto non trascurabile, ma denunciano un grado di occupazione delle camere assai ridotto essendo in prevalenza utilizzate per i servizi di ristorazione.

Il turismo più che dalla ricezione alberghiera è rappresentato dal turismo residenziale della seconda casa, anch'esso peraltro in crisi, mentre le iniziative volte a valorizzare le peculiarità e i valori culturali propri del territorio e dell'ambiente imagnino, possibili promotori di un'offerta turistica diversa, sono state rappresentate nell'ultimo periodo quasi esclusivamente da interventi in qualche misura riconducibili all'azione diretta o di sensibilizzazione del progetto LEADER II.

Uno studio promosso dal G.A.L. V.I. nell'ambito del progetto LEADER II ha confermato le valutazioni sin qui espresse e che si compendiano nei seguenti dati di sintesi:

- “Negli ultimi anni si registra una situazione di regressione del settore terziario in Valle, in particolar modo nel settore commerciale, alberghiero e della ristorazione;
- le strutture e infrastrutture turistiche sono sottodimensionate e presentano gravi carenze; parimenti, sono assenti iniziative o strutture per la promozione turistica;
- sono assenti impianti sciistici e ciò determina l'elevata stagionalità degli afflussi turistici, ma sicuramente contribuisce alla conservazione dell'ambiente e del paesaggio;
- fra i 114 comuni bergamaschi a rilevante presenza turistica, si collocano in Valle Imagna uno dei quattro comuni di interesse termale (S. Omobono) e due delle 10 località ad interesse storico-artistico (Almenno S. Bartolomeo e Almenno S. Salvatore);
- l'immagine che viene percepita all'esterno della Valle è quella di un luogo caratterizzato da una domanda turistica estiva, in prevalenza di anziani e famiglie, che può contare su una consistente presenza di seconde case;
- la Valle è dotata di un indice di dotazione ricettiva compreso tra i 100 e i 200 posti letto ogni 100 abitanti, collocandosi ad un livello medio, rispetto alle altre valli bergamasche;
- nonostante le caratteristiche del turismo valdimagnino, si rilevano circa 110 presenze turistiche per abitante, un carico potenzialmente preoccupante per le infrastrutture, l'ambiente sociale e l'ambiente naturale;
- la Valle Imagna è una delle zone lombarde dove la ricettività alberghiera si presenta qualitativamente più debole (questo determina soggiorni mediamente più lunghi);
- nell'analisi generale della domanda e dell'offerta della montagna lombarda, la Valle Imagna si inquadra in un gruppo di località caratterizzate da scarsità di dotazione e debole domanda;
- dal punto di vista territoriale e naturalistico la Valle Imagna risulta ben attrezzata per rispondere alle esigenze di un turismo sempre più in cerca di relax, verde, natura;
- la Valle è ricca di valori storico-culturali, ma questo tipo di offerta è assolutamente

disorganizzata e trascurata;

- un ulteriore vantaggio della Valle è la vicinanza a Bergamo e all'enorme bacino d'utenza di Milano e hinterland;"
- La valutazione del quadro di riferimento che lo studio riporta è la seguente:

"In Valle Imagna il settore turistico è debole, piuttosto disorganizzato e risente della mancanza di strutture e infrastrutture adeguate. La scarsa qualità dell'offerta ricettiva attira una domanda altrettanto debole qualitativamente, determinando una progressiva regressione dell'impiego nel settore per fronteggiare difficoltà principalmente di ordine economico, ma anche di tipo strutturale (adeguamento delle strutture ricettive).

Ciò nondimeno la Valle Imagna risulta sorprendentemente ricca di risorse turistiche, sia dal punto di vista paesaggistico-naturalistico, che sotto il profilo storico-artistico; unitamente alla conformazione geografica (una valle di media montagna, percorribile senza difficoltà, adatta all'utilizzo generico per il tempo libero) e al posizionamento (vicinanza alle grandi città e loro hinterland) questo determina buone potenzialità turistiche.

Tali potenzialità saranno sfruttabili solamente - data la non specializzazione della Valle - con un'accurata strategia di costruzione, promozione e vendita del prodotto Valle Imagna nella direzione di un turismo rurale e sostenibile."

In questo quadro di debolezza, ma di forti potenzialità la Valle potrebbe sviluppare in modo adeguato il settore del "turismo informale" promovendo le seguenti forme di turismo:

- ESCURSIONISTICO E SPORTIVO - in prevalenza della domenica e del fine settimana;
- SPELEOLOGICO - di sfruttamento delle numerosissime grotte d'interesse geologico e paleontologico;
- RELIGIOSO - attualmente pressoché riferibile al santuario della "Cornabüsa", ma estensibile ad altre realtà significative del territorio;
- ARTISTICO – CULTURALE – AMBIENTALE - sostenuto dal vasto e variegato patrimonio di beni culturali, storici e paesaggistici;

9.3 IDEE FORZE E STRATEGIE PER UN TURISMO SOSTENIBILE DELLA VALLE

- TERMALE - con la promozione delle Terme di S. Omobono che denota negli ultimi anni un consistente incremento degli utenti.

Lo sviluppo turistico sostenibile è portatore di idee forti e si fonda sui principi del valore intrinseco ed insostituibile della natura, del riconoscimento del patrimonio come cultura ricevuta e da trasmettere, della corresponsabilità individuale e collettiva nella gestione del patrimonio naturale e culturale, della solidarietà tra generazioni le cui successive azioni possono arricchire o distruggere il patrimonio collettivo. Questo approccio trova riferimento in alcune strategie maturate a livello internazionale ed europeo ed orientate a:

1. territorializzare le politiche ambientali, ossia articularle sul territorio complessivo;
2. proteggere il paesaggio culturale;
3. integrare le politiche di tutela con quelle per lo sviluppo.

La prima strategia, ispirata dalla crescente globalizzazione dei fenomeni ambientali e dai limitati effetti riscontrati con politiche di tutela settoriali e per siti, indica l'esigenza di costruire sistemi ambientali ampiamente diramati sul territorio da difendere e valorizzare. Lo sforzo più consistente finora sviluppato a livello europeo è quello del progetto della Rete Ecologica Europea (IPEE, 1991), il quale ha visto applicazione, a scala nazionale e locale, già in alcuni paesi e regioni europei (IPEE, 1991; Bennett, 1994; ECNC, 1996). Questa strategia, correlata ad altre complementari quali in primo luogo quelle della fruizione sociale e del turismo, può costituire l'elemento forte su cui basare il rafforzamento dell'assetto ecologico dell'area valliva.

La seconda strategia, maturata in sede di Consiglio d'Europa, consiste nel progetto di Convenzione europea per la protezione del paesaggio culturale (CE, 1998).

Il paesaggio, esito dell'azione dei fattori naturali e culturali (cioè umani), costituisce "un tutto" in cui tali fattori devono essere considerati in modo integrato e non separatamente. Esso richiede un progetto di conservazione innovativa comprensiva anche della creazione di nuovi paesaggi nelle zone particolarmente degradate o con usi desueti e riafferma la prospettiva dello sviluppo sostenibile, costituendo risorsa oltre che culturale, ecologica e sociale, anche economica la cui gestione appropriata può contribuire alla creazione di occupazione.

La terza strategia, insita nello stesso obiettivo dello sviluppo sostenibile, comporta di considerare in modo integrato ambiente e sviluppo, imperniando il turismo del futuro sulla costruzione, il potenziamento e la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale, che in questa logica assume un nuovo ruolo. Ne deriva una modificazione delle politiche di protezione, dal riferimento

9.4 TURISMO AMBIENTALE E CULTURALE: IL NUOVO ECOMUSEO DELLA VALLE

tradizionale a beni e spazi individuali verso reti interconnesse cui si rivolgono, oltre che discipline esclusivamente difensive, anche progetti di valorizzazione e di fruizione.

Nel quadro di strategie delineato emerge il ruolo insostituibile della pianificazione del turismo, strettamente connessa con quella del paesaggio e del territorio.

La pianificazione infatti consente di:

- configurare un quadro strategico di lungo termine ponendo in relazione gli aspetti ambientali e quelli di sviluppo e aprendo legami e coordinamenti con l'esterno;
- assicurare un'effettiva protezione di siti, risorse e paesaggi, differenziando i vincoli e le condizioni;
- valutare vantaggi e svantaggi di strategie gestionali, giustificando le scelte pubbliche e rafforzando le responsabilità delle autorità, degli attori e dei gestori.

Una pianificazione turistica sulle aree della Valle Imagna può ampliare la scala dell'offerta fruitiva, ponendone in luce le diversità spazio temporali relative a spazi naturali, spazi culturali, spazi rurali, attraversati da itinerari "di senso" che coinvolgono ampiamente il territorio e consentono di distribuire maggiormente i fruitori.

Verso l'ecomuseo

Nel mese di Maggio dell'anno 1993 con il grande convegno "Gente e Terra d'Imagna" si è avviato il processo di sviluppo e promozione culturale dell'identità delle popolazioni montane della Valle Imagna con il quale è stato ufficialmente sancito il "Manifesto Ideologico ed operativo" voluto e sottoscritto da tutti i partecipanti.

L'evento rappresenta "La fase di Svolta" della Comunità Valdimagnina che riconosce la propria storia e la propria cultura come patrimonio della sua "gente" da recuperare e valorizzare in un grande progetto culturale che identifichi i suoi abitanti al centro del territorio vallivo.

Dopo alcuni anni di riflessioni e considerazioni nel mese di Gennaio del 1997 fu costituita l'Associazione "Centro Studi Valle Imagna", oggi "Amico dell'Ecomuseo Valle Imagna" ma soprattutto partner fondamentale nel gruppo di lavoro scientifico ecomuseale, che tra gli obiettivi statutari indicava l'apertura e la gestione di laboratori di pensiero, spazi per la crescita culturale, la ricerca sociale e il confronto scientifico sulle tematiche emergenti dello sviluppo, dove si possono ospitare ed incontrare, dibattere e accrescere gli interessi socio-culturali ed economici della valle, con l'obiettivo reciproco di promuovere la cultura della montagna, partendo dalla conoscenza e valorizzazione delle sue peculiarità e risorse.

In particolare l'Associazione si prefigge la promozione di un ampio processo culturale, mirato alla

riscoperta della storia sociale della comunità valdimagnina, prestando attenzione alle dinamiche di sviluppo delle zone rurali e montane, anche in positivo rapporto con la dimensione nazionale ed europea.

L'Associazione nei primi sette anni di attività ha realizzato oltre settanta pubblicazioni distinte in undici collane tematiche che rappresentano il vero patrimonio antropologico-culturale di riferimento per la Valle.

Oltre alle attività di ricerca del Centro Studi si avviano in Valle altre iniziative di sensibilizzazione e valorizzazione territoriale e culturale quali il riconoscimento dei sentieri storici e delle mulattiere da inserire in una serie di percorsi che sono stati determinati sia per gli scambi commerciali sia per la crescita sociale della comunità locale che ha modificato, nel corso dei secoli, il proprio modo di vivere e di essere.

A fronte del rischio di perdita definitiva delle memorie storiche del territorio e del pubblico interesse per la loro conservazione e valorizzazione, il Centro Studi Valle Imagna ha realizzato un Sistema di gestione informatica del patrimonio culturale dell'edilizia tradizionale, attraverso il censimento delle architetture tradizionali, dei beni storico artistici e dei manufatti del mondo rurale, mentre le Amministrazioni Comunali hanno avviato un processo di pianificazione rivolto alla tutela e alla valorizzazione de "la stala" e de "la cà" che rappresentano un'eccezionale permanenza di architettura rurale e dei modi di vita e di lavoro tradizionali.

Tanti i convegni e gli incontri organizzati dagli Enti e dalle Associazioni locali per coinvolgere la popolazione nella promozione e valorizzazione dell'identità locale.

Il progetto

Nel mese di Maggio del 2007 viene presentato alla popolazione, ai Comuni Valdimagnini, alla Regione Lombardia, alla Provincia di Bergamo, alla Comunità Montana e alle Parti sociali ed economiche e alle associazioni il Progetto Strategico dell'Ecomuseo Valle Imagna.

L'ambito Territoriale di riferimento è quello rappresentato dai Comuni appartenenti alla Comunità Montana Valle Imagna.

Obiettivo generale del progetto Ecomuseale è la valorizzazione del patrimonio naturale ed antropico presente sul territorio della Valle Imagna, attraverso interventi strutturali, ma anche di divulgazione e partecipazione attiva della comunità, finalizzate ad un'azione di educazione e guida alla fruizione compatibile che consenta l'incremento del turismo nel rispetto degli equilibri ambientali.

Negli aspetti naturali e antropici del territorio si evidenzia la varietà e la ricchezza di elementi

naturali, paesistici, oltre che storici e culturali.

Non a caso la Valle è stata definita (Brissoni 1983) lo “scigno botanico” della provincia di Bergamo, ovvero una delle zone di maggior interesse floristico dell'intero arco alpino.

La Valle risulta importante anche dal punto di vista geologico, è infatti ricchissima di fenomeni carsici, una delle zone della Provincia Bergamasca che presenta il più alto numero di cavità naturali.

Le risorse principali che la valle possiede possono essere così sintetizzate:

- elevato patrimonio naturalistico, frutto della secolare collaborazione dell'uomo con l'ambiente e il territorio; questo patrimonio, in parte abbandonato negli ultimi decenni, va recuperato e ulteriormente qualificato, attuando le idonee politiche e investendo risorse attraverso azioni pilota significative (ad esempio, lungo i principali percorsi della fruibilità escursionistica);
- estrema diffusione del patrimonio culturale, espresso non solamente negli stili di vita, ma anche nelle opere e nei manufatti realizzati dall'uomo in diversi periodi storici; molti di questi manufatti –si pensi agli edifici rurali isolati- possono essere recuperati in chiave turistico/fruitiva e in chiave insediativa, garantendo un maggiore presidio territoriale ed impedendo al contempo il degrado dei territori circostanti. La diffusione puntiforme su tutto il territorio di insediamenti isolati a carattere rurale (cascinali, malghe), religioso (santelle, chiese, oratori), un'estesa rete viabilistica “minore” (ponti, mulattiere, sentieri), i terrazzamenti con ciglioni e muretti a secco, le recinzioni in pietra, ecc., permette l'organizzazione di una fruibilità vasta e diffusa sull'intero territorio comprensoriale, che va organizzata comunemente al fine di ingenerare uno sviluppo economico oggi non adeguatamente sfruttato.
- elevato valore paesaggistico, favorito anche dalla storica diffusione degli insediamenti in piccole contrade, dalla presenza dell'uomo che ha modellato e “addomesticato” il territorio a suo vantaggio e dall'escursione altimetrica, che permette il passaggio dal fondovalle a zone prealpine. La grande varietà dei paesaggi dell'alta valle – e la loro relativa buona conservazione - è uno strumento fondamentale che va utilizzato in funzione di una gestione unitaria dei servizi territoriali; i numerosi itinerari possibili in alta valle, la presenza delle grotte e la diffusione di edifici di grande interesse architettonico, a volte con valore simbolico elevato,

ne fanno un territorio dalle potenzialità notevoli.

