Provincia di Bergamo

Comune di Clusone

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Documento di Piano

Documento programmatico

DDP.PROG

Marzo 2026

Il Sindaco
Ing. Massimo Morstabilini.....

L'Assessore all'Urbanistica
Roberto Balduzzi.....

Il Segretario generale
Dott. Vittorio Carrara.....

Il RUP
Arch. Andrea Locatelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n°.....21.....del.....08/07/2025.....
Pubblicato il.....25/07/2025.....
Approvato con Delibera del C.C. n°.....13.....del.....20/03/2026.....
Pubblicato sul BURL n°.....del.....
Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e ai pareri degli Enti

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole
Arch. Carlo Luigi Gerosa
Arch. Alessio Pennè

INDICE

DEFINIZIONE DELLE SIGLE 2
1 PREMESSA 3
2 GEOGRAFIA PROVINCIALE 5
3 CLUSONE COMUNE EPICENTRO 5
4 SINTESI DELLO STATO DI FATTO 6
5 CRITERI GENERALI 7
6 ANALISI SWOT 9
7 OBIETTIVI STRATEGICI 12
8 AZIONI 14
9 AGRICOLTURA 21
10 AT, PDCC, PA 21
11 PAESAGGIO 22
12 SOSTENIBILITA' 23
13 I SERVIZI 23
14 TRAFFICO/INFRASTRUTTURE 23
15 ARREDO URBANO/QUALITA' 24
16 RISORSE 24
17 PUBBLICO/PRIVATO 24
18 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE 25
19 CONSUMO DI SUOLO E BES 25
20 RIGENERAZIONE 26
21 INIZIATIVE DI ACCOMPAGNAMENTO 32
22 COERENZE CON I PIANI SOVRAORDINATI 32
23 GESTIONE 35
24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE 35
ALLEGATO 1 - Schede degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE 36

DEFINIZIONE DELLE SIGLE

PGT – Piano di governo del territorio

PTCP – Piano territoriale di coordinamento provinciale

NAF – Nucleo di antica formazione

TUC – Tessuto urbano consolidato

DDP – Documento di Piano

PDR – Piano delle regole

PDS – Piano dei Servizi

AT – Ambiti di trasformazione

PA – Piani attutativi

PDC – Permesso di costruire

PDCC – Permesso di costruire convenzionato

GSV – Grandi strutture di vendita

MSV – Medie strutture di vendita

In blu le modifiche apportate in seguito all'accoglimento di osservazioni

In verde le modifiche apportate per il recepimento del parere di compatibilità provinciale (cfr. *Relazione di recepimento condizioni imposte da Provincia nel parere di compatibilità* allegata alla delibera di controdeduzione ed approvazione della Variante Generale 2025).

Il PGT progetto di futuro e statuto di gestione a breve e lungo termine:

Il futuro è *inevitabile e imprevedibile* (i fatti recenti della pandemia lo confermano), quindi ogni progetto si dovrebbe fare solo per ipotesi alternative cui potersi adeguare nel tempo, che sono limitate dal pregresso (edificato, consuetudini, attese,…) e dalle norme vigenti (obiettivamente complesse e non sempre di facile applicazione), ma sollecitate dalle indicazioni venute dalle istanze, dalle nuove normative regionali, e dalle indicazioni della amministrazione, con due scale di valutazione, quelle a breve e quelle a lungo termine.

1 PREMESSA

La **condizione culturale** diffusa ha queste caratteristiche:

- *la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività, …. Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili, salvo esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti), globalizzazione che considera la cultura del "moderno" come passata, istituzionalizzata, sostituita dal "contemporaneo" che è fluido, destrutturato, senza vincoli di luogo, storia, funzione, …*

condizioni che possono agire positivamente sulla attuazione del PGT, rendendo note nel web, le caratteristiche del comune, la possibilità di accoglienza, l'offerta commerciale, la accessibilità, i percorsi, le qualità dei luoghi, ecc

- *la non rigida definizione di perimetri e scelte, per cui si parla di cultura liquida (Baumann), di fluidità, come coordinata necessaria del contemporaneo;*

per il PGT significa una indifferenza delle destinazioni d'uso per macro-categorie, una semplificazione delle normative e delle procedure, per favorire le iniziative, rendere possibili i cambiamenti d'uso nel tempo in funzione dell'evolversi dei mercati e delle esigenze, producendo un mix funzionale nel tessuto edificato, certamente più apprezzabile nel tempo, e nei centri abitati di piccole-medie dimensioni.

- *la condizione economica che ha subito molte crisi, da quella strettamente economica iniziata nel 2008, e non ancora completamente assorbita, a quella pandemica che ha prodotto forti rallentamenti nelle attività di ogni genere, da cui il sistema si sta riprendendo solo in parte e per alcuni settori, alla guerra in Ucraina, con pesanti conseguenze sui costi delle fonti energetiche e delle materie prime, e non solo. (cui dovremmo aggiungere ora la guerra a Gaza e i problemi del canale di Suez)*

per i comuni la necessità di favorire tutte le iniziative che possono produrre lavoro, soprattutto per l'economia locale, che il PGT può prevedere, come destinazioni e come nuove normative, rispondendo anche alle istanze e proposte ricevute

- *bisogna aggiungere **il cambiamento climatico**, che è diventato una emergenza di cui si valutano solo le conseguenze, i fenomeni macroscopici, quando avvengono (bombe d'acqua, tornado, siccità, ….) ma che possono suggerire scelte di contenuti importanti proprio nella pianificazione, applicati anche alla piccolissima scala di un comune, come dovere etico.*

Per i comuni, alla loro scala, prendere iniziative per favorire il risparmio energetico, una maggiore quantità di alberi, anche in un contesto già molto verde, i rain garden, le superfici filtranti, premiare chi autoproduce energia, …

Indicazioni che si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro bande definite), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti, rete ecologica diffusa, sistema di connessioni, semplificazioni procedurali;

- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come monitoraggio e partecipazione continua.

Fenomeni cui la pianificazione può cercare di rispondere per quanto nelle possibilità di un ente locale.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune tendenze attuali della cultura urbanistica, cui il PGT puiò rispondere.

- Cultura del "consumo zero di suolo" (cioè riduzione delle previsioni) con legislazioni diverse nelle regioni, ma con obiettivi simili, per la Lombardia la LR 31/2014 con integrazioni e modifiche, cui attenersi; il PTCP di Bergamo richiede la riduzione del 25% di aree per residenze e 25% per produttivo (il valore minimo previsto dalla Legge regionale incrementato del 5%, come previsto dall'Art. 65 delle Regole di Piano) rispetto agli ambiti di trasformazione del PGT vigente al 3 dicembre 2014. È possibile ricorrere al meccanismo di trasferimento della quota di consumo di suolo con altri comuni, come previsto dall'Art. 69;
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici;
- Le risorse che si possono generare con le norme per PA, PDCC, AT, e standard utili per la gestione e attuazione del PGT;
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio, "il piano urbanistico come progetto di paesaggio";
- L'attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- La necessità di procedure semplificate, efficienti (all'interno) e chiare ed efficaci (verso l'esterno
- La definizione di norme al fine di migliorare la qualità della vita negli edifici privati, che si traduce nel favorire la realizzazione di spazi aperti per gli alloggi (balconi o logge), depositi collettivi, deposito biciclette e locali per il co-working negli edifici (plurifamiliari) a destinazione residenziale, non computabili nella SL. Durante il lungo lockdown dovuto all'emergenza sanitaria legata a Covid 19, molte persone sono state costrette a vivere nelle proprie case senza sbocchi esterni o non adatti al lavoro, norme specifiche possono favorire la nascita di luoghi adatti a diverse attività o ospitali per la vita quotidiana.

Il **DDP** nel triangolo degli strumenti del PGT, più la VAS che ne è il baricentro, è il vertice più alto.

Il DDP, programmatico, è il documento che deve superare la rigidità tradizionale (fissata dal Movimento Moderno) basata su tre pilastri: funzione -azzonamento rigido-, tecnica, norme precise, anche nel dettaglio- e società -l'urbanistica genera comportamenti sociali-, introducendo la prospettiva dinamica, quindi adattativa, anche utopica (in senso positivo), non essendo conformativo, in cui si esercita il Governo del territorio, per questo collegato (almeno per principio) alla durata di una amministrazione, e quindi di durata corrispondente, cinque anni.

Il PGT prevede un **"governo"** della AC, a differenza dei PRG che prevedevano norme definite. Si esercita, nel tempo, a titolo di esempi, nella gestione degli Ambiti di trasformazione (definizione dei parametri, degli oneri aggiuntivi,…), scelta di servizi oltre quelli standard primari residenziali, concessione a privati della gestione di servizi convenzionati, definizione di oneri aggiuntivi per i PA, definizione degli ambiti di rigenerazione e di agevolazioni e premialità connesse, e delle aree in cui è possibile o meno il recupero di sottotetti e seminterrati, organizzazione di concorsi di architettura, gestione di diritti volumetrici della perequazione e compensazione, convenzionamento per edilizia sociale,….

Il DDP è il documento della Amministrazione per cui per legge ha validità di 5 anni.

Il PDS e il PDR sono documenti conformativi, quindi gestiscono regole, non hanno scadenza, e per adattarli richiedono variante. Quindi rispetto al DDP sono il primo uno "strumento di stile" e i secondi uno "strumento d'opera"; un po' semplificando, il primo di iniziativa pubblica con possibilità per i privati e controllo partecipativo, il secondo di iniziativa privata con controllo pubblico.

2 GEOGRAFIA PROVINCIALE

Il PTCP della Provincia di Bergamo suddivide l'intero territorio provinciale in 12 geografie provinciali: per ciascuna vengono individuati obiettivi e indirizzi articolati in tre campi tematici: sistema urbanistico territoriale, cura e manutenzione del territorio, sistema infrastrutturale.