- presenza del polo di S. Omobono Terme con le sue fonti termali, i principali servizi, ricreativi e mondani, quale polo principale, ma non esaustivo delle potenzialità turistiche vallive che vedono in realtà la presenza di numerosi poli attrattivi il cui insieme costruisce il complesso sistema turistico della valle.
- ricchezza di tradizioni locali. La varietà delle botteghe di artigiani che si trovano in Valle Imagna oggi riflette i bisogni di una società contadina di un tempo che, dal bisogno di sopravvivenza ne ricavò dei veri e propri mestieri: contadini, falegnami, intarsiatori, artisti della pietra.... A farla da padrone principalmente sono due elementi: il legno e la pietra. Sparse nella valle le botteghe degli artigiani del legno producono mobili, soprammobili, articoli da regalo e perfino il famosissimo "Pinocchio" di Collodi. Talmente importante è ed è stata la lavorazione del legno per la vita economica della valle che ad Almenno S. Bartolomeo è stato istituito il Museo del Falegname. Nella valle vi sono inoltre i maestri della pietra, abili costruttori che raccogliendo di generazione in generazione i saggi insegnamenti degli antichi, sono oggi in grado di ricreare le caratteristiche architetture della valle, con le facciate in pietra e i tetti in "pióde", realizzando opere di gran pregio edilizio.
- sapori e prodotti gastronomici tipici. Non poche sono le delizie offerte dalla terra in Valle Imagna. Le grandi estensioni boschive della valle sono una miniera di prelibatezze: funghi, asparagi selvatici, fragole di bosco, mirtili, lamponi, more, nocciole, noci e castagne. Un tempo raccolti per integrare l'alimentazione contadina, sono oggi la base per la preparazione di delicatezze d'ogni genere, quali sciropi, marmellate e confetture extra. Numerose ad ottobre sono inoltre le feste in onore della castagna. Due sono i principali formaggi che fin dall'antichità vengono prodotti in Valle Imagna: il leggero e delicato stracchino ed il più saporito caprino interamente prodotto con il latte di capra. Vi sono poi i prelibati salumi tra i quali vi è il salame bergamasco e la pancetta nostrana. Numerose sono le ricette che la cucina della valle offre, tra le quali non possono mancare la polenta e la selvaggina.

In particolare in Valle Imagna si può assaggiare la polenta "cunsada", delizioso e succulento piatto a base di polenta, panna e grana.

Nelle campagne dell'almennese vengono prodotti ottimi vini D.O.C., quali il Val Calepio rosso ottenuto da uve Cabernet Sauvignon e Merlot, taglio bordolese e il Valcalepio bianco ottenuto da uve Chardonnay e Pinot grigio.

Non mancano inoltre le grappe, di svariato gusto e profumo. Di gran pregio e qualità è il miele prodotto, in particolare al profumo dei fiori di acacia o dal gusto più accentuato di quelli di castagno. Dall'apicoltura vengono inoltre ricavati efficaci rimedi naturali, quali polline e propoli.

Numerose poi sono le erbe officinali che crescono sui pendii delle montagne.

- terra natale di numerosi personaggi importanti, quali il celebre architetto Giacomo Quarenghi (Rota Imagna 1744 – San Pietroburgo 1817), i pittori Andrea Previtali (Berbenno 1480 Bergamo 1528), Vittorio Manini (Sant'Omobono 1888 - 1974), l'abate Giovanbattista Angelini (Amagno – Strozza 1679) storico e poeta solo per far alcuni esempi;
- presenza di un importante luogo della fede, quali il Santuario della Cornabüsa.
È il santuario più caro ai valdimagnini, conosciuto non soltanto nella bergamasca, è stato ricavato in una grotta ed dedicata alla Madonna che sostiene il corpo del Cristo. Il santuario che fu tanto caro al beato Papa Giovanni XXIII è una basilica naturale nella roccia e la devozione risale almeno agli inizi del 1500.
Nella grotta si conserva una statua lignea della Madonna, che pare sia stata portata nel 1350 e successivamente ritrovata da una pastorella sordomuta di Bedulita che riacquistò l'udito e la parola. Al centro della grotta è posto l'altare maggiore, mentre ai suoi lati vi sono due altari minori. Nella seconda metà del 1800 furono costruite le otto cappelle, il campanile e l'ospizio per dare rifugio e ristoro ai pellegrini.
Inoltre chiunque arrivi per la prima volta in Valle Imagna non può non restar colpito dalle innumerevoli torri campanarie che superbe dominano da ogni paese il corso vallivo.
- antichissimi musei che gelosamente conservano al loro interno tesori artistici d' inestimabile pregio.

La nascita

Il 13 ottobre 2007 i Comuni di Sant'Omobono Terme, Brumano e Rota Imagna danno vita all'associazione "Ecomuseovalleimagna" sottoscrivendo lo Statuto Associativo.

Le finalità dell'associazione sono quelle di:

- coinvolgere la popolazione, in quanto l'Ecomuseo rappresenta l'espressione della cultura di un territorio ed ha come principale riferimento la comunità locale;
- ricostruire le trasformazioni sociali, economiche, culturali e ambientali storicamente vissute dalla comunità locali e dei territori al fine di accompagnare lo sviluppo sostenibile e condiviso;
- conservare e restaurare gli ambienti di vita tradizionali per tramandare le testimonianze e le trasformazioni della cultura materiale e immateriale e ricostruire l'evoluzione delle abitudini di vita e di lavoro delle popolazioni locali, delle tradizioni religiose, culturali, ricreative e agricole, dell'utilizzo delle risorse naturali, delle tecnologie delle fonti energetiche e delle materie impiegate nelle attività produttive;
- valorizzare il territorio della valle Imagna e il suo patrimonio, di immobili caratteristici e storici, mobili ed attrezzi, strumenti di lavoro e ogni altro oggetto utile alla ricostruzione fedele di ambienti di vita tradizionali, sia interni che esterni, consentendone la salvaguardia e la buona manutenzione, nonché il rafforzamento delle reti di relazione locali;
- ricostruire gli ambienti di vita e di lavoro tradizionali volti alla produzione di beni o servizi da offrire ai visitatori, creando occasioni di impiego e di vendita di prodotti locali, nonché di didattica, sport e svago in genere;
- predisporre percorsi turistici culturali volti a ricostruire gli ambienti tradizionali;
- promuovere il sostegno delle attività di ricerca scientifica e didattico-educative riferite alla storia, all'arte, alle tradizioni locali ed all'ambiente;
- studiare, rappresentare e tutelare il paesaggio tipico della valle imagna;
- accogliere nella struttura associativa gli Enti, le associazioni, le attività commerciali e la popolazione della Valle Imagna che riterranno opportuno condividere ed aderire agli scopi ecomuseali;
- armonizzare le attività di promozione dei territori, valorizzandone la vocazione culturale e turistica e favorendo la commercializzazione dei prodotti locali;

Contestualmente alla costituzione dell'Ecomuseo si è provveduto alla sottoscrizione della Carta

dell'Ecomuseo con la quale i soci fondatori si sono assunti l'impegno di:

- Intraprendere ogni possibile iniziativa per il mantenimento e l'ampliamento dell'Ecomuseo in modo coerente e congruente con il Patto Associativo stipulato;
- Promuovere la partecipazione attiva della popolazione e l'orientamento allo sviluppo sostenibile;
- Promuovere politiche ed azioni orientate alla tutela attiva ed alla valorizzazione del paesaggio culturale della Valle Imagna, inteso come spazio distintivo e identitario delle nostre comunità;
- Contribuire attivamente alla divulgazione dei valori storico-culturali che hanno ispirato la costituzione dell'Ecomuseo;
- Ospitare ed organizzare annualmente una giornata evocativa e celebrativa della costituzione dell'Ecomuseo;
- Promuovere l'Istituzione di un Premio da conferire annualmente a favore dei benemeriti della causa del recupero e della valorizzazione del paesaggio culturale.

La partecipazione attiva della popolazione all'Ecomuseo avviene per statuto mediante gli "Amici dell'Ecomuseo Valle Imagna".

Si tratta di singoli cittadini e/o associazioni pubbliche e private, senza fini di lucro e non a scopo commerciale, che pur non versando contributi economici svolgono attività in sostegno del progetto complessivo di valorizzazione della Valle Imagna e che hanno sottoscritto con l'associazione uno specifico protocollo d'intesa.

9.5 TURISMO TERMALE

Non solo terme

Il centro turistico più noto della valle è certamente Sant'Omobono Terme che deve la sua capacità attrattiva principalmente alle terme "Fonte della Salute". La presenza di un centro termale di grande richiamo può costituire un'utile risorsa per tutta la valle, poiché la termalità non esaurisce le esigenze di svago e di relax del turista medio. In questo contesto, però, ogni centro vallivo gravitante nelle vicinanze di Sant'Omobono può sfruttare l'effetto traino che derivante dalle terme e al contempo concorrere a completarne ed ampliarne l'offerta turistica generando così ulteriori presenze e flussi turistici distribuiti su tutto il territorio vallivo.

Una tale impostazione è stata di recente confermata anche durante la fiera del termalismo Italiano "Thermalia 2007", tenutosi a Napoli nel mese di Maggio 2007, durante la quale è risultato evidente come termalismo significhi ormai da tempo benessere globale. Un soggiorno alle terme deve essere considerato soprattutto come periodo in cui si dedica del tempo al proprio benessere e alla propria salute, così il soggiorno presso una località termale diventa, ad un tempo, cura e vacanza.

E' inoltre stato sottolineato come stia cambiando l'utenza delle strutture termali, con un target di clienti rappresentato da persone tra i 45 e sessant'anni, con un aumento anche della fascia più giovane.

Dalla manifestazione sono inoltre emerse interessanti previsioni di spesa: in media i tour operatori presenti alla fiera hanno dichiarato di essere alla ricerca di un alto standard di infrastruttura da offrire ai loro clienti, il cui costo dovrebbe essere compreso tra i 500 ed i 1000 euro a soggiorno, mentre la spesa che accetterebbero i loro clienti si aggira intorno ai 50-60 euro al giorno in un buon albergo a quattro stelle con trattamento di mezza pensione. E' inoltre interessante osservare che, a fronte di questa cifra, i possibili acquirenti dell'offerta termale richiedono un'ampia offerta non solo di trattamenti termali, ma anche d'iniziativa culturali e servizi sempre più personalizzati ed esclusivi, se non addirittura esplicitamente di lusso, in luoghi rilassanti ed in cui sia possibile anche praticare attività sportive e svagarsi effettuando alcune escursioni.

Le terme possono pertanto contribuire alla crescita ed alla qualificazione turistica integrandosi con la valenza turistica del territorio e con la tradizione enogastronomia, dando vita ad un turismo della salute che rispetti la tutela dell'ambiente ed attento alla valorizzazione culturale.

Risalire alle origini storiche del termalismo ed alle tradizioni ricettive, unitamente alla consapevolezza di una competenza e di una maturità scientifica, può dare al termalismo italiano quella marcia in più per il rilancio del settore. Gestire un sistema di offerta integrata, in grado di soddisfare anche altri tipi di turismo; creare prodotti diversificati e di facile fruizione anche per week-end o one day; rivolgersi ad un pubblico eterogeneo per età, stato sociale, budget di spesa, etc. E' opportuno che i professionisti del settore amplino i propri orizzonti, sfruttando al meglio le potenzialità delle proprie strutture con la creazione di prodotti da commercializzare principalmente attraverso cataloghi italiani e stranieri, indispensabili per la promozione e la distribuzione.

L'offerta di nuove strutture e nuovi servizi da parte degli stessi centri termali, oltre a favorire un turismo dedito al relax e alla cura estetica, e quindi alla crescita del comparto benessere, ha

portato all'utilizzo delle stesse strutture ricettive per altre forme di turismo. Il turismo d'arte, ambientale o congressuale fanno infatti registrare arrivi nelle località termali, anche quando le giornate dei turisti si svolgono nelle località. In questo contesto appare quindi di fondamentale importanza la competitività e la complessità dell'offerta turistica dell'intero comprensorio in cui il centro termale è inserito. È infatti possibile, come successo in questi ultimi anni, che a fronte di una riduzione degli arrivi dei clienti propriamente termali, si presenti in una situazione turistica globale stazionaria, grazie all'integrazione del turismo termale vero e proprio con altre forme del turismo offerte dal territorio in cui il centro termale si colloca.

Un nuovo turismo termale

Come già accennato, nonostante l'ampia offerta di servizi termali, non esiste attualmente un vero e proprio "turismo termale", bensì una frequentazione di un'utenza locale che privilegia essenzialmente l'aspetto curativo delle terme. Ma è anche la scarsa integrazione tra offerta termale e offerta turistica globale che, non consentendo la destagionalizzazione delle presenze nel territorio, non fa innalzare la domanda.

Il termalismo per sua natura, infatti, costituirebbe un fattore di destagionalizzazione dell'offerta turistica, con strutture termali aperte 8 mesi l'anno.

Gli utenti delle terme, i quali si trovano a frequentare per più giorni la valle, potrebbero portare evidenti ripercussioni e benefici per tutte le attività turistico ricettive del territorio.

La destagionalizzazione dell'offerta turistica complessiva dovrebbe pertanto essere accompagnata da un incremento e miglioramento della ricettività, promozione delle strutture e dei servizi, e dal potenziamento delle infrastrutture della valle.

Al fine di promuovere il turismo termale e del benessere, inteso quale modo integrato per godere del territorio, delle sue ricchezze e peculiarità, sarebbe pertanto opportuno:

- destinare maggiori risorse finanziarie per la realizzazione di nuove e/o la ristrutturazione di preesistenti strutture ricettive (alberghi, case di villeggiatura, etc.), prevedendo in ogni modo interventi compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del territorio della Valle;
- individuare un percorso turistico incentrato sulla promozione del territorio;
- qualificare i centri urbani valle, in funzione di una migliore accoglienza e cura delle persone;
- attivare una promozione del prodotto termale, generatore di offerta turistica presso il sistema della cura della salute a livello della Comunità Europea;
- promuovere l'adesione del Centro termale di Sant'Omobono Terme al Consorzio Termale

9.6 TURISMO RELIGIOSO

Lombardo.

L'obiettivo delle "nuove terme" sarebbe pertanto quello di poter fornire agli utenti e villeggianti, un'occasione per dedicarsi al proprio Benessere, inteso come esperienza termale, ma anche per dedicarsi alla scoperta delle ricchezze culturali del territorio di cui la Valle Imagna è ricca, gustando i prodotti tipici della tradizione enogastronomica bergamasca e valdimagnina.

Una selezione di pacchetti benessere studiati in collaborazione tra le strutture alberghiere-ricettive, la struttura termale e gli Enti Promotori del Territorio, quale la nuova Associazione dell'Ecomuseo della Valle Imagna sono indispensabili per offrire un'occasione turistica a tutto tondo, indirizzata a promuovere lo sviluppo del territorio a 360 gradi.

Compresa tra l'ultimo lembo della pianura lombarda e la catena delle Alpi, la Bergamasca è terra di grande religiosità.

La provincia di Bergamo ospita infatti numerosi santuari, luoghi di culto molto frequentati e spesso legati a particolari pratiche devozionali. In particolare, nella provincia i soli santuari dedicati alla Madonna sono ben centosei, tra cui il Santuario della Madonna della Cornabüsa, sito nella frazione di Cepino.

I santuari bergamaschi hanno generalmente origini antichissime e sono portatori di tradizioni e riti che in taluni casi si sono purtroppo persi nel corso dei secoli, ma che ben più spesso ancora oggi si rinnovano di anno in anno; in ogni caso sono espressione di una fede vera, profonda. La stessa che guida tanti pellegrini ai santuari grandi e piccoli, ricchi d'opere d'arte o semplici come sono le chiese di campagna, seguendo l'ordine delle feste e dei cieli stagionali.

Il Santuario della Madonna della Cornabüsa

Il Santuario della Madonna della Cornabüsa, situato dentro una vasta caverna, nella frazione di Cepino di S.Omobono, è il più caratteristico di tutta la bergamasca. Da secoli è al centro della devozione degli abitanti della valle; meta di un gran numero di pellegrinaggi, una volta all'anno vi si raccolgono anche gli emigranti, inoltre richiama fedeli da altre regioni e da varie paesi esteri.

Papa Giovanni XXIII fu particolarmente devoto alla Cornabüsa, dove sostò in preghiera pochi giorni prima della sua elezione. E anche uno dei motivi per cui il santuario è inserito negli itinerari che i pellegrini seguono alla ricerca dei luoghi cari a Papa Giovanni. Chiuso tutto l'inverno a causa

della strada impervia, il santuario della Cornabüsa viene riaperto ogni anno la festa del Lunedì dell'Angelo. Chi arriva per la prima volta, via via che si avvicina, nota il campanile, ma una volta giunto non trova traccia del santuario. Deve percorrere una strada tagliata nella roccia e solo al termine si apre davanti ai suoi occhi lo spettacolo di un grande antro. In passato all'interno vi era una chiesetta.

Lo sguardo si perde, nell'ampia, profonda grotta della Cornabüsa. Niente colonne, ma stalattiti, niente marmi, ma pareti di roccia, niente organo, ma il suono scrosciante di una sorgente. Tutto è diverso, tutto è nuovo. Le proporzioni cui siamo abituati, le simmetrie, le volte, le navate o le campate che ci sono note qui sembrano non avere più senso. Si stenta a crederlo, ma davvero questo è un santuario mariano: "il" santuario per i vallimagnini e per molti tra i bergamaschi, che lo amano di un amore generoso, cui sono legati da una storia specialissima e secolare. «Corna - büsa», ovvero *sperone di roccia cavo*: una definizione in lingua locale, immediata ed in grado di descrivere sinteticamente, ma con precisione il Santuario. Attualmente vi si arriva con una comoda strada, ma in passato non era così. Situata a mezza costa, aperta quasi sull'orlo di uno strapiombo, circondata da una fitta macchia d'arbusti e da irti crepacci, la grotta della Cornabüsa era per i pellegrini una piccola, grande conquista: l'avvicinarsi era lento, meditato, quasi una processione, solitaria o comunitaria che fosse. Resta, oggi come allora, lo stupore della scoperta, la meraviglia di fronte a un prodigio della natura che gli uomini hanno voluto rivestire di rinnovata sacralità.

Le cronache medievali narrano di come la Valle Imagna, secondo un destino comune a molte parti di Lombardia, fosse funestata da lotte tra fazioni diverse, tra principi e potenti, con un seguito scontato quanto doloroso di saccheggi, ruberie e violenze. E nella grotta della Cornabüsa, come del resto in altre caverne della zona, la popolazione locale cercava scampo e salvezza, rifugiandosi nei momenti di maggior pericolo e sventura.

Oratorio di San Pantaleone – Cà Campo – Strozza

Al centro della frazione di Cà Campo vi è invece l'oratorio dedicato a San Pantaleone in cui è tenuta in particolare devozione la statua di San Momà (San Mammete). Qui veniva in pellegrinaggio, secondo un'antica usanza, le madri che non potevano allattare i loro figli per chiedere la grazia al santo.

Santuario della Madonna delle Candele o Madonna del Castello – Almenno San Salvatore

Il Santuario Madonna del Castello si trova nella omonima località del comune di Almenno San Salvatore, all'imbocco della Valle Imagna.

Si tratta di un edificio ecclesiale cinquecentesco molto particolare in quanto costituisce un insieme con la Pieve di Lemine a cui è addossato e che ha inglobato.

Nel 1393 Almenno si divise in Lemine Superiore guelfo e Lemine Inferiore ghibellino che venne infine distrutto quando nel 1428 prevalse la parte guelfa con l'arrivo della Serenissima.

Dopo la distruzione di Lemine Inferiore, la pieve cadde in uno stato di abbandono materiale e religioso assoluto, destinata forse a scomparire se non fosse intervenuto alla fine del XIV secolo un intervento straordinario.

Un assestamento dell'edificio aveva fatto spostare un muro di rinforzo che copriva l'affresco di una Madonna col Bambino di cui si era persa la memoria.

La riapparizione dell'affresco fu ritenuto un evento miracoloso, un segno divino diretto alla riappacificazione della comunità, che gli attribuì effetti miracolosi.

La profonda fede della gente, provata da faide, produsse una notevole messe di offerte e donazioni non solo da parte dei fedeli locali, ma anche di quelli delle zone limitrofe.

Si determinò così la volontà di costruire una nuova chiesa per onorare il miracolo della riapparizione della Madonna col Bambino, nello stesso posto in cui l'evento si era verificato, addossandola cioè alla vecchia pieve che veniva a fare parte del nuovo edificio e recuperava così l'importanza religiosa perduta.

La costruzione della nuova chiesa, piuttosto lenta, probabilmente a causa di difficoltà di ordine finanziario, fu consacrata il 4 giugno 1590 e dedicata alla Madonna del Castello in ricordo del castello ivi sorto in precedenza.

Il Santuario della Madonna del castello è inoltre una delle 4 tappe, insieme a San Tomé, San Nicola e San Giorgio, del giro della 4 chiese romaniche del'agro almennese.

Caratteristiche del turismo religioso

Ogni anno molti pellegrini e turisti fanno visita al Santuario della Madonna della Cornabusa. Analogamente al turismo termale, anche il turismo religioso non riesce a far sistema e a generare un flusso turistico che sfrutti tutte le potenzialità vallive; per lo più si tratta infatti di visite limitate al solo Santuario, caratterizzate da permanenze e soggiorni molto brevi.

Ciò è in parte dovuto alla collocazione periferica del Santuario rispetto ai centri abitati, nonché alla scarsa offerta di strutture alberghiere-ricettive per l'accoglienza dei pellegrini e, più in generale, dei turisti. Pertanto, tale tipo di turismo, attualmente incentrato esclusivamente sulla visita al Santuario, non rappresenta una forma di turismo volta alla promozione di altri elementi di valore presenti sul territorio, quali l'ambiente naturale, culturale e delle strutture termali.

Verso un nuovo turismo religioso

Uno dei primi motivi per i quali l'uomo si è spostato dal luogo in cui viveva verso altre località, generando il fenomeno del turismo, è stato quello del pellegrinaggio verso luoghi sacri alla sua religione. Con il passare del tempo questo fenomeno si è diffuso e venne praticato da masse sempre più consistenti di fedeli dando luogo a veri e propri pellegrinaggi, molto frequenti tutt'oggi. In Italia le mete di pellegrinaggi sono diverse, spesso rappresentate da località con Santuari, come quello che arricchisce la Valle Imagna, ossia il Santuario della Madonna della Cornabüsa, sito a Sant Omobono Terme nella frazione di Cepino.

Il turismo religioso assume nella società attuale importanza e significati molteplici, perché al viaggio religioso sono spesso essere legati aspetti economici, organizzativi, culturali e antropologici presenti anche in altri fenomeni di mobilità umana.

Alla luce dell'enorme rilevanza assunta a livello internazionale dal turismo religioso che ogni anno porta milioni di pellegrini a visitare luoghi sacri, è evidente come il movimento turistico religioso rappresenta uno dei possibili strumenti di prolungamento e diversificazione della stagione turistica.

Il settore del turismo religioso, infatti, è capace di interessare una molteplicità di dimensioni: dalla ricerca spirituale, unita all'apprezzamento delle bellezze dei paesaggi e dell'arte, sino al semplice bisogno di serenità e introspezione. Rappresenta anche il tentativo di contrapporre al disagio che nasce dagli aspetti più esasperati della società dell'apparire e del consumare, la ricerca di valori interiori e di "benessere" inteso in senso generale, che coniuga cioè il recupero di spiritualità, di pensiero e di riflessione.

In questo senso, molto forte è la relazione fra benessere e territorio, che si esplicita nella ricerca del sé anche attraverso le visite ai luoghi d'arte e di cultura, alle fonti del misticismo e della spiritualità, alla natura.

In Valle Imagna esiste un grande patrimonio legato alla spiritualità, ma anche un potenziale unico per sviluppare percorsi innovativi, nuovi prodotti, un concetto stesso di spiritualità evocativo di paesaggi interiori ricchi di spunti religiosi e non solo.

Questa forte connessione fra spiritualità, benessere e territorio si pone come elemento innovativo per la costruzione di un progetto che, superando il concetto tradizionale di turismo religioso (legato per lo più a pellegrinaggi, ai luoghi sacri compiuti senza alcun aggancio al territorio circostante e, di conseguenza, con ricadute modeste sull'occupazione delle strutture ricettive), ponga al centro

del "pacchetto" un'offerta integrata e di qualità. Pertanto tale offerta turistica non solo è legata alla visita religiosa, ma anche ad aree suggestive, alla natura, alla cultura, ai luoghi del benessere, quali sono le terme di Sant'Omobono.

Numerosi sono i santuari che attirano credenti - e non - da tutti i continenti, consolidando fenomeni di grande rilevanza sociale e culturale, dai quali derivano però anche immancabili benefici di tipo economico-turistico per le comunità direttamente interessate. In tutti i casi è evidente il bisogno di poter disporre di strutture per l'accoglienza, di materiale informativo, di personale qualificato nelle varie fasi della promozione, della comunicazione, dell'ospitalità dei pellegrini/turisti.

Inoltre, bisogna tenere in considerazione che molti "turisti religiosi" appartengono ai ceti meno abbienti, oppure a classi d'età con minore disponibilità di reddito come i giovani, gli anziani o i diversamente abili, e che spesso il viaggiare di queste persone avviene all'interno di gruppi numerosi, come i gruppi della terza età o le scolaresche in viaggio d'istruzione. I diversi elementi implicano la necessità di poter contare su strutture turistiche che possano assumere una nuova funzione, sempre tuttavia legata, almeno in parte, alla loro missione originaria.

Al fine di promuovere e incentivare il turismo religioso in Valle Imagna, è opportuno proporre e sostenere diverse azioni, quali:

- rafforzare e diffondere l'immagine del turismo in Valle Imagna;
- sviluppare "prodotti turistici" che completino la caratterizzazione territoriale dell'offerta;
- sostenere e rilanciare "prodotti turistici" con potenziale ancora da esprimere o di "prodotti" immediatamente vendibili di impatto nazionale e internazionale;
- potenziare le strutture e gli impianti esistenti e favorire la creazione di nuovi siti tecnologicamente avanzati destinati agli usi del turismo religioso;
- coordinare gli interventi pubblici nel settore, anche in collegamento con le iniziative di associazioni senza scopo di lucro per la realizzazione di programmi articolati d'intervento;
- favorire iniziative per:
 - la costruzione o il riattivamento e l'ammodernamento di impianti e strutture destinati a gestire l'accoglienza dei turisti ad opera di soggetti pubblici, Enti religiosi ed enti senza scopo di lucro.
 - l'installazione di impianti innovativi e l'utilizzo di nuove tecnologie allo scopo di aumentare la fruibilità e l'accessibilità - anche da parte di persone con ridotte capacità motorie - di infrastrutture e percorsi che integrino le risorse ambientali con i patrimoni religiosi dislocati sul territorio.

9.7 TURISMO SCOLASTICO

Tutto ciò consentirà di incrementare i flussi turistici e favorire l'aumento della permanenza media dei turisti stessi essendo il turismo religioso, ad oggi, prevalentemente un turismo escursionistico di "giornata". Inoltre, ciò permetterà di apportare un contributo all'economia locale e provinciale del turismo "non tradizionale" e di nicchia.

Quando si parla di turismo scolastico s'intende il "turismo delle scuole, di ogni ordine e grado, proveniente dal territorio regionale, nazionale ed internazionale allo scopo di realizzare viaggi culturali secondo itinerari guidati ed attività didattiche definite".

Nel territorio della Valle Imagna esistono attualmente alcune Associazioni che si occupano di organizzare escursioni didattiche per le scuole, che promuovono diversi itinerari e attività ludiche-formative per i diversi ordini e gradi scolastici.

Al fine di incentivare, incrementare e migliorare l'offerta nel campo del turismo scolastico, è opportuno incentivare la promozione delle evidenze e valori culturali ed ambientali del territorio attraverso:

- la rete internet (per esempio, attraverso il sito dell'Ecomuseo della Valle) ed editoria di settore; nel sito internet si potrà ad esempio prevedere sezioni dedicate alle news, alle esperienze già fatte dalle scuole, alle informazioni utili alla conoscenza del territorio, oltre ovviamente, alla presentazione degli itinerari didattici che si vuole proporre).
- l'organizzazione di eventi (quali ricostruzioni storiche, degustazioni di prodotti tipici, manifestazioni tematiche, fiere, conferenze, seminari, workshop, ecc.);
- creazione di materiale informativo cartaceo ed informatico sul territorio (itinerari, strutture ricettive, ristoranti, musei, parchi, zone protette).

Tra le attività proponibili, al fine di arricchire l'offerta turistica vi sono:

- l'allestimento di laboratori didattici all'interno di aree museali ed archeologiche, Parchi, Riserve Naturali e fattorie didattiche (per esempio archeologia sperimentale, attività didattico-laboratoriali in campo ambientale, ecc.);
- la progettazione e realizzazione di itinerari alternativi (percorsi di trekking, escursionistici,

- cicloturistici, ecc);
- la progettazione di sistemi innovativi per la fruizione (giochi didattici interattivi, visite guidate in costume, ecc.);
- la creazione di itinerari per la valorizzazione di mete di elevato potenziale ma scarsamente conosciute;
- la creazione di itinerari innovativi, strutturati ed organizzati in modo da consentire una visita agevole e ricca di contenuti.