Clusone appartiene alla geografia provinciale della Val Seriana, per cui il PTCP pone i seguenti obiettivi:

- Attivazione di politiche e programmi atti a rilanciare i progetti di sviluppo turistico per sostenere le attività produttive esistenti.
  Obiettivo perseguito con la previsione di nuove aree produttive, e con indici incrementali per le attività ricettive, con la ammissibilità di attività ricettive in tutto il TUC, e la possibilità di trasformare esercizi al dettaglio dismessi in camere di albergo diffuso.
- porre un limite al modello dissipativo di sviluppo e ricucire le antiche organizzazioni territoriali, obiettivo perseguito con le nuove aree di completamento correlate al tessuto edificato
- salvaguardare i varchi tra l'urbanizzato: sono tutti salvaguardati
- salvaguardare le relazioni tra gli spazi urbani e i versanti: sono salvaguardati come continuità e salvaguardia delle visuali
- potenziare le trame ecologiche lungo i corsi d'acqua affluenti del fiume Serio: sono tutelati secondo le norme di legge
- potenziare i raccordi delle attuali piste ciclo-pedonali con i centri abitati di prossimità; è previsto il collegamento della ciclabile della val Serina fino al centro abitato con apposite attrezzature a servizio
- definire una strategia condivisa e ambientalmente integrata per la rigenerazione urbanistica dei grandi complessi industriali abbandonati. Non ci sono complessi industriali abbandonati
- valorizzare i collegamenti intervallivi intervenendo sulla sicurezza della rete infrastrutturale. Fattispecie che non si presenta
- valorizzare la rete sentieristica anche definendo le opportune interconnessioni con la rete del trasporto pubblico. E' indicata la sentieristica, esistente e prevista.
- potenziare l'offerta turistica per la stagione estiva mediante iniziative atte a promuovere la conoscenza e la fruizione del territorio anche attraverso la valorizzazione dei saperi e dei sapori, il comune ha molte iniziative di questo tipo che non rientrano nelle previsioni del PGT.
- definire modalità per il recupero del vasto patrimonio edilizio sparso, attualmente sottoutilizzato o abbandonato. Fattispecie che non si presenta

Questi obiettivi vengono perseguiti nella Variante generale al PGT, nelle forme e modalità descritte puntualmente nei successivi capitoli. Il PGT promuove la qualità urbana, con le norme per il NAF, la valorizzazione del paesaggio, le norme per il turismo e il commercio al dettaglio, ~~la previsione di una Fiera di interesse sovracomunale~~, la carta condivisa del paesaggio coerente con la carta della sensibilità paesaggistica, definita in modo rigoroso aderente alla situazione reale e alle possibili previsioni di implementamento.

3 CLUSONE COMUNE EPICENTRO

Clusone è classificato dal PTCP della Provincia di Bergamo come "Comune epicentro", insieme ad altri 13 comuni, per cui sono definiti 6 indirizzi:

- Non viene previsto un dimensionamento per l'offerta residenziale in riduzione rispetto al PGT vigente,
- Prevedere quote di residenza sociale e incentivi a nuove forme di residenzialità c.d. "comunitaria": sono previste aree per edilizia sociale

- il Piano dei Servizi deve effettuare una verifica delle dotazioni di servizi primari alla famiglia e per l'infanzia (nido e scuola materna). Dati verificati riportati nel PDS
- il Piano dei Servizi deve prevedere un idoneo assetto di rete di mobilità dolce atto a garantire senza discontinuità l'accessibilità ai poli di servizi di interesse sovralocale,
- incentivare la mixitè funzionale dei tessuti urbani consolidati e dei nuclei di antica formazione, avendo particolare attenzione a formulare una disciplina urbanistica ed edilizia incentivante gli interventi di riuso e rigenerazione urbana. Le NTA prevedono la ammissibilità di molte destinazioni d'uso nel TUC e nel NAF
- gli strumenti di programmazione negoziata devono definire standard qualitativi e infrastrutture pubbliche o di uso collettivo funzionali a sostenere il carattere di 'condensatori' degli epicentri. Gli AT prevedono standard di qualità che rispondono a questa richiesta.

La Variante al Piano di governo del territorio persegue tali obiettivi nelle modalità espresse nei capitoli seguenti.

4 SINTESI DELLO STATO DI FATTO

Il **PGT** recepisce tutte le prescrizioni degli strumenti sovraordinati: è stata eseguita una analisi dello stato di fatto, da cui si desumono **"invarianti"** del territorio da tutelare, che sono il **risultato di scelte** a lungo termine, oggettive, urbane, culturali, ambientali, storiche, cioè elementi immodificabili del territorio, come il NAF, le cascine storiche, gli elementi di rilevanza naturalistica e paesaggistica, le infrastrutture primarie, i servizi di ogni grado, i boschi, le aree agricole strategiche, per le quali saranno indicate norme di conservazione, di tutela, di integrazioni, di ripristino e di compensazione nel caso di deroghe.

Si riportano in sintesi i dati della relazione del quadro conoscitivo, utili alla definizione delle strategie operative.

Popolazione: 8.500 abitanti censiti, con classi 0-30 di circa 400 soggetti, e classi 45-75 di circa 700 soggetti, in età pensionabile circa il 25%. Quindi un possibile lento calo della popolazione in un futuro decennale. Problemi conseguenti per residenza e servizi da adeguare. Criticità: edilizia convenzionata,

Edifici residenziali: circa 7.000 unità per oltre 36.000 vani, quindi una media di oltre 4,3 vani/ab, che denota la quantità di seconde case, o come residenze saltuarie o come investimento per affitti. Valutando che ogni residente disponga secondo una media regionale di 1,5-1,7 vani, quelli impegnati dai censiti sarebbero tra 12.000 e 15.000, quindi almeno 21.000 vani sono seconde case. Un enorme patrimonio utilizzato stagionalmente, che quando utilizzato alimenta il commercio. Criticità: gestione seconde case, 21.000 potenziali abitanti. Squilibri stagionali, economia degli affitti, IMU comunale, ….