In particolare, il territorio comunale si presta per la creazione di numerosi diversi itinerari tematici, quali:

- **Itinerari naturalistici**, volti alla scoperta del mondo naturale, delle montagne, dei corsi d'acqua e dei processi di trasformazione del territorio naturale ad opera dell'uomo. Itinerari utili ad incrementare la sensibilità e coscienza ambientale.
- **Itinerari storico-culturali**. Attraverso la visita di antichi borghi, il ripercorrere antiche mulattiere, o ancora la visita a luoghi che testimoniano le antiche tradizioni della valle.
- **Visite ad antiche botteghe** di artigiani, alla scoperta della profonda relazione tra le primarie risorse del territorio e i suoi abitanti.
- Visite in **fattorie didattiche**.
- **Escursioni di trekking, mountain- bike**, alla scoperta del territorio.
- Itinerari alla scoperta dei **valori artistici** della Valle, legate soprattutto all'arte religiosa.
- **Escursioni speleologiche**, organizzate in collaborazione con il Centro Speleologico C.A.I. della Valle Imagna.
- Visite guidate alle **fonti di Sant'Omobono**.
- **Itinerari integrati** che uniscono la scoperta del mondo naturale e del mondo antropico della Valle Imagna.

Grazie all'istituzione del nuovo Ecomuseo della Valle e agli obiettivi che esso si prefigge con la sua istituzione, si potrà dare il via e concretezza a tali iniziative che, arricchendo sensibilmente l'offerta turistica nel settore scolastico, potranno portare ad un conseguente incremento della domanda turistica in tale settore, con evidenti benefici sulla valorizzazione sociale ed economica della Valle. Al fine di promuovere la conoscenza dell'offerta turistica/formativa, nonché le esigenze del mercato, è opportuno creare/incrementare la rete tra gli operatori turistici e le istituzioni. Tale rete

9.8 TURISMO SANITARIO

potrà essere realizzata attraverso varie fasi di lavoro che vanno dall'organizzazione di seminari, convegni, forum, workshop, finalizzati a favorire l'incontro degli operatori di settore, alla programmazione sinergica degli interventi promozionali.

Tale forma di turismo consiste nella mobilità di persone verso località in cui sia possibile sottoporsi a trattamenti medici in strutture private o, più semplicemente, godere di un'assistenza sanitaria immediata.

A tal proposito, il Comune di Sant'Omobono Terme prevede la realizzazione di una struttura sanitaria privata in grado di accogliere pazienti dall'esterno, offrendo servizi sanitari a pagamento (quali interventi da privatisti), nonché costituendo una struttura in grado di offrire assistenza e alloggio a persone anziane, durante tutto il periodo dell'anno.

10. LE AZIONI E LA NORMATIVA GENERALE DEL DOCUMENTO DI PIANO

10.1 L'OBIETTIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano costituisce lo strumento cardine per il coordinamento, la programmazione e la progettazione delle azioni di governo del territorio e pertanto delle trasformazioni che interessano il sistema insediativo, infrastrutturale, dei servizi e ambientale.

L'obiettivo principale del Documento di Piano è quello di operare per una abitato che si sviluppi sia in termini quantitativi che qualitativi integrandosi con il suo territorio e con il territorio extracomunale.

Il Documento di Piano non vuole essere solamente uno strumento di programmazione urbanistica, ma anche uno strumento d'indirizzo economico e sociale. Quindi serve attenzione all'impatto che le scelte operate avranno sulle attività produttive, commerciali e terziarie esistenti e future, alle reti dei servizi di supporto, all'agricoltura, ai parchi, all'ambiente, alle infrastrutture di servizio (gli standard), alla viabilità e alla mobilità.

Uno strumento urbanistico non può da solo risolvere tutti i problemi, ma può, con la salvaguardia e la valorizzazione dell'esistente, predisporre il territorio perché alcune iniziative si realizzino, può far sì che le varie iniziative siano tra loro giustapposte e compatibili.

Il Documento di Piano per il Comune di Almenno San Salvatore deve essere uno strumento flessibile e propositivo che dovrà anche confrontarsi e armonizzarsi con le previsioni dei comuni vicini, cercando così di risolvere con maggiore efficacia le comuni problematiche.

I principali obiettivi del P.G.T. riguardano aspetti ambientali, territoriali, sociali ed economici, e vengono a costituire la strategia che il Piano intende perseguire. L'integrazione tra obiettivi di carattere ambientale ed obiettivi di carattere socio-economico rappresenta uno dei momenti cruciali del percorso di pianificazione.

Tali obiettivi sono inquadrabili come obiettivi di natura esogena, derivati cioè da politiche, decisioni, piani o programmi di organismi esterni, non modificabili dal piano locale e desunti direttamente dall'analisi e dalla collocazione in un quadro coerente delle informazioni relative al contesto pianificatorio. Tali informazioni vengono completate considerando i parametri fissati dalle norme e dalle politiche di livello nazionale e regionale e gli obiettivi di protezione ambientale delineati da convenzioni e protocolli a livello internazionale.

La proposta di Documento di Piano del Comune di Almenno San Salvatore articola gli obiettivi

generali di pianificazione attraverso i seguenti principi fondamentali:

- Razionalizzazione insediativa;
- Valorizzazione Paesistico-Ambientale
- Riqualificazione urbana
- Potenziamento sistema economico-produttivo
- Sviluppo turistico sostenibile;

Razionalizzazione insediativa

La riorganizzazione del sistema insediativo comporta un processo di razionalizzazione dei servizi alla residenza e dei generatori di traffico, che deve essere reso efficiente, restituendo un contesto complessivamente strutturato, che sappia salvaguardare l'identità dei singoli nuclei abitativi.

In particolare, obiettivi specifici di tale sistema turistico riguardano:

- riorganizzazione del sistema insediativo, completando la porosità del tessuto urbanizzato attraverso l'identificazione delle parti del territorio che possono essere oggetto di futuro sviluppo insediativo senza particolari problematiche infrastrutturale o valenze ambientali;
- mantenimento dell'identità e delle caratteristiche del nucleo storico e degli impianti urbanistici originaria;
- recupero e riqualificazione urbana del patrimonio esistente;
- promozione di una adeguata politica dei servizi capace di soddisfare le esigenze della comunità e di promuovere la capacità attrattiva turistico-ricettiva;
- privilegiamento delle politiche per la casa e per i servizi;
- recepimento delle esigenze insediative più urgenti della popolazione locale;
- valorizzazione e tutela degli edifici di importanza storico-architettonica o ambientale, in coerenza con la componente paesistica del Documento di Piano.

Valorizzazione paesistico-ambientale

Al fine di specificare la valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio il Documento di Piano assume anche valenza di Piano Paesistico Comunale e in tal senso deve:

- considerare le componenti paesistiche ed ambientali individuate nel PTPR e nel PTCP riscontrate nel proprio territorio;
- verificare le potenzialità e le esigenze di tutela e valorizzazione, integrate nel processo stesso di elaborazione del Documento di Piano;

- introdurre misure di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio.

Con riferimento agli obiettivi generali di ecosostenibilità dello sviluppo e di valorizzazione paesistica delle risorse territoriali, il Documento di Piano ha impostato il proprio percorso utilizzando un metodo interdisciplinare che assume l'ambiente come sistema complesso in cui i diversi assi strategici sono strettamente interrelati.

Pertanto, obiettivi specifici del Documento di Piano risultano essere:

- riqualificazione e sviluppo del sistema paesistico-territoriale sulla base degli elementi e degli ambiti d'interesse storico, architettonico e paesistico;
- tutela e riqualificazione dei corsi d'acqua, del patrimonio agro silvo pastorale e degli ambiti di interesse paesistico-ambientale;
- individuazione di classi di sensibilità paesistica del territorio comunale a cui associare specifiche norme per gli interventi e per la tutela del territorio;
- riqualificazione degli ambiti urbani connotati da degrado o da insufficiente qualità insediativa;
- tutela delle prospettive visuali di interesse paesistico e di fronti ad alta visibilità.

Potenziamento del sistema economico, produttivo e infrastrutturale

Obiettivi specifici del Documento di Piano per il sistema economico-produttivo e infrastrutturale risultano essere:

- previsione di una nuova arteria di collegamento che consenta di migliorare la viabilità di accesso al territorio comunale e alla Valle Imagna;
- agevolazione dell'accoglimento delle iniziative economico-produttive compatibili con gli obiettivi del Piano;
- promozione di una adeguata politica dei servizi capace di soddisfare le esigenze della comunità e di promuovere la capacità attrattiva turistica del territorio;
- promozione e l'agevolazione dell'agricoltura legata ai prodotti tipici del territorio, riqualificando la produttività ed incentivando le attività di promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- il fornire al territorio una rete infrastrutturale viaria adeguata, rendendo facilmente accessibili tutti gli ambiti urbanizzati;
- adeguamento delle infrastrutture esistenti per la risoluzione di aspetti puntuali, privilegiando interventi per lo sviluppo della mobilità sostenibile.

Sviluppo turistico sostenibile

Il Documento di Piano prevede la promozione di un'offerta turistica integrata, in cui le diverse forme di turismo possano coesistere e arricchire il soggiorno di villeggianti, vacanzieri e pellegrini nel territorio comunale, al fine di creare un turismo volto al benessere dei turisti in senso lato.

Il territorio comunale di Almenno San Salvatore e della Valle Imagna, offre infatti l'opportunità di promuovere diverse forme di turismo, integrabili in un sistema turistico ecosostenibile e ecocompatibile, in cui le diverse componenti vengono ad arricchire e caratterizzare un'offerta turistica variegata e in grado di valorizzare le ricchezze del territorio.

In particolare, il P.G.T. promuove lo sviluppo di un sistema turistico multisetoriale, costituito da diverse forme di turismo sostenibile, quali:

- il turismo storico artistico che gravita sul comune di Almenno San Salvatore e sull'adiacente Almenno San Bartolomeo, dove vi sono presenze romaniche di rilevanza mondiale, quali San Tomè, San Giorgio e il santuario della Madonna del Castello con le pregevolissime opere d'arte che conserva; il turismo storico artistico è inoltre arricchito dalla presenza nell'adiacente comune di Ubiale Clanezzo del Castello di Clanezzo.
- il turismo religioso, che, oltre a gravitare sulle numerose chiese e strutture religiose presenti nel territorio comunale, si sviluppa nella Valle grazie alla presenza del santuario della Madonna della Cornabusa nel Comune di Sant'Omobono Terme, interessato da veri e propri pellegrinaggi di fedeli e turisti.
- il turismo enogastronomico, il quale può contare tra l'altro dell'appartenza del Comune al percorso enogastronomico Strada del vino e dei sapori della Valcalepio;
- il turismo rurale e/o agriturismo, supportato dai nuclei rurali e dalle aziende agricole presenti nel territorio comunale e nell'intorno.
- il turismo ambientale e naturalistico, volto alla scoperta e valorizzazione delle ricchezze naturalistiche e paesaggistiche presenti sul territorio.
- il turismo termale, facente capo alla struttura termale fonte della salute a Sant'Omobono Terme e alle diverse strutture ricettive presenti e in progetto sul territorio della Valle;
- il turismo sanitario, che punterà sulla nuova struttura socio-sanitaria prevista nel Comune di Sant'Omobono Terme oltre che alle cure sanitarie/termali già presenti nello stesso;
- il turismo scolastico che, grazie alla ricchezza del territorio espressa sinteticamente dalle sopraelencate forme di turismo, può rappresentare un ulteriore e importante settore turistico legato in particolar modo alla valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e immateriale

10.2 LE POLITICHE PER IL SISTEMA TURISTICO

della Valle Imagna;

- una possibile forma di turismo sportivo, incentrato sulla struttura sportiva del club di golf situato nella vicina Almenno San Bartolomeo.

Pertanto, obiettivi specifici per il sistema turistico risultano essere:

- supportare e ampliare le scelte e l'offerta turistica nel territorio comunale;
- promozione di diverse forme di turismo, integrabili in un sistema turistico ecosostenibile e ecocompatibile, in cui le diverse componenti vengono ad arricchire e caratterizzare un'offerta turistica variegata e in grado di valorizzare le ricchezze del territorio comunale e della Valle.

Il Documento di Piano prevede la promozione di un'offerta turistica integrata, in cui le diverse forme di turismo possano coesistere e arricchire il soggiorno di villeggianti, vacanzieri e pellegrini nel territorio comunale, al fine di creare un turismo volto al benessere dei turisti in *senso lato*.

Il territorio comunale di Strozza e della Valle Imagna, offre infatti l'opportunità di promuovere diverse forme di turismo, integrabili in un sistema turistico ecosostenibile e ecocompatibile, in cui le diverse componenti vengono ad arricchire e caratterizzare un'offerta turistica variegata e in grado di valorizzare le ricchezze del territorio.

In particolare, punti forza di tale sistema turistico sono:

- il turismo religioso, oggi rappresentato principalmente dai pellegrinaggi diretti al Santuario della Madonna della Cornabusa;
- il turismo termale, facente capo alla struttura termale Fonte della Salute a Sant'Omobono Terme e alle diverse strutture ricettive presenti e in progetto sul territorio;
- il turismo culturale e ambientale, promosso e organizzato dal nuovo Ecomuseo della Valle;
- il turismo sanitario, che punterà sulla nuova struttura socio-sanitaria prevista nel Piano oltre che alle cure sanitarie/termali già presenti sul territorio comunale.
- Il turismo storico artistico che gravita sugli adiacenti comuni di Almenno San Salvatore e di Almenno San Bartolomeo, dove vi sono presenze romaniche di rilevanza mondiale, quali San Tomé, San Nicola, San Giorgio e il santuario della Madonna del Castello con le pregevolissime opere d'arte che conserva.

Si deve inoltre tener conto del turismo scolastico che, grazie alla ricchezza del territorio espressa sinteticamente dalle sopraelencate forme di turismo, può rappresentare un ulteriore e importante settore turistico legato in particolar modo al sistema ecomuseale e alla valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e immateriale della Valle Imagna.

La funzionalità di tale sistema non può prescindere dalla risoluzione delle emergenze evidenziate nei capitoli precedenti, dai Rapporti sullo stato del settore turistico attuale redatti dalla Provincia di Bergamo e dalla Comunità Montana.

Pertanto, le principali emergenze a cui bisogna far fronte, e da tenere in forte considerazione nella pianificazione di un sistema turistico vincente sono:

- **L'ammodernamento e l'arricchimento dell'offerta turistica** mediante l'allargamento dell'utenza e l'estensione nel tempo dell'offerta, ovvero sua destagionalizzando l'offerta.
- Il **superamento della forte settorialità e isolamento** che oggi caratterizza i diversi settori turistici.
- Il **potenziamento sia della qualità che della quantità dell'offerta** di strutture ricettive, non necessariamente alberghiere, a supporto delle presenze turistiche afferenti ai diversi settori.

Le innovazioni e modifiche nei diversi settori turistici dovranno essere accompagnati da:

- Pubblicizzazione dell'offerta turistica, enfatizzando la multidisciplinarietà dei pacchetti turistici.
- Creazione di un circuito/itinerario spazio-temporale sul territorio comunale, caratterizzato da tappe che permettano di valorizzare il territorio e l'attrattività dell'offerta turistica, circuito su base comunale ma inserito in un più ampio circuito sviluppato nel contesto vallivo.

In questo modo, si potrà istituire una forma di turismo in grado garantire un'offerta di servizi finalizzata al benessere del turista a 360 gradi.

La tabella seguente sintetizza le azioni di piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di piano per il sistema turistico.

SISTEMA TURISTICO – AZIONI DI PIANO
Ammodernamento e l'arricchimento dell'offerta turistica mediante l'allargamento dell'utenza e l'estensione nel tempo dell'offerta, ovvero destagionalizzando l'offerta
Superamento della forte settorialità e isolamento che oggi caratterizza i diversi settori turistici
Creazione di circuiti/itinerari spazio-temporale sul territorio comunale, caratterizzato da tappe che permettano di valorizzare il territorio e l'attrattività dell'offerta turistica, circuito su base comunale ma inserito in un più ampio circuito sviluppato nel contesto vallivo

TAVOLA E03 - IL SISTEMA TURISTICO

La tavola individua tutti gli elementi a valenza turistica presenti sul territorio comunale. Sono presenti architetture urbane e religiose di grande interesse, ma anche testimonianze storiche di usi e attività del passato quali roccoli, nuclei rurali, nonché testimonianze archeologiche.

IL SISTEMA DEI SERVIZI

La tavola E02, evidenzia, la presenza di servizi di interesse culturale, nonché di fruizione del territorio, quali le principali aree verdi attrezzate, le aree di sosta, gli impianti sportivi, la biblioteca e le strutture religiose, le strutture ricettive, nonché l'azienda agricola. Nella parte meridionale del paese, in prossimità degli impianti sportivi è inoltre prevista la realizzazione di un'area feste, dedicata a ospitare manifestazioni culturali, sagre e feste paesane.

STORIA E CULTURA

Dopo le vicissitudini storiche, che hanno visto la quasi completa distruzione di Almemmo in Lemine, il comune presenta tutt'oggi un unico nucleo storico originario, situato nella parte occidentale del territorio comunale, nella allora Alemnno superiore. Altre costruzioni definibili storiche, sono presenti principalmente nella zona centro settentrionale del territorio comunale.

La carta evidenzia, oltre ai nuclei e centri storici, le costruzioni di valore storico-monumentale e la presenza di diversi beni architettonici sottoposti a tutela, quali:

- Villa Lurani Cernuschi
- Palazzo della Pretura
- Villa rinascimentale Cà dell'ora
- Chiesa di San Nicola (ex convento agostiniano di San Nicola)
- Santuario Madonna del Castello
- Immobile adiacente all'ex cinema
- Parrocchiale del SS. Salvatore
- San Giorgio al Cimitero

La carta riporta inoltre presenze di interesse storico-culturale che costellano il territorio comunale (chiese, torri, manufatti storici, strutture ricettive di interesse collettivo, monasteri/conventi, nuclei rurali permanenti e roccoli).

ARCHEOLOGIA

Almenno San Salvatore è ricca di testimonianze archeologiche.

Tra queste vi sono resti di antichi ponti sul fiume Brembo, vincolati dal Decreto di Vincolo Archeologico (Legge 364/1909 - ART. 5), quali:

- Avanzi del ponte romano sul Brembo detto della Regina o del Lémine
- Avanzi del ponte romano sul Brembo in località Ghiale al Brembo

Sparsi nel territorio comunale troviamo inoltre diversi reperti e insediamenti archeologici, nonché due aree archeologiche nella parte settentrionale del territorio.

I PERCORSI E LA FRUIZIONE PAESISTICA

⇒ Prospettive visuali e percorsi di interesse paesistico

Il Piano Paesistico Comunale recepisce le "prospettive visuali e i percorsi di interesse paesistico", individuate dal P.T.C.P., le quali racchiudono elementi di particolare valore paesistico e storico-culturale afferenti a un contesto ambientalmente e paesisticamente delicato.

Tali percorsi ricalcano parte della strada provinciale SP 175 nella parte sud-occidentale del

territorio comunale e parte della strada provinciale SP 172 nella parte nord-occidentale del Comune. Viene inoltre individuata una prospettiva di interesse paesistico sul territorio comunale percepibile dalla strada provinciale ex SS 470 A Villa d'Almé.

La progettazione degli interventi, previsti dal PGT, ricadenti entro prospettive di interesse paesistico, dovrà prevedere la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione atti a garantire il rispetto del vincolo paesistico posto dal presente Piano Paesistico.

⇒ **I percorsi pedonali e ciclopedonali**

Sono inoltre evidenziati i percorsi della mobilità dolce, rappresentati da percorsi pedonali che attraversano i centri abitati del paese o le aree di campagna, la pista ciclabile lungo il fiume Brembo, nonché la rete della ciclovia che, ricalcando alcuni tratti della rete viaria, consentono di spostarsi in bicicletta.

CIRCUITI TURISTICI E CULTURALI

⇒ **Circuito del centro storico**

Il PGT promuove la visita del centro storico del Comune, ricco di presenze architettoniche tipiche della tradizione locale, il quale ha conservato la struttura urbanistica storica originaria.

Tra gli elementi di valore da visitare, o semplicemente da osservare passeggiando per le vie storiche vi sono la Chiesa di San Nicolò e la chiesa parrocchiale San Salvatore, il Palazzo dell'ex Pretura, il quale ospita la biblioteca comunale, l'immobile adiacente all'ex cinema.

Nel centro storico si trova inoltre il Municipio.

Poco distanti dal nucleo di antica formazione vero e proprio, troviamo, inseriti nel circuito del centro storico, la Villa Lurani Cernuschi, la Chiesa di San Nicola (vedi anche il circuito del Parco Romanico degli Almenno) e l'azienda agricola Lurani Cernuschi, nota per la produzione di vini Valcalepio.

⇒ **Circuito delle chiese di Almenno**

Il circuito propone un itinerario avente come tappe quattro chiese presenti nel territorio di Almenno San Salvatore (Chiesa di San Giorgio, di San Nicola e il Santuario Madonna del Castello) e di Almenno San Bartolomeo (Tempietto di San Tomè).

Gioiello in senso assoluto del patrimonio artistico della Valle Imagna è il tempio romanico a pianta circolare di **San Tomè**, ad Almenno San Bartolomeo. Più importante per l'aspetto storico e non

meno preziosa per quello artistico, è la **Pieve di San Salvatore**, la chiesa più antica del territorio, le cui origini risalgono al periodo longobardo. L'edificio è impreziosito da notevoli opere d'arte, tra cui alcuni affreschi fra i più antichi della bergamasca. La terza chiesa romanica nel territorio degli Almenno è la chiesa di **San Giorgio in Lemine**, sorta nel XII sec. Fondamentale la decorazione pittorica: la chiesa conserva il più consistente campionario di affreschi due-trecenteschi che si possano ammirare nella Bergamasca raccolti in un solo luogo, testimonianza sublime dell'arte pittorica medievale della città. Altro luogo di culto che merita di essere visitato è la chiesa di **San Nicola**, sorta nel 1488 per un voto della popolazione e affidata all'ordine degli Agostiniani. All'interno, un rarissimo esempio di organo Antegnati (1588) fa della chiesa un prestigioso luogo di concerti barocchi.

⇒ **Strada dei sapori e del vino della Valcalepio**

Il comune di Almenno è inserito nel percorso enogastronomico strada del vino e dei sapori della Valcalepio.

La Strada del Vino e dei Sapori della Valcalepio si snoda in tre percorsi che consentono ai turisti di poter conoscere tutta la fascia collinare Bergamasca ed i suoi prodotti tipici.

Il Comune di Almenno San Salvatore è interessato dal primo percorso, detto anche dei Monasteri, Esso si snoda nella parte ovest della provincia e consente di visitare Monasteri e Chiese molto caratteristici.

Lungo il percorso enogastronomico locale, tappa fondamentale è l'azienda agricola Lurani Cernuschi, situata in prossimità della Chiesa di San Nicola, produttrice di vini di Valcalepio, frutto dei vigneti che caratterizzano il paesaggio della zona circostante l'azienda.

10.3 LE POLITICHE PER IL SISTEMA AMBIENTALE

Con riferimento agli obiettivi generali di ecosostenibilità dello sviluppo e di valorizzazione paesistica delle risorse territoriali, Il Documento di Piano ha impostato il proprio percorso utilizzando un metodo interdisciplinare che assume l'ambiente come sistema complesso in cui i diversi assi strategici sono strettamente interrelati:

- riqualificazione e sviluppo del sistema paesistico-territoriale sulla base degli elementi e degli ambiti d'interesse storico, architettonico e paesistico;
- tutela e riqualificazione dei corsi d'acqua e degli elementi naturali di pregio paesistico;
- riqualificazione degli ambiti urbani connotati da degrado o da insufficiente qualità insediativa.

La tabella seguente sintetizza le azioni di piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di piano per il sistema paesistico-ambientale.

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE – AZIONI DI PIANO
Recepimento delle componenti paesistiche ed ambientali individuate nei Piani sovraordinati per il territorio comunale
Individuazione e progettazione di una rete ecologica comunale (REC)
Classificazione del territorio in classi di sensibilità paesistica
Introduzione di misure di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio
Recupero e riqualificazione dell'edificato rurale e non rurale all'interno degli ambiti agricoli e di interesse paesistico-ambientale
Tutela e ripristino di situazioni ambientali compromesse e di realtà particolarmente sensibili, al fine di garantire il mantenimento e/o la ricostruzione di situazioni indispensabili per l'equilibrio del sistema degli ambienti naturali e/o semi-naturali
Tutela dei corsi d'acqua minori (compresi i ruscelli) e delle fasce spondali, quali spesso habitat di specie particolarmente sensibili e ambienti preziosi per il mantenimento della biodiversità
Tutela e mantenimento delle aree boscate costituite da associazioni vegetali di particolare valore conservazionistico, nonché di quelle aree connotanti il paesaggio montano e/o testimonianza delle passate e trascorse relazioni tra il territorio e i suoi abitanti
Promozione e incentivazione del ripristino delle attività di manutenzione degli spazi verdi di fondovalle, facendo fronte alle situazioni di degrado conseguenti l'abbandono delle antiche pratiche silvo-culturali e agroforestali
Riqualificazione del sistema del verde urbano
Promozione d'iniziative volte alla conoscenza e tutela della fauna e della flora del territorio

10.3.1 VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO: IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

Al fine di specificare la valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio il Documento di Piano assume anche valenza di Piano Paesistico Comunale e in tal senso deve:

- considerare le componenti paesistiche ed ambientali individuate nel PTPR e nel PTCP riscontrate nel proprio territorio;
- verificare le potenzialità e le esigenze di tutela e valorizzazione, integrate nel processo stesso di elaborazione del documento di piano;
- introdurre misure di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio;

10.3.2 PROGETTO E DISCIPLINA DEL PIANO PAESISTICO COMUNALE

Il Piano Paesistico Comunale individua azioni e prescrizioni finalizzate ad indirizzare gli interventi verso forme di tutela, valorizzazione e riqualificazione. Tali indirizzi verranno assunti nella disciplina del piano delle regole e dei relativi elaborati grafici.

LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (TAV. E01)

Come prescritto dalla Rete Ecologica Regionale, il progetto di rete ecologica a livello locale di Almenno San Salvatore:

- recepisce le indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- riconosce gli ambiti e gli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovranno essere sottoposti a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- definisce le concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- precisa gli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Di seguito si riportano le previsioni delle reti ecologiche sovracomunali di riferimento per il territorio del Comune di Almenno San Salvatore.

La Rete Ecologica Regionale

La rete ecologica regionale della Lombardia individua nel territorio comunale:

- elementi di primo livello, rappresentati dal corso e dall' area di pertinenza del fiume Brembo.
- elementi di secondo livello della RER, i quali interessano principalmente il territorio collinare-montano situato nella parte settentrionale del comune, nonché le aree lungo il torrente Imagna, il torrente Tornago e lungo parte del torrente Armisa.
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione, rappresentati dal corridoio ecologico del fiume Brembo e del torrente Imagna.

La Rete Ecologica Provinciale

La rete ecologica provinciale (tavola E5.5), individua sul territorio comunale i seguenti elementi:

Classificazione	Ruolo nella rete ecologica
Aree di elevato valore naturalistico in zona montana e pedemontana	Struttura naturalistica primaria
Ambiti naturali dei laghi o dei fiumi	
Parchi locali di interesse sovra comunale (ambiti di opportuna istituzione)	Nodi di I livello provinciale
Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione	Nodi di II livello provinciale

Il Piano Paesistico Comunale recepisce gli elementi della rete ecologica provinciale e regionale, adattandole alla scala locale.

In particolare, la Rete Ecologica Comunale risulta costituita dai seguenti elementi:

Elementi della rete	Ruolo nella Rete Ecologica:		
	Comunale	Provinciale	Regionale
Aree boscate in ambito collinare-montano	Nodi di I livello comunale	Struttura naturalistica primaria	Elementi di secondo livello
Fiume Brembo e Aree di rispetto dei corsi d'acqua	Nodi di I livello comunale	Struttura naturalistica primaria	Elementi di primo livello
Aree agricole comprese tra le Aree di interesse naturalistico-paesistico lungo la scarpata del fiume Brembo e il fiume	Corridoi di I livello comunale	Nodi di I livello provinciale	Elementi di primo livello
Aree di interesse naturalistico-paesistico lungo la scarpata del fiume Brembo - zona nord	Corridoi di I livello comunale	Nodi di I livello provinciale	Elementi di secondo livello
Aree di interesse naturalistico-paesistico lungo la scarpata del fiume Brembo – zona sud	Corridoi di I livello comunale	Nodi di I livello provinciale	Elementi di secondo livello
Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione in ambito di collina	Nodi di II livello comunale	-	Elementi di secondo livello
Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione in ambito di	Nodi di II livello comunale	Nodi di I e II livello provinciale	-

pianura			
Fiume Brembo	Corridoi di I livello comunale	Struttura naturalistica primaria	Elementi di primo livello
Torrente Imagna e Torrente Tornago	Corridoi di II livello comunale	Nodi di I livello provinciale	Elementi di secondo livello
Torrente Armisa	Corridoi di III livello comunale	Nodi di II livello provinciale	Elementi di secondo livello

Inoltre, la Rete individua varchi da deframmentare, ossia aree in cui i corridoi ecologici individuati lungo corsi d'acqua risultano avere un'ampiezza molto esigua, che potrebbe compromettere la funzionalità del corridoio. Per tali aree si prevede la necessità di pianificare interventi volti al potenziamento del corridoio.