Attività produttive: circa 270 attività del secondario, prevalentemente nei settori manifatturiero e dell'edilizia. Circa 600 unità del terziario e servizi, con circa 3.000 addetti. Criticità: nessuna nuova area produttiva, l anova dedicata

Commercio: il commercio in MSV computa 6.700mq per 0,80 mq/ab residente: il commercio al dettaglio 13.500mq per 1,50 mq/ab, di cui solo 0,12mq di esercizi alimentari. Questo denota che la rete commerciale è sviluppata in settori con offerta per turisti e residenti temporanei. La SL delle MSV potrebbe avere uno standard di circa 1mq/ab, quella del commercio alimentare viene normalmente valutata in 0,50mq/ab quindi è molto inferiore, probabilmente per la concorrenza delle MSV. Criticità: servizio civico non standard, esenzione NAF dai parcheggi, bus navetta all'occasione, possibilità anche primo piano.

Ricettivo: il numero di letti offerti da attrezzature alberghiere e non alberghiere, è 1.158 quindi esiguo se rapportato al numero di vani per seconde case Non è computata la ricettività del campeggio. Indice incentivo, con penalità per retrocessione.

Turismo: Clusone ha una forte attrattività turistica. L'ospitalità ha le caratteristiche indicate dal numero dei vani delle seconde case e dalla ricettività, campeggio, alberghi, bnb.

Servizi: i servizi residenziali primari computano oltre 277.000mq con uno standard di 27 mq/ab, cui vanno aggiunti i numerosi e importanti servizi di interesse sovracomunale per altri 132.000mq, (istruzione superiore, sport, sanità) che costituiscono un patrimonio in sé, per qualità e quantità, e una fonte di attrattività.

Attuazione del PGT vigente: nessuno dei cinque AT previsti è stato attuato.

Dei PA è stato attuato o parzialmente attuato circa il 60% di quelli a destinazione residenziale, per oltre 90.000mc, il 18% di quelli ad altra destinazione. Nessuna attuazione per destinazioni ricettive e produttive. Dati che vanno valutati nelle cause tra crisi economica e pandemia, difficoltà procedurali, complessità normative e possibile crisi settoriali o di mercato.

Motivi: non attrattività del ricettivo tradizionale, o offerta speciale, o concorrenza di seconde case, bnb,

Un vincolo, inevitabile, è **il consolidato** della città costruita, risultato di stagioni molto diverse, con la commistione di tessuti urbani disparati, e di molte trasformazioni. Questa condizione, il frazionamento di proprietà rendono più difficili i procedimenti attuativi. La variante deve tenere conto di questi limiti, cercando di coinvolgere il tessuto costruito con il nuovo, indicando criteri e metodi di qualificazione, e semplificando le possibilità di intervento dove si fossero presentati dei blocchi dovuti a pluriproprietà.

Vincolo delle molte tipologie di azzonamento del previgente PGT che si è deciso di conservare.

5 CRITERI GENERALI

Introduciamo alcuni criteri di ordine generale e locale, come titoli programmatici, di obiettivi da raggiungere:

Liberare le energie - generare lavoro - semplificare le procedure - produrre attrattività - applicare l'equità tra i cittadini –facilitare le attività richieste e compatibili, comprese quelle innovative

Liberare le energie vuol dire valutare la fattibilità di ogni iniziativa che viene proposta, per ampliamenti produttivi, iniziative culturali, nuove attività (terziario avanzato, start-up, …), servizi privati convenzionati, ricettività, …, che vuol dire prevedere norme flessibili, mix funzionale, disponibilità amministrativa, che nel PGT si declina con una precisa impostazione della normativa che riguarda sia il TUC che gli AT.

Si tratta di semplificare le procedure di intervento, di rendere più dirette le normative e più flessibili le destinazioni d'uso, nell'ambito delle diverse macro-categorie: residenza, produttivo, ….., più aperta la partnership pubblico-privato, e l'accoglienza anche di nuove iniziative come le start-up. Contemporaneamente tenere monitorate le nuove proposte che possono intervenire, per cui le NTA prevedono margini di flessibilità per accogliere nuove indicazioni senza ricorrere a varianti dello strumento generale, assimilandole alle categorie previste.

Le destinazioni ammissibili nella zona "prevalentemente residenziale" sono quindi ricettivo, terziario direzionale, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), servizi convenzionati, artigianato compatibile, somministrazioni, co-working, start-up, servizi alla persona, con possibilità di valutare nuove future proposte, senza limiti percentuali e con possibilità di cambio con minimi vincoli o senza (salvo adeguamento oneri e standard).

Per le zone produttive sono previste più tipologie di possibili insediamenti, individuate in base a richieste, alla considerazione delle attività esistenti, a possibili sviluppi, agli edifici dismessi da riutilizzare, a possibili accorpamenti o frazionamenti. Ciascuna definita con propri parametri, oneri e standard. Per facilitare le attività i parametri saranno sufficientemente ampi con alcune facilitazioni (soppalchi, interrati, commercializzazione, …).