Sono inoltre individuati alcuni elementi a supporto della rete in ambito urbano, quali le aree a verde pubblico (esistenti e in previsione) e le aree a verde privato vincolato.

LA SENSIBILITA' PAESISTICA E LA RETE DEI VALORI NATURALISTICI, PAESAGGISTICI E STORICO-CULTURALI (TAV. E02)

LE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Come stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale (art. 34 "Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del P.G.T") il PGT ha determinato sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei P.G.T." di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale.

Sulla base degli elementi emersi dalle analisi del paesaggio naturale e storico culturale del territorio comunale vengono riconosciute 5 classi di sensibilità.

Per coerenza con l'applicazione del PTPR la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità in esso indicati, ossia:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata.

La determinazione delle diverse classi di sensibilità paesistica del territorio di Almenno San Salvatore segue il seguente schema:

CLASSE DI SENSIBILITA'	TERRITORIO CLASSIFICATO
sensibilità molto bassa	Nessuna zona. Si è ritenuto opportuno non attribuire questa classe di sensibilità ad alcuna parte del territorio, essendo il territorio di Almenno S. Salvatore ricco di rilevanze naturalistiche, paesistiche e storico-culturali, percepibili da diverse parti del territorio.
sensibilità bassa	Nella classe sono comprese la maggior parte delle aree residenziali, le aree produttive e le aree destinate a servizi, situate nel territorio pianeggiante, esterni ai nuclei di antica formazione
sensibilità media	La classe comprende principalmente aree residenziali situate nelle zone collinari, aree agricole marginali, nonché aree di pertinenza di edifici di valore storico, monumentale e ambientale.
sensibilità elevata	Tale classe è la più estesa sul territorio comunale. Essa comprende le aree agricole e boscate, il nucleo di antica formazione e gli edifici di valore storico-monumentale

sensibilità molto elevata	La classe comprende le aree di maggior naturalità presenti sul territorio comunale, quali aree di interesse paesistico-ambientale e aree di rispetto dei corsi d'acqua
---------------------------	--

La carta riporta inoltre la fascia di rispetto dei corsi d'acqua, come individuata dal D. Lsg. 42/04 art. 142, lettera c., in quanto fascia di tutela paesaggistica, a cui si attribuisce una sensibilità elevata.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA

Alla Classe di sensibilità paesistica *bassa* corrispondono la maggior parte delle aree residenziali, le aree produttive e le aree destinate a servizi, situate nel territorio pianeggiante, esterni ai nuclei di antica formazione.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA

Alla Classe di sensibilità paesistica *media* corrispondono la maggior parte delle aree residenziali situate nelle zone collinari, le aree agricole marginali, nonché le aree di pertinenza di edifici di valore storico, monumentale e ambientale.

Per le aree agricole marginali il Piano Paesistico suggerisce una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel Documento di Piano che condurranno, talvolta, alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione Urbana, che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di armonizzarsi con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;
- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana cui vengono assoggettate.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA ELEVATA E MOLTO ELEVATA

Alle classi di *sensibilità elevata* e *molto elevata* corrispondono le aree dei tessuti agricolo, di interesse paesistico-ambientale, di rispetto dei corsi d'acqua e il tessuto storico-architettonico (compresi gli edifici di valore storico-monumentale).

Il tessuto agricolo (*sensibilità elevata*), il tessuto di interesse paesistico-ambientale e di rispetto dei corsi d'acqua (*sensibilità molto elevata*) rappresentano la quota più estesa di tutto il territorio e assumono nel Piano Paesistico Comunale un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Documento di Piano definisce una specifica disciplina finalizzata:

- alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- al miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente:

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite
- i rivestimenti esterni
- gli infissi
- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori
- le tinteggiature
- valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati

e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che

consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione d'incidenza, ecc. ecc.);

Per i centri storici (tessuto storico-architettonico, *sensibilità elevata*) e per gli edifici di valore storico-monumentale il Piano Paesistico indica un orientamento di valorizzazione e tutela, in considerazione delle condizioni di pregio dei tessuti e di alcuni singoli elementi architettonici, ma anche del rischio che eventuali nuove trasformazioni possano modificare profondamente i caratteri tradizionali dell'architettura locale e dell'impianto urbano di matrice storica.

Per tale motivo la successiva normativa di attuazione del Piano delle regole dovrà indicare puntualmente le modalità di intervento e le forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità di intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipomorfologici.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, ecc. ecc.).

LA RETE VALORI NATURALISTICI, PAESAGGISTICI E STORICO-CULTURALI

Al fine di proporre una riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale, il Piano Paesistico Comunale propone una rete ecologica integrata, in cui si intersecano elementi di valore sia naturalistico-ecologico che paesistico-culturale.

⇒ IL SISTEMA STORICO CULTURALE

Nel territorio comunale il Piano Paesistico individua il nucleo di antica formazione, desunto dal P.R.G. vigente, nonché i perimetri dei centri storici individuati dal P.T.C.P. ossia i centri storici presenti alla soglia del 1931.

Il Piano individua inoltre costruzioni di valore storico-monumentale ed evidenzia la presenza di diversi beni architettonici sottoposti a tutela, quali:

- Villa Lurani Cernuschi

- Palazzo della Pretura
- Villa rinascimentale Cà dell'ora
- Chiesa di San Nicola (ex convento agostiniano di San Nicola)
- Santuario Madonna del Castello
- Immobile adiacente all'ex cinema
- Parrocchiale del SS. Salvatore
- San Giorgio al Cimitero

La carta analizza riporta inoltre presenze di interesse storico-culturale che costellano il territorio comunale (chiese, torri, manufatti storici, strutture ricettive di interesse collettivo, monasteri/conventi, nuclei rurali permanenti e roccoli).

⇒ ARCHEOLOGIA

Sono inoltre riportati i beni archeologici vincolati dal Decreto di Vincolo Archeologico (Legge 364/1909 - ART. 5), quali:

- Avanzi del ponte romano sul Brembo detto della Regina o del Lémine
- Avanzi del ponte romano sul Brembo in località Ghiale al Brembo

Il Piano Paesistico riporta inoltre ritrovamenti e aree archeologiche così come individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

⇒ I PERCORSI E LA FRUIZIONE PAESISTICA

Prospettive visuali e percorsi di interesse paesistico

Il Piano Paesistico Comunale recepisce le "prospettive visuali e i percorsi di interesse paesistico", individuate dal P.T.C.P., le quali racchiudono elementi di particolare valore paesistico e storico-culturale afferenti a un contesto ambientalmente e paesisticamente delicato.

Tali percorsi ricalcano parte della strada provinciale SP 175 nella parte sud-occidentale del territorio comunale e parte della strada provinciale SP 172 nella parte nord-occidentale del Comune. Viene inoltre individuata una prospettiva di interesse paesistico sul territorio comunale percepibile dalla strada provinciale ex SS 470 A Villa d'Almé.

La progettazione degli interventi, previsti dal PGT, ricadenti entro prospettive di interesse paesistico,

dovrà prevedere la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione atti a garantire il rispetto del vincolo paesistico posto dal presente Piano Paesistico.

I percorsi pedonali e ciclopdonali

Il Piano Paesistico Comunale promuove il potenziamento della mobilità dolce, al fine di incrementare una forma di fruibilità sostenibile del territorio, proponendo la sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili.

⇒ IL SISTEMA AMBIENTALE E LE CONNESSIONI ECOLOGICHE

La Rete Ecologica proposta con il Piano Paesistico fonda la sua funzionalità sulle aree boscate e sui corsi d'acqua che attraversano il territorio. In particolare, nella tavola E01 vengono individuati il fiume Brembo, il torrente Imagna e il torrente Tornago quali principali corridoi ecologici che si proiettano oltre il confine comunale, diventando possibili corridoi cardini per i territori di altri Comuni della Valle Imagna che attraversano. Viene inoltre individuato il corridoio ecologico comunale del torrente Armisa. Lo stesso binomio area boscata-corso d'acqua è di fondamentale importanza per garantire la continuità ecologica. Pertanto promuovere regolamentazioni volte alla tutela della dotazione vegetazionale lungo i corsi d'acqua, risulta indispensabile per garantire il mantenimento degli equilibri ecologici dell'ecosistema acquatico e spondale, e tra i differenti ecosistemi che costituiscono l'ambiente montano.

Importante per la riqualificazione ecoambientale del sistema verde è dunque la riqualificazione e la tutela dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista una fascia di protezione, l'obbligo di riqualificare gli argini attraverso lavori di pulizia e manutenzione, oltre alla depurazione e al controllo delle acque. In questa fascia non sarà possibile edificare, ma essa potrà essere utilizzata per la creazione di percorsi ciclo pedonali e punti di sosta per la fruizione del verde.

In particolare, per la componente naturalistica ed ecologica del sistema ambientale, componente fondamentale del territorio montano e collinare di Almenno San Salvatore, il Documento di Piano propone le seguenti azioni:

- tutela e ripristino di situazioni ambientali compromesse e di realtà particolarmente sensibili, al fine di garantire il mantenimento e/o la ricostruzione di situazioni indispensabili per l'equilibrio del sistema degli ambienti naturali e/o semi-naturali della valle;

- tutela dei corsi d'acqua minori (compresi i ruscelli) e delle fasce spondali, quali spesso habitat di specie particolarmente sensibili e ambienti preziosi per il mantenimento della biodiversità. A tal fine è indispensabile (1) evitare l'artificializzazione del corso d'acqua e delle sponde, (2) evitare la captazione delle acque che compromette il flusso minimo vitale, (3) prevedere e dimensionare ad hoc idonee fasce di rispetto indispensabili per tutelare ambienti particolarmente sensibili quali i corsi d'acqua minori.
- tutela e mantenimento delle aree boscate costituite da associazioni vegetali di particolare valore conservazionistico, nonché di quelle aree connotanti il paesaggio montano e/o testimonianza delle passate e trascorse relazioni tra il territorio e i suoi abitanti;
- promozione e incentivazione del ripristino delle attività di manutenzione degli spazi verdi di fondovalle, facendo fronte alle situazioni di degrado conseguenti l'abbandono delle antiche pratiche silvo-culturali e agroforestali;
- tutela della fauna e dei suoi habitat, in particolare in prossimità di fronti naturali in adiacenza a centri abitati che, oggi sempre più, si compenetrano con l'ambiente naturale con inevitabile sovrapposizione degli spazi della vita antropica e della vita selvatica;
- promozione d'iniziative volte alla conoscenza e tutela della fauna e della flora del territorio;
- particolare tutela della fauna minore, quale la fauna anfibia, garantendo l'integrità degli habitat, delle rotte di migrazione tra l'ambiente acquatico e terrestre (ad esempio, in adiacenza al torrente Imagna e ai suoi affluenti).

Gli spazi naturali o semi-naturali, vengono classificati dal piano paesistico come:

- Aree di interesse paesistico-ambientale
- Aree di rispetto dei corsi d'acqua

Le Aree di rispetto dei corsi d'acqua accompagnano il percorso dei corsi d'acqua principali, quali il fiume Brembo, il torrente Imagna e il torrente Tornago, svolgendo un ruolo di corridoio ecologico a livello comunale e intercomunale.

Le aree di interesse paesistico-ambientale sono localizzate nella parte orientale del territorio comunale, sviluppandosi sulla scarpata acclive che divide il terrazzo su cui si sviluppa il centro abitato e la sottostante valle del fiume Brembo.

Entrambe le aree saranno soggette a specifiche discipline di tutela del Piano delle Regole.

Il Piano individua inoltre le aree boscate così come perimetrare dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valle Imagna.

Il Piano Paesistico recepisce infine il vincolo paesaggistico della fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera c, con la quale si prevede la tutela di "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde", ossia la tutela delle sponde o il piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, e dell'intero corso d'acqua.

⇒ IL SISTEMA PAESISTICO E LA FRUIZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano Paesistico Comunale propone una politica del verde "integrato" capace di affrontare contestualmente diverse tematiche quali il verde come servizio di uso pubblico, il verde ecologico come elemento indispensabile per la qualità dell'ambiente, il verde come elemento fondamentale del paesaggio della realtà territoriale di Almenno San Salvatore e della Valle Imagna.

Il Piano Paesistico Comunale prevede così aree verdi attrezzate destinate all'uso pubblico, aree verdi "naturali", destinate alla conservazione della biodiversità e degli equilibri ecologici degli ecosistemi e delle relazioni fra essi, il verde come elemento costituente il paesaggio, frutto dell'evoluzione naturale dell'ambiente e/o dell'opera agro-silvo-pastorale dell'uomo di oggi e del passato. Alla previsione e al riconoscimento delle aree verdi, si accompagna il riconoscimento e la valorizzazione degli elementi "costruiti" che li caratterizzano, quali rocchi, borghi rurali, architetture religiose ecc...

La valorizzazione del territorio e della sua fruizione si concretizza anche con la previsione di nuove aree a verde attrezzato.

Sempre nell'orbita turistica, il Piano Paesistico individua il sistema dei sentieri e delle mulattiere storiche, promuovendone, ove necessario, un'adeguata riqualificazione che consentirà di valorizzare anche le attività storiche collocate sugli itinerari stessi.

10.4 LE POLITICHE PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

La sentenza della Corte Costituzionale (n. 179 del 20 maggio 1999) ha fissato alcuni principi basilari che devono necessariamente d'ora in poi improntare la formazione e la gestione dei Piani di Governo del Territorio e dei documenti di programmazione urbanistica la dove prevede l'esigenza di porre un limite temporale invalicabile di validità dei vincoli e di possibilità di reiterazione dei vincoli scaduti, pena la necessità di prevedere l'indennizzabilità dei vincoli stessi.

Come noto l'esigenza di prevedere tale indennizzo ricorre solamente quando i vincoli raggiungano un particolare grado d'intensità; la Corte elenca in modo analitico i casi in cui risulta necessario il riconoscimento dell'indennizzo a favore delle proprietà, per una più precisa definizione si rimanda al testo della sentenza.

Il documento di Piano deve confrontarsi con la situazione normativa descritta e quindi è necessario limitare al massimo la reiterazione dei vincoli decaduti, e nel caso fosse necessario, occorre adottare tutti gli accorgimenti prospettati nella citata sentenza per evitare l'insorgere dell'obbligo dell'indennizzo, per esempio facendo il più possibile ricorso ad una regolamentazione delle aree che permetta ai privati di procedere direttamente alla realizzazione dei servizi previsti, in regime di proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico convenzionata.

La stessa legge regionale nr.12/2005 recepisce i principi sopraesposti rimandando il tutto all'attuazione del Piano dei Servizi.

Il Documento di piano, quindi, in questa fase non può che rimandare al successivo Piano dei Servizi limitandosi ad esporre scenari politici possibili solo sotto l'aspetto viabilistico.