A questo si deve affiancare una semplificazione delle procedure, valutando con la AC e gli uffici l'utilizzo del PDCC invece di PA, e/o la dotazione di format unificati, e per il centro storico la certezza del tipo di intervento fattibile, per singole unità, precisamente identificato in azzonamento, come indicato successivamente trattando delle normative.

Gestire la transizione**:** ogni PGT è sempre un progetto di transizione, che deve essere conosciuta e gestita. Quindi definiti gli obiettivi alle diverse scale, il PGT può stabilire tempi e fasi delle operazioni che intende attuare.

È un obiettivo strategico, legato a quello precedente. I tempi sono mutati e in rapido cambiamento come pure le esigenze dei cittadini e degli operatori. Il PGT vigente presenta nuove norme rispetto a quello precedente. La flessibilità delle destinazioni d'uso già indicata, ma nella stessa direzione vanno le diverse zone residenziali, sulla base di quelle vigenti, per dare continuità alla normativa a vantaggio degli operatori del settore e degli uffici.

Lo stesso si può dire per la possibilità di adattare alcuni importanti Piani Attuativi alla situazione reale delle proprietà per poterli rendere operativi, superando ostacoli di durata pluriennale, prevedendo un frazionamento attuativo compreso in una unica previsione strategica (planivolumetrico dinamico) come peraltro indirettamente indicato dall'art 93 della LR 12 per i piani decaduti e non ultimati.

Clusone può sviluppare alcuni temi come chiavi di lettura:

- Clusone città del centro storico;
- Clusone città del turismo;
- Clusone distretto commerciale naturale nel centro storico;
- Clusone crocevia dei collegamenti e dei servizi dell'Alta Valle Seriana;
- Clusone città dipinta, dell'arte e del tempo;
- Clusone città del paesaggio e della qualità della vita;
- Clusone città della pineta, della natura e della sentieristica;
- Clusone città della produzione artigianale;
- Clusone città del Centro storico e del commercio diffuso.

Generare lavoro: ammettere in tutte le zone quelle attività compatibili che possono generare lavoro, e nelle zone produttive, allargare le destinazioni ammissibili; in genere favorire sia in modo indiretto (normative, fiscalità, …) che diretto tutte le iniziative che possono produrre economia positiva e posti di lavoro, tradizionali o innovativi, materiali o immateriali, del primario, secondario, terziario, e del quaternario (servizi di ordine superiore, tecnologie avanzate, istruzione superiore,…). Prevedere oltre le destinazioni identitarie anche destinazioni complementari (residenze sanitarie private, alloggi convenzionati per residenze brevi, negozi da utilizzare come uffici, camere di albergo diffuso, …). Affermare come positivi e potenzialmente generatori di nuove opportunità di lavoro, in questa direzione, le attività legate a sviluppo sostenibile, città ecologica, difesa del paesaggio, risparmio energetico.

Semplificare le procedure, nel piano delle regole, per sburocratizzare gli interventi, valutando se predisporre format, indicando tipi di interventi attuabili in modo diretto, PDCC invece di PA (ormai di prassi dopo il decreto del governo Monti, per il TUC, salvo qualche limitazione della Regione Lombardia), indifferenza alle destinazioni per macro-aree di azzonamento. Ammettere semplificati cambi di destinazione d'uso, ridurre la cessione di standard residenziali (con monetizzazioni) e ridurre al minimo la cessione di standard per le zone produttive, per le quali riteniamo sufficiente il 10% della SL. Nelle norme del PGT vigente sono stati tolti i complessi calcoli del carico urbanistico, che non sembrano più corrispondere alla flessibilità richiesta dalle nuove norme.

A questo fine opera anche la continuità delle nuove norme con quelle vigenti.

Migliorare la qualità urbana: tema che per Clusone si pone solo per alcuni ambiti esterni al centro, come miglioramento puntuale di servizi, qualche arredo urbano, qualche mitigazione di zone produttive. Le norme prevedono per ogni intervento privato anche un miglioramento pubblico (verde di arredo, parcheggi), filari alberati lungo le strade e ove possibile nuove piste ciclabili, l'obbligo di alberature nelle aree libere, il potenziamento delle alberature nelle aree pubbliche e nei parchi naturali, ecc. Obbligo di margini verdi in tutte le aree di frangia al confine con aree agricole. È da valutare con indicazioni puntuali il possibile miglioramento degli spazi pubblici, che comunque costituiscono già un patrimonio di qualità.

Il miglioramento qualitativo deve riguardare anche l'architettura: al fine di migliorare la qualità senza limitare esigenze private puntuali e tradizionali, per es. la realizzazione di boxauto per gli edifici nuovi deve avvenire accorpata agli edifici principali o in interrato; e nei casi di accessori per edifici esistenti la possibilità di realizzarli contro le recinzioni con precise condizioni sui rapporti di vicinato. Le NTA indicheranno anche regole per i volumi tecnici, i portici, e tutti quegli elementi che incidono sul disegno della città. È prevista la possibilità di attivare con piccole premialità concorsi di architettura, con il patrocinio del comune, di ogni tipo (a inviti, per tipi di progetto, di idee, …).

Il PGT prevede che alla commissione paesaggistica, sia attribuita la valutazione dei piani attuativi, dei dehors, degli interventi sugli edifici tutelati, di quelli nel NAF, e delle cascine. La previsione delle sensibilità paesaggistica di riferimento deve essere analitica e con norme precise per i vari settori. Si suggerisce di indicare che per gli edifici vincolati il nulla osta della Soprintendenza competente possa valere come deroga a eventuali contrasti con le norme (secondo il DL 42/2004).

Aumentare l'attrattività, valorizzando le importanti polarità comunali: magari con manifestazioni fieristiche o altre iniziative da definire. L'attrattività è fondamentale per mantenere il livello demografico e contenere o contrastare il possibile calo. Quanto discende dalla qualità urbana e del paesaggio, anche dalla notorietà come centro turistico.

Lusone nel suo ruolo di polarità territoriale, indiscutibile, può prevedere iniziative di rilievo per tutta la valle Seriana, considerando la vicinanza a Bergamo, autostrada e aeroporto

L'obietti dell'Amministrazione comunale è il raggiungimento di 9.000 residenti stabili entro il 2030.

6 ANALISI SWOT

Una analisi SWOT rappresenta le caratteristiche positive e negative, in modo interpretativo, non scientifico, ma restituendo una importante lettura dei luoghi, e indicando indirizzi operativi.

Strenght/FORZA

- Qualità del paesaggio: colline, montagne, altopiano centrale, boschi
- Centro storico di grande qualità, ben conservato, pedonalizzato a orario, con una importante rete commerciale al dettaglio
- Edifici privati e pubblici di pregio storico architettonico, alcuni con importanti giardini
- Livello qualitativo molto alto e riconosciuto delle scuole superiori, con attrazione di molti studenti dall'esterno
- Quantità dei servizi sia per cittadini residenti che per quelli stagionali, molto superiore allo standard minimo regionale
- Importante centro sportivo, utilizzato anche da squadre di calcio di serie A nei soggiorni estivi
- Servizi per gli anziani, che costituiscono una importante percentuale dei residenti stagionali

- Sentieristica molto diffusa, in parti diverse e molto apprezzate del territorio
- Presenza (ormai rara) di un cinema
- Percorsi nella natura (a titolo di esempio "camminando con Dante", "Nella Pineta, dai prati mini a San Rocco", "Al Fontanino della Mamma, ricordo della belle epoque", "Al monte cimiero, vetta panoramica sulla valle", "intorno al Rifugio San Lucio")
- Vicinanza al casello dell'autostrada di BG e all'aeroporto di Orio al Serio, che è secondo solo a Malpensa, con moltissimi voli low-cost, che ne facilitano l'accessibilità.

Weakness/DEBOLEZZA

- Possibile calo demografico nel prossimo decennio, come in Lombardia e in tutta Italia
- Diminuzione della popolazione scolastica dell'obbligo, che libera/libererà ogni tanto delle aule, da riutilizzare nell'ambito di una riorganizzazione del distretto scolastico.
- Mancanza di nuove aree a destinazione produttiva
- Grande quantità di seconde case, con un utilizzo solo stagionale, che "drogano" il rapporto vani/abitanti, vuote in una parte dell'anno, ma che contemporaneamente costituiscono un punto di forza, perché sono una evidente risorsa turistica ed economica.
- Scarsità di parcheggi nel centro storico,
- Mancanza non rimediabile di un collegamento ferroviario, che richiede un miglioramento della viabilità esistente (modifica del tratto con tornanti), e un servizio bus diffuso.

Opportunities/OPPORTUNITA'

- Clusone è comune "polo" territoriale, quindi ha diversi criteri di valutazione per il PGT; e può giocare questo ruolo nei confronti della vale seriana, della comunità montana e in genere della provincia
- Miglioramento della rete ricettiva, di ogni tipo, con diversi provvedimenti, per alberghi nuovi o da ristrutturare, norme specifiche, indice elevato, e possibilità per agriturismi. Art 59
- Incremento aree per attività produttive, attrattive di posti di lavoro e potenzialmente di nuovi abitanti,
- Nuove norme per le attività produttive, che ne facilitino la qualificazione
- Norme per il riutilizzo di edifici produttivi dismessi
- Rete commerciale del centro storico, con norme di conservazione e miglioramento, possibilità di spazi di vendita anche al primo piano, integrati o meno. Introduzione anche di MSV nel NAF.
- MSV esterne al centro abitato: le proposte in corso sono lo spostamento delle MSV già esistenti o previste dal previgente PGT. Verrà ammessa la possibilità di aprire Medie Strutture di Vendita (fino a mq 500 di superficie di vendita) all'interno del NAF, trasferibili solo all'interno del perimetro del centro storico con l'obiettivo di rafforzare e diversificare l'offerta commerciale del NAF e renderlo più competitivo; necessità di parcheggio assolta dalle superfici di uso pubblico realizzate e convenzionate negli interrati dei PII Maj, Mirage e Testmark, quali parcheggi al servizio del centro storico.
- Qualificazione del commercio al dettaglio come servizio civico non standard
- Implementazione della rete ecologica comunale, come sistema verde che comprende elementi morfologici singolari identitari (monte Polenta e monte Crosio), la fascia di rispetto cimiteriale forestabile
- Incentivare residenza e servizi nella frazione Fiorine
- Collegare la ciclabile della Valle Seriana al centro storico (ipotesi attraverso vie Sant'Alessandro, Gusmini, Tasso, Maffei, Agazzi, con parcheggio nella corte Sant'Anna –appositamente attrezzato- magari con qualche servizio dedicato)
- Bus navetta hop-on/hop-off, con capolinea al parcheggio del sole, all'occasione di festività o eventi, per servire i negozi del centro storico pedonalizzato