In tal senso si precisa che la pianificazione e le programmazioni sovra comunali non individuano arterie di particolare rilievo strategico da realizzare sul territorio comunale.

Le previsioni viabilistiche inserite nel Documento di Piano sono finalizzate a risolvere aspetti del sistema viabilistico locale e sovracomunale con particolare attenzione alla previsione di un tratto stradale di collegamento tra la strada provinciale SP175 nel comune di Almenno S. S. e la strada provinciale SP ex SS470dir tra il comune di Almè e di Paladina, nonché alla previsione della linea tramviaria.

Altri interventi sulla rete della viabilità, riguardano interventi puntuali, di adeguamento di sezioni e intersezioni stradali esistenti.

Per quanto concerne i servizi, le aspettative amministrative pongono l'obbligo di promuovere una adeguata politica dei servizi capace di soddisfare le esigenze della comunità e di promuovere la capacità attrattiva turistico globale.

La tabella seguente sintetizza le azioni di piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di piano per il sistema infrastrutturale, economico e dei servizi.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE, ECONOMICO E DEI SERVIZI - AZIONI DI PIANO
Realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra la strada provinciale SP175 nel comune di Almenno S. S. e la strada provinciale SP ex SS470dir tra il comune di Almé e di Paladina
Adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente, mediante allargamento di sezioni stradali, sistemazione delle intersezioni e incremento e adeguamento delle aree per la sosta dei veicoli
Realizzazione della linea tramviaria
Individuazione e realizzazione di attrezzature e servizi sociali per le funzioni istituzionali quali sicurezza sociale, istruzione, sport, sanità, verde, aree di relazione
Per il commercio si promuovono le azioni e le iniziative proposte dal Distretto del Commercio "Colline Orobiche", di cui il Comune di Almenno San Salvatore è Comune capofila
Previsione di specifiche norme di tutela dell'attività agricola esistente
Previsione di interventi volti al potenziamento della mobilità dolce e della fruizione ciclopedonale della viabilità campestre

10.5 LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La riorganizzazione del sistema insediativo comporta un processo di razionalizzazione dei servizi alla residenza e dei generatori di traffico, che deve essere reso efficiente, restituendo un contesto complessivamente strutturato, che sappia salvaguardare l'identità dei singoli nuclei abitativi.

La progettazione del sistema residenziale deve partire - secondo tale indirizzo programmatico - dalla consapevolezza che le aree centrali, i nuclei frazionali, pur essendo parti di un complesso comunale unico devono però mantenere una loro identità e caratteristiche diverse che potranno essere valorizzate solo con una politica degli "indici" che sappia marcare le differenze qualitative.

Anche perché un progetto di borgo a misura d'uomo dovrà necessariamente privilegiare una politica per la casa e per i servizi che prescindano, per quanto possibile, da una logica dimensionale astratta e meramente quantitativa e funzionalista.

Tra le linee guida dettate dall'Amministrazione Comunale e recepite in toto dal Documento di Piano, il nuovo sistema insediativo deve essere strutturato trovando una risposta alla maggior parte del fabbisogno di aree da urbanizzare negli interstizi o in prossimità della tessuto urbano già esistente, nonché avviando un processo di localizzazione strategica di ambiti specifici destinati a supportare ed ampliare le scelte e l'offerta eco museale e turistica.

Il Documento di Piano deve ragionare non più per zone monofunzionali, ma per sistemi che s'integrano nelle zone che diventano così polifunzionali, attente alla razionale distribuzione dell'edificato sulla totalità del territorio costruito.

Ragionando per schemi, l'obiettivo comporta scelte razionali e coordinate su due aspetti tra loro strettamente legati, definibili come di tipo qualitativo e quantitativo.

La tabella seguente sintetizza le azioni di piano finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di piano per il sistema insediativo.

SISTEMA INSEDIATIVO – AZIONI DI PIANO
Urbanizzazione negli interstizi o in prossimità del tessuto urbano esistente e corretto completamento dei lotti liberi all'interno del tessuto urbanizzato
Previsione di due tipologie di espansione residenziale. Il Documento di Piano distingue ambiti di collina e ambiti di pianura, prevedendo per le due categorie tipologie edilizie, prescrizioni e vincoli differenti, che consentano un corretto inserimento paesistico-ambientale dei nuovi insediamenti
Completamento degli ambiti urbani residenziali nei quali non è stata completata l'edificazione prevista dal PRG vigente
Localizzazione strategica di ambiti specifici destinati a supportare ed ampliare l'offerta di servizi
Indicazione puntuale delle modalità d'intervento e delle forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità d'intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipo morfologici
Valorizzazione dei beni storici, culturali e archeologici presenti sul territorio comunale mediante norme di tutela, salvaguardia e valorizzazione
Indicazione puntuale delle modalità d'intervento per gli edifici di significativa importanza storico -architettonica o ambientale
Recupero degli edifici ancora in attesa di recupero ai fini turistico/abitativi dell'edificato, rimuovendo gli elementi di disagio e degrado urbanistico, territoriale ed ambientale
Adeguate progettazione degli spazi aperti e incentivazione e valorizzazione di quelli privati

10.5.1 LE POLITICHE PER IL TESSUTO URBANO ESISTENTE

Gli indirizzi per il tessuto urbano esistente sono:

- **“Tessuto storico – architettonico”**: Si confermano le destinazioni in atto e quelle ammissibili in base alle leggi vigenti e da definire nel Piano delle Regole in funzione della compatibilità con la tipologia dell'edificio. In coerenza con la componente paesistica del documento di piano resta saldo l'orientamento di valorizzare e tutelare, in considerazione delle condizioni di pregio dei tessuti e di alcuni singoli elementi architettonici, i caratteri tradizionali dell'architettura locale e dell'impianto urbano di matrice storica. Per tale motivo la successiva normativa di attuazione del piano delle regole dovrà indicare puntualmente le modalità d'intervento e le forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità d'intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipo morfologici.
- **“Tessuto urbano consolidato”**: Si confermano le destinazioni in atto e quelle ammissibili in base alle leggi vigenti e da definire nella normativa del piano delle Regole in funzione della compatibilità con la tipologia dell'edificio.

10.5.2 LE POLITICHE PER LE AREE DA ASSOGGETTARE AD AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Al fine di perseguire gli obiettivi esposti e al fine di rispondere a un'esigenza di sviluppo del Comune, il P.G.T. prevede nuove aree da assoggettare ad ambito di trasformazione (vedi tavole E04 “Sistema dei Servizi”, E05 “Sistema Infrastrutturale e Insediativo” e E06 “ Tavola di Sintesi delle azioni di Piano” del Documento di Piano).

In particolare vengono previste le seguenti categorie di ambito:

Sigla	Denominazione	Destinazione principale
A.T.U.c.	Ambiti di Trasformazione Urbana in zona di collina	Residenziale
A.T.U.p.	Ambiti di Trasformazione Urbana in zona di pianura	Residenziale
A.T.S.	Ambiti di Trasformazione dei Servizi	Attrezzature pubbliche

Tali ambiti sono individuati nelle tavole E04 "Sistema Infrastrutturale ed Insediativo" e E05 "Tavola di Sintesi delle azioni di Piano" e descritte singolarmente nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

Gli **Ambiti di Trasformazione Urbana (ATUc e ATUp)** sono aree molto importanti per il destino dell'abitato del Comune, perché rappresentano occasioni strategiche per la riqualificazione del tessuto urbano, per creare nuovi servizi, per riequilibrare l'assetto urbanistico di alcune zone del Comune.

L'**Ambito di Trasformazione dei Servizi (ATS)** è un'area destinata ad implementare il sistema dei servizi pubblici. Esso svolge pertanto un ruolo fondamentale nell'ottica dell'integrazione dell'offerta di servizi e strutture pubbliche sul territorio comunale.

Servono scelte di alto profilo; la posizione degli ambiti di trasformazione a ridosso del centro edificato ne fa il luogo giusto per l'insediamento di attrezzature importanti (parcheggi, verde, servizi, piccola distribuzione commerciale, residenza). Serve il progetto. Servono le scelte forti d'indirizzo: le indicazioni delle destinazioni funzionali da insediare, i parametri in base ai quali favorire ed incentivare gli interventi, a partire dalle vocazioni che le aree e il contesto esprimono prevedendo ad esempio l'insediamento di parcheggi, attrezzature di ricettività e servizi turistici, piccolo commercio, residenza.

Le modalità d'intervento pubblico-privato, dovranno attenersi scrupolosamente alle indicazioni riportate nel presente Documento di Piano.

Nel recupero bisognerà avere un occhio di riguardo al progetto, alla sua qualità, favorendo il mantenimento di alcune specifiche caratteristiche architettoniche, quando esistano e siano significative.

Gli indici edificatori vanno perequati e rivisti in relazione alla previsione di richieste di aree da destinare alla realizzazione d'interventi di urbanizzazione secondaria. Certamente la perequazione degli indici non significa indici uguali in ogni parte del territorio, ma a zone omologhe devono corrispondere indici uguali, a zone diverse possono essere attribuiti indici anche diversi, purché legalmente ammissibili, motivati e pubblicamente dimostrabili nella loro congruenza.

11. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

11.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per pervenire alle definizioni puntuali delle progettualità alla scala delle singole parti omogenee del tessuto urbano nel successivo Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, si rende necessario procedere al dimensionamento del Documento di Piano.

I fenomeni che si ritengono significativi per pervenire ad una prima generale ipotesi di dimensionamento sono evidentemente, in questa sede, tutti da ricondurre al tema delle risorse disponibili, e dovranno tenere doverosamente conto dei nuovi e più stringenti obiettivi programmatici.

In generale sono state analizzate le caratteristiche delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nei loro rapporti con la peculiarità del territorio e con il ruolo che l'abitato nel suo complesso - e le singole parti - ha assunto nel tempo.

I fenomeni che si intendono riassumere e comparare sono quindi volti a definire compiutamente questi connotati, peraltro già sottolineati in sede d'illustrazione delle tavole di analisi, e che più direttamente riguardano la fase di stesura del Piano di Governo del Territorio.

Tali fenomeni saranno utilizzati in sede di dimensionamento e di verifica degli standards. I parametri indicatori che vengono utilizzati sono quanto mai oggettivi, e pertanto verificabili anche alla scala di Comuni di analoghe dimensioni e caratteristiche.

In assenza di criteri sul dimensionamento da parte del P.T.C.P., si è formulato un modello di calcolo della capacità insediativa che tenga conto del patrimonio edilizio e dell'andamento demografico.

Tuttavia occorre procedere ad una pianificazione urbanistica che punti alla sostenibilità ambientale del Piano riducendo al minimo il consumo di suolo e ricercando nelle aree urbanizzate e/o urbanizzabili dalle previsioni del vecchio PRG o dal PTCP vigente le aree da destinare alla trasformazione urbana.

11.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI ALMENNO SAN SALVATORE

AREE RESIDENZIALI

Il PGT prevede alcune aree di espansione residenziale, quali:

- Ambiti di Trasformazione Urbana in zona di collina (ATUc) per una superficie complessiva pari a 47.067 mq.
- Ambiti di Trasformazione Urbana in zona di pianura (ATUp) per una superficie complessiva pari a 67.944 mq.

per un totale di nuova espansione residenziale di 115.011 mq.

AREE PRODUTTIVE

Il PGT non prevede nuove aree di espansione di produttiva e conferma le aree a destinazione produttiva esistenti o in corso di approvazione.

Per quanto riguarda l'attività estrattiva, il PGT recepisce la perimetrazione dell'ambito estrattivo individuata nel Piano Cave vigente.

AREE AGRICOLE

Il PGT conferma la destinazione agricola della maggior parte del territorio e classifica le aree naturali come aree di interesse paesistico-ambientale e aree di rispetto dei corsi d'acqua. Tali superfici, complessivamente, rappresentano circa il 63 % del territorio comunale.

AREE A SERVIZI

Il PGT conferma le aree esistenti destinate a servizi e parte delle previsioni del PRG non attuate.

Le nuove previsioni, rispetto a quelle del PRG riguardano la realizzazione:

- di un Ambito di Trasformazione dei Servizi, destinato ad ospitare una casa di riposo (7.387 mq)
- di un'area per l'ampliamento delle strutture scolastiche (2.799 mq)
- di un'area a verde pubblico (11.047 mq).
- della nuova sede della Protezione Civile (9.092 mq)
- di un'area destinata ad ospitare la nuova area feste e aree a verde sportivo (15.827 mq)
- di aree a parcheggi (5.727 mq)

RETE VIARIA

Le previsioni viabilistiche inserite nel Documento di Piano sono finalizzate a risolvere aspetti del sistema viabilistico locale e sovracomunale. Relativamente al sistema viabilistico locale, il P.G.T. prevede azioni di miglioramento e di adeguamento della rete viaria esistente, mediante interventi di allargamento delle sezioni stradali e di adeguamento delle intersezioni attraverso la realizzazione di rotatorie.

In merito agli interventi di carattere sovracomunale il P.G.T. recepisce le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con particolare attenzione alla previsione di un tratto

stradale di collegamento tra la strada provinciale SP175 nel comune di Almenno S. S. e la strada provinciale SP ex SS470dir tra il comune di Almé e di Paladina e alla previsione sovracomunale relativa alla realizzazione, accanto a questo e in parte a sud del tracciato della SS175, della linea tramviaria.

RAFFRONTO PREVISIONI P.R.G. – P.G.T.

La tabella seguente illustra il dimensionamento del PGT e il raffronto con le previsioni del PRG vigente.

In fase di realizzazione della cartografia di Piano, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, sono stati in parte ridefiniti i perimetri delle zone consolidate esistenti rispetto a quelli riportati nella cartografia di azionamento del P.R.G. vigente. I nuovi perimetri sono stati recepiti dapprima nella cartografia del quadro conoscitivo (uso del suolo, classificazione del territorio ecc ...) ed in seguito nelle tavole delle previsioni di piano. Pertanto, le differenze tra alcuni dati dei tessuti consolidati che si riscontrano nella tabella seguente tra le previsioni dei due piani, derivano in parte, da queste correzioni grafiche.

Ciò premesso, dai dati riportati in tabella si può osservare che il nuovo Piano di Governo del Territorio, rispetto alle previsioni del PRG vigente, prevede un incremento della superficie urbanizzata a destinazione residenziale del 6,77%. Analizzando i dati dimensionali delle previsioni relative alle destinazioni produttive si riscontra complessivamente un incremento della superficie, pari al 22,33%. Tale incremento non è dovuto alla previsione di nuove aree di espansione, le quali infatti non sono previste, ma da un adeguamento allo stato di fatto reale di perimetri e di azionamenti di insediamenti produttivi esistenti.

Relativamente al territorio agricolo e naturale si osserva un incremento del 3,01%.

Infine, osservando i dati relativi alle superfici delle aree destinate a servizi si osserva un decremento del valore complessivo (-28,92%).