- Nuove iniziative di social housing, o di edilizia convenzionata, per cui il comune è disponibile a concedere in comodato aree di proprietà comunale, richiamando enti dedicati a questo tipo di iniziative, e/o ammettendo la previsione convenzionata con privati, in tutte le zone prevalentemente residenziali
- Attuazione dei nuovi Ambiti di trasformazione
- Norme per valorizzazione della Casa dell'Orfano art 38, e dell'area stazione bus, art 39
- ~~Previsione di un AT destinato a Fiera,~~
- Edifici classificati come aree di rigenerazione, giacenti, con incremento di SL del 20%

Threats/MINACCE

Non si intravedono possibili minacce, se non quelle di ordine generale esterno, che non dipendono dal comune e dalla pianificazione.

MATRICE OPERATIVITÀ

Dalle considerazioni generali, dalla analisi conoscitiva, ricaviamo una sintetica matrice, da implementare, che rappresenta gli interventi Strutturali –non modificabili, da valorizzare, eventualmente da implementare-, Strategici –attuabili a tempo medio- e Operativi –attuabili nel breve periodo, rispetto a tre categorie: Urbano, Aree aperte e Infrastrutture.

	Strutturale	Strategico	Operativo
Urbano	NAF Spazi pubblici Edifici vincolati o tutelati di interesse storico Servizi esistenti e previsti Cascine attive	AT residenziale, Interventi di rigenerazione AT/PDCC produttivo ~~AT per fiera~~ Conferma dell'ATPiS in zona via Sales Residenza sociale Spostamento MSV Valorizzazione piazza Manzù Interventi in SUAP Valorizzazione ex Casa dell'Orfano Valorizzazione ex stazione bus	Alberature varie e REC diffusa. Indifferenza delle destinazioni Aree di completamento Ambiti di rigenerazione Ampliamento del cimitero Commercio al dettaglio come servizio Concorsi di architettura Efficientamento energetico Incentivi diversi di SL Nuova area per attività produttive; norme più flessibili per attività produttive Norme per cambiamento climatico
Aree aperte	Aree boscate, pineta di Clusone Reticolo idrico Agricolo strategico Monte Polenta	Fasce di rispetto alberate lungo le strade principali Forestazione rispetto cimiteriale	Margini verdi di PA e PDCC, Parco al castello e sua estensione Attrezzatura della Pineta Valorizzazione del campeggio.

	Monte Crosio Monte S Lucio Valle del Serio Fascia di rispetto cimiteriale	Mitigazioni di depositi/distributori/aree produttive Implementazione di filari alberati lungo le strade primarie REC diffusa	
Infrastrutture	Area della Stazione bus da migliorare Rete stradale provinciale, raccordo per eliminazione tornanti	Nuovi percorsi pedonali e/o ciclabili Sentieristica Interventi minori di razionalizzazione	Prolungamento della ciclabile della valle fino al centro storico. Nuovo parcheggio bici in centro storico

7 OBIETTIVI STRATEGICI

In questa prima parte si indicano i temi su cui punta il nuovo PGT, rinviando alla parte finale altre considerazioni di verifica rispetto agli obiettivi del programma amministrativo e alla usufruibilità del piano per categorie.

Flessibilità e indifferenza alla destinazione: le zone NAF e TUC hanno flessibilità di destinazione per residenza e tutte le ammissibili: ricettivo, terziario, commercio al dettaglio, somministrazioni, artigianato compatibile, servizi convenzionati, start-up,…. Questo permette una maggiore libertà di progettazione, non vincolata rigidamente alla funzione originaria, per contenere sempre un margine per altre utilizzazioni. Cambi di destinazione diretti, che favoriscono un tessuto misto, gli interventi e il recupero (facilitando la commercializzazione).

Nuove tipologie residenziali: è prevista la possibilità in tutto il TUC di realizzare (con premialità) edilizia convenzionata, o *social housing*, con una vasta tipologia, esempio *senior housing* per anziani autosufficienti che cercano residenze di dimensioni contenute con servizi collettivi, e potrebbe prevedere nuove residenze post-lockdown, di tipo sperimentale, da normare.

Locali post lockdown nelle residenze (co-working, depositi, parcheggio bici-monopattini, …), a scelta dell'operatore, non computati nella SL. Prevedere per le residenze spazi aperti (logge, balconi, giardinetti, …).

Semplificazioni procedurali: utilizzo di PDCC invece di PA, ove possibile, attuazione per stralci funzionali dei PA (art 87 della LR 12/2005); scelte alternative per PA decaduti (art 93 della LR 12/2005) introduzioni di scelte post-lockdown per spazi non computati negli edifici residenziali con realismo operativo.

Standard residenziali di PDCC e PA in loco contenuti a 12mq/ab e monetizzazione della differenza allo standard di 27mq/ab (definito in base all'esistente comunale) per evitare dispersione/disseminazione di aree a servizi e applicare un criterio egualitario tra nuovi insediati e censiti; le risorse devono essere utilizzate per opere identificate anche non contigue.