L'incremento delle superfici agricole e il decremento di quelle destinate a servizi è dovuto principalmente alla mancata conferma della previsione del P.R.G. della vasta area a verde pubblico nella parte orientale del territorio comunale, in prossimità del corso del fiume Brembo.

AZZONAMENTO	PREVISIONI P.R.G.	PREVISIONI P.G.T.	VARIAZION E
	AREA (HA)	(HA)	(%)
AREE RESIDENZIALI			
Insedimenti di antica formazione/Insediamenti con contesto misto di episodi di antica formazione ed interventi recenti	17,52	11,80	
Contenimento allo stato di fatto/Ambiti di ristrutturazione urbanistica	59,11		
Completamento	2,35	71,77	
Completamento relativo ad ambiti con impianto urbanistico confermato o in zone collinari	3,39	11,85	
P.A. vigenti o approvati	1,82	3,48	
Ambiti di espansione e nuovo impianto	4,09		
Ambiti di trasformazione urbana in zona di pianura		6,79	
Ambiti di trasformazione urbana in zona di collina		4,71	
Verde privato vincolato	20,61	5,87	
TOT. AREE RESIDENZIALI	108,89	116,26	6,77%
% SU SUPERFICIE TOTALE	22,66%	24,19%	
AREE PRODUTTIVE			
B9 - Insediamenti produttivi esistenti e di completamento	9,32	14,43	
Insediamenti terziario commerciali esistenti	0,25	0,54	
Insediamenti produttivi di espansione	2,20		
Insediamenti terziario-commerciali di espansione	0,47		
TOT. AREE PRODUTTIVE	12,24	14,97	22,33%
% SU SUPERFICIE TERRITORIALE	2,55%	3,11%	

TOT. AREA URBANIZZATE	121,13	131,23	8,34%
% SU SUPERFICIE TERRITORIALE	25,21%	27,31%	
AREE AGRICOLE E ZONE DI RISPETTO			
E - Zona a destinazione agricola/ area urbana marginale	50,24	253,64	
Zona a destinazione florovivaistica	0,56		
Zona di salvaguardia ambientale in ambito boschivo	146,46		
Area di salvaguardia ambientale	17,80	10,75	
Zona di salvaguardia dei complessi monumentali	31,11		
Fascia di rispetto cimiteriale	1,93		
Fascia di rispetto stradale	20,23		
Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	25,52	38,31	
TOT. AREA AGRICOLE	293,84	302,70	3,01%
% SU SUPERFICIE TERRITORIALE	61,15%	62,99%	
AREE A STANDARD			
Attrezzature di interesse collettivo	4,95	5,52	
Aree di parcheggio pubblico	2,94	3,53	
Aree per l'istruzione	2,61	2,48	
Aree di standards di scala urbana	2,51		
Aree di verde pubblico variamente attrezzato	25,04	4,50	
Aree di verde sportivo e area feste	3,75	3,83	
Ambito di Trasformazione dei Servizi		0,74	
Nuova sede Protezione Civile		0,91	
Attrezzature tecnologiche		0,37	
Strade	23,78	24,75	

TOT. AREE A STANDARD	65,59	46,62	-28,92%
% SU SUPERFICIE TERRITORIALE	13,65%	9,70%	
SUPERFICIE TERRITORIALE	480,56	480,56	

12. LA NORMATIVA ATTUATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il presente capitolo riporta la normativa attuativa relativa agli ambiti di trasformazione per tipologia di ambito e le norme tecniche di attuazione generali.

Per le normative e prescrizioni specifiche di ogni ambito (parametri urbanistici, indirizzi progettuali, ecc..) si rimanda alle relative schede (vd. Documento "Ambiti di Trasformazione – SCHEDE).

12.1 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

12.1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATUc e ATUp)

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATUc" e "ATUp", di trasformazione e ristrutturazione urbanistica interessano aree ed ambiti marginali e/o intercluse tra i vari nuclei abitativi con forte potenzialità espansiva che per la loro posizione strategica risultano determinanti negli interventi di trasformazione urbana.

L'Ambito di Trasformazione Urbana si può attuare su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti, sempre al fine di perseguire obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse.

Destinazione principale: residenziale.

Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato o di media superficie di vendita, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e d'interesse pubblico locali, urbani e territoriali.

Modalità di Intervento:

Sulle aree ATU, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, purché la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.

12.1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)

Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali d'intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con le carte di pericolosità sismica locale e di fattibilità geologica, con i vincoli geologici e i vincoli ambientali. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATS", sono ambiti destinati all'implementazione dei pubblici servizi.

Destinazione principale: servizi ad uso pubblico;

Destinazioni complementari/compatibili: servizi ad uso pubblico;

Modalità di Intervento:

Sulle aree ATS è consentita la realizzazione di strutture pubbliche mediante richiesta di permesso di costruire.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

12.2 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

12.2.1 TIPOLOGIA DEI SOGGETTI PROMOTORI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ATU possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento. Possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.

12.2.2 REQUISITI DEI SOGGETTI PROMOTORI

È condizione indispensabile per la presentazione degli ATU, la presentazione della dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti i proprietari, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ai fini della formazione di comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione dell'ATU, a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute. Prima dell'approvazione definitiva dell'Ambito di Trasformazione i proponenti dovranno esibire tutti i necessari atti di compravendita e di proprietà per documentare la provenienza degli immobili oggetto d'intervento.

12.2.3 CONTENUTI DELL'ISTANZA E MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ai fini dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, i Proponenti presentano al protocollo generale del Comune un'istanza di autorizzazione, con gli allegati indicati nell'articolo successivo, necessari per documentare lo stato di consistenza nonché le trasformazioni degli immobili oggetto di intervento. Dovrà essere presentata apposita convenzione, e tenuto presente che, decorso un anno dalla definitiva approvazione degli Ambiti di Trasformazione senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il sindaco diffiderà i soggetti Proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa all'Ambito di Trasformazione e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza dell'Ambito medesimo ad ogni effetto.

Gli Ambiti di Trasformazione dovranno assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico nella misura prevista dal presente documento. Il rispetto della dotazione minima è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntiva, introdotti dagli Ambiti di Trasformazione rispetto a quelli esistenti.

Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo Ambito, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e d'interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne all'Ambito di Trasformazione o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico. In luogo della cessione di aree, l'Ambito di Trasformazione può prevedere, in alternativa alla monetizzazione, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi d'interesse generale anche a gestione privata

12.2.4 DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE

convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute. Nel caso in cui l'Ambito di Trasformazione preveda la monetizzazione, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, la convenzione dovrà contenere l'impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione d'infrastrutture e servizi pubblici.

Oltre alla istanza di autorizzazione, i Proponenti presentano al protocollo generale del Comune gli allegati di seguito specificati. Tali documenti dovranno essere presentati sia in formato cartaceo, sia digitale. Il formato digitale dovrà essere .doc, .pdf, .dwg a seconda della tipologia di documento da presentare, e comunque come richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Relazione tecnico-descrittiva, con indicazione esplicita degli elementi caratterizzanti l'intervento ed in particolare della prevalente destinazione oltre a tutte le destinazioni complementari di progetto;

Elenco degli immobili interessati dall'intervento, con indicazione della superficie complessiva, l'identificazione al N.C.T.R. e/o N.C.E.U con foglio e mappale, superficie e partita ed estratto di mappa;

Estratto del Documento di Piano vigente con indicazione della relativa destinazione e l'individuazione della perimetrazione dell'ambito compreso dal programma integrato d'intervento, compresa l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato d'intervento, con specificazione analitica e tabellare delle eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

Rilievo dello stato attuale con piano quotato e misure del comparto;

Planivolumetrico di progetto con esatta individuazione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresi percorsi stradali, pedonali, parcheggi, zone di manovra e verde pubblico, con distinzione della parte da cedere al Comune rispetto a quella da asseverare ad uso pubblico in gestione ai Proponenti. Nello stesso elaborato dovranno essere individuati eventuali sub-comparti oggetto di stralci funzionali, per l'attuazione frazionata degli interventi ivi previsti;

Computo metrico estimativo;**Planimetria di progetto** con indicazione della **rete raccolta e smaltimento acque nere;****Planimetria di progetto** con indicazione della **rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche;****Planimetria di progetto** con indicazione della **rete di illuminazione pubblica**, da presentare previa acquisizione del parere preventivo dell'Ente Gestore del servizio;**Planimetria di progetto** con indicazione della **rete idrica uso privato e pubblico;****Planimetria di progetto** con indicazione della distribuzione e **reti Gas;****Planimetria di progetto** con indicazione della distribuzione e **reti per l'energia elettrica;****Planimetria di progetto** con indicazione della distribuzione e **rete telefonica;****Planimetria di progetto** con indicazione degli accorgimenti adottati per l'**abbattimento** delle **barriere architettoniche** e particolari costruttivi dei percorsi necessari per garantire visitabilità ed accessibilità dei luoghi;**Bozza di convenzione**, da stipulare tra il Comune ed i Proponenti e contenente quanto stabilito dall'art. 12, comma 1, lett. a) e b) della L.R. 60/1977 e successive modificazioni e dall'art. 8, nr. 3 e 4, della legge 6 agosto 1967, n. 765, modificativa della legge urbanistica nazionale, in quanto compatibili con le disposizioni della LR Lombardia n.12/2005. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nell'Ambito di Trasformazione. Con la medesima convenzione devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni le modalità di trasferimento a terzi e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del Comune.**12.2.5 LE FASI DEL PROCEDIMENTO
AMMINISTRATIVO**

L'istanza di approvazione dell'Ambito di Trasformazione, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente corredata degli allegati indicati nel presente documento.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura

competente, la ricevuta di presentazione sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento. L'istruttoria della proposta di Ambito di Trasformazione è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa. Il termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della istanza, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni del presente documento di piano. In questo caso il predetto termine di 90 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette al Consiglio Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di Ambito di Trasformazione. La proposta sarà approvata con diversa procedura, in dipendenza dalla tipologia dell'istanza, come di seguito specificato:

la procedura di adozione dell'Ambito di Trasformazione è attivata dallo stesso Consiglio Comunale mediante specifica deliberazione da depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano d'interesse locale. Nei successivi quindici giorni tutti gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge. Decorso tale termine, l'Ambito di Trasformazione e relativi allegati sono approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte;

nei casi di iniziative non conformi ai criteri ed indirizzi contenuti nel presente documento di piano, la eventuale delibera di approvazione del Consiglio comunale deve espressamente motivarne le ragioni;

Durante tutta la fase d'istruttoria e d'approvazione degli Ambiti di Trasformazione sarà garantita la trasparenza dell'attività amministrativa. Per favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il

diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edile assunti dal Comune. Per documento s'intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da

12.2.6 MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE ASSERVITE AD USO PUBBLICO

presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti. L'ufficio, di cui al comma precedente, provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso. La richiesta di accesso dovrà indicare:

- le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
- gli estremi del documento oggetto della richiesta, ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- se il richiedente intende prendere visione del documento o estrarre copia o trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

Per le attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico sarà fatta salva la facoltà dei Proponenti di ipotizzare la gestione diretta o la cessione gratuita al Comune dei servizi realizzati direttamente, purché d'interesse generale. Nel caso di difficoltà di reperimento nelle immediate vicinanze del comparto d'intervento e comunque se ritenuto opportuno dalla Pubblica Amministrazione detti servizi e le relative aree possono essere soddisfatti attuando parte delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi o nel Programma Triennale dei lavori Pubblici o proponendo comunque soluzioni che possano essere ritenute soddisfacenti dalla P.A. nel pubblico interesse (centri sportivi, asili nido, scuole materne, centri per anziani, parcheggi e aree a verde, aree sportive, spazi gioco, mercati cliniche, ecc.).

Per le attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico realizzate per essere gestite direttamente dalla parte proponente, da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico, si stabilisce che l'onere della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, nonché della corretta gestione delle predette aree e dei relativi impianti, dovrà rimanere a carico della parte proponente, anche dopo il collaudo definitivo, compreso l'onere dell'adeguamento ad eventuale normativa

12.2.7 CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E MONETIZZAZIONE

sopravvenuta in materia di sicurezza. Sarà riservata al Comune la facoltà di intervenire in caso d'inadempienza dei Proponenti ai quali, in tal caso, verrà ingiunta una sanzione pari al doppio dell'onere che il Comune dovrà sostenere per la rimessa in pristino delle opere oggetto di documentata noncuranza e/o eccessivo degrado.

Per le aree destinate a servizi, realizzate dalla parte proponente per la successiva gestione da parte del Comune, da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico, si stabilisce che l'onere della manutenzione, sia ordinaria, che straordinaria delle predette aree e dei relativi impianti dovrà rimanere a carico della parte proponente fino alla presa in carico formale da parte del Comune, da effettuarsi entro sessanta giorni dalla avvenuta approvazione del collaudo definitivo. La parte proponente resterà comunque sempre responsabile, sia verso il Comune, che verso terzi degli eventuali danni a persone ed a cose, qualora derivanti dalle modalità di esecuzione, ovvero da una non corretta gestione delle opere durante il periodo di competenza della parte proponente medesima. Per la cessione gratuita delle menzionate aree, la Convenzione assumerà valore legale di atto di cessione al Comune da parte dei Proponenti, per tutti gli immobili previsti in cessione gratuita al Comune da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico. A tal fine, prima della stipula della convenzione, dovrà essere esibito il definitivo frazionamento approvato dagli organi competenti. Il possesso delle superfici previste in cessione gratuita avrà luogo, pertanto, alla data di emissione del certificato di collaudo definitivo. Tutte le spese relative alle demolizioni, se previste dall'Ambito di Trasformazione, saranno interamente a carico dei Proponenti.

12.2.8 ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella convenzione a corredo degli Ambiti di Trasformazione dovrà essere assunto dalla parte proponente l'impegno a rendere esplicitamente edotti eventuali acquirenti degli obblighi che la stessa intende assumere nei riguardi del Comune. La predetta circostanza dovrà risultare anche dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla parte proponente, nella sua assunzione degli oneri sopracitati. Indipendentemente da quanto sopra, la parte proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri. I beni destinati ad uso pubblico non potranno essere oggetto di alienazione senza che il Comune abbia esercitato il potere, ad esso riservato, di prelazione. In caso di eventuale acquisizione da parte del Comune del bene adibito ad uso pubblico e gestito direttamente dalla parte proponente per effetto della presente convenzione, la parte proponente s'impegna ad accettare bonariamente e senza riserve l'acquisizione medesima, a fronte di un corrispettivo determinato in base al valore unitario stabilito dal Consiglio Comunale per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione relativa alle aree a servizi.

12.2.9 VARIANTI E MODIFICAZIONI

Per l'approvazione di varianti agli Ambiti di Trasformazione, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Sono escluse dalla procedura di cui al punto precedente le variazioni in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dell'Ambito di Trasformazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

12.2.10 DURATA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione avranno durata massima di 5 (cinque) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.