Si prevede anche l'obbligo di prevedere parcheggi di uso pubblico Standard anche per interventi edilizi residenziali diretti di circa 1000mq, per alleggerire la necessità di parcheggi. Per il recupero di sottotetti chi non dispone di parcheggi può monetizzarli. Per tutti gli interventi il numero dei posti auto pertinenziali da prevedere secondo la 122/1989 è incrementato del 50% (15mq ogni 100mc) con un minimo di uno stallo per alloggio realizzato.

Standard per attività produttive: è contenuto nel 10% della SL coperta; per le altre destinazioni è definito specificatamente.

Per tuti gli altri tipi di attività commerciali e terziarie, le norme indicano gli standard da prevedere che devono essere necessariamente reperite in loco, monetizzabili fino ad un massimo del 20%. Solo il commercio al dettaglio nel NAF è esentato dalla previsione obbligatoria di parcheggi.

Ambiti di trasformazione, sono indicati con destinazioni specifiche e diverse: ~~per Fiera,~~ per nuovi insediamenti produttivi e per residenza convenzionata. Viene confermato l'ATPiS in zona via Sales.

Cessione al comune del 20% della ST di tutte le aree con interventi convenzionati (PDCC e PA, quindi AT), perché il comune disponga di aree per perequazione e compensazione, eventualmente per incentivi e commercializzazione, escludendo le cessioni di dimensioni non interessanti, sostituite da monetizzazioni. Nel caso delle aree produttive la cessione può essere sostituita dalla fornitura al comune del 30% della energia prodotta con pannelli fotovoltaici, messi in opera su tutta la copertura.

Verde diffuso, Rete Ecologica Comunale diffusa dalle aree vaste al tessuto costruito, previsione di corridoi verdi lungo strade extraurbane principali, lungo le strade dove possibile, mitigazioni per depositi all'aperto, zone produttive, e distributori benzina, piantumazioni nelle aree libere, ecc.

Commercio al dettaglio, tutela e valorizzazione, classificato come servizio di interesse civico, per permettere al comune di intervenire nel caso di esercizi dismessi con l'acquisizione (in cambio di diritti volumetrici) e la riassegnazione convenzionata per riapertura di esercizi al dettaglio.

Contenimento delle aree di espansione residenziale a favore di densificazione del TUC (per quanto possibile) e recupero dell'esistente.

Territorio agricolo con tutele classificato come area di interesse paesaggistico; possibilità di trasformazione degli edifici esistenti in agriturismi, possibilità di demolizione degli edifici abbandonati/dismessi compensata degli edifici dismessi.

Utilizzo di perequazione, compensazione, incentivi e premialità per favorire le iniziative edilizie e la attuazione.

Premialità: per ogni intervento che preveda il recupero di acque meteoriche, la progettazione preceduta da un concorso di architettura, per gli edifici produttivi la produzione di energia propria, sono previste premialità oltre quelle regionali.

Semplificazioni normative Per facilitarne l'attuazione, l'azzonamento e le norme prevedono:

A. La possibilità di attuare i Piani attuativi e quindi gli Ambiti di Trasformazione per parti in risposta a esigenze espresse (per es. multiproprietà delle aree), come stralci di un masterplan unitario.

B. Le destinazioni d'uso flessibili per macro-aree**.** I cambi di destinazione d'uso tra le funzioni compatibili sono sempre possibili, con l'adeguamento di standard e oneri.

C. Uso estensivo e propositivo della norma dell'art 93 c. 1 ter della LR 12 per piani decaduti e non ultimati

D. Alcune semplificazioni nel Regolamento Edilizio

Percorso partecipativo

La redazione del PGT è accompagnata da un percorso partecipativo, iniziato con il recepimento, localizzazione e classificazione delle istanze pervenute dopo l'avvio del procedimento, classificate nel documento conoscitivo, seguito da incontri pubblici, in prima fase, come momento di ascolto e raccolta di proposte ed esigenze con associazioni, categorie produttive, commercianti, professionisti e imprese del settore edile, cittadini.

Lo stesso procedimento sarà seguito come momento di confronto sulle scelte, per la presentazione del progetto di variante generale del PGT.

Transizione ecologica

Azioni di contrasto al cambiamento climatico, quelle possibili a livello locale, cui anche un comune può contribuire.

Rain-garden, rain-roads: le parti "grigie", quando trasformate, con pavimentazioni filtranti, e aiuole stradali e di rotatorie in cui percolano le acque meteoriche delle strade, applicazione possibile di strade spugna, …

Implementazione alberi, ricuciture dei verdi, mitigazione delle isole di calore (in particolare parcheggi).

Strade e parcheggi verdi, mitigazioni di edifici produttivi, distributori di carburante, ….

Obbligo di alberi nei parcheggi, aree libere, ecc.

Zone 30, dove non si possono fare ciclabili, per regolamentare il traffico veicolare, e rendere compatibili il multiuso.

Aumento della superfice filtrante nel PDR e nel RE.

Si possono studiare anche vasche di laminazione per acque piovane sotto campi gioco, piazzette, ecc, perché in caso di bombe di acqua, la pioggia non vada subito in fogna (sistema in uso nei paesi nordici).

Il comune ha iniziato il percorso per la costituzione di una CER (comunità energetica rinnovabile).

Per favorire la transizione ecologica, il PGT potrà prevedere modalità per favorire la realizzazione di tetti verdi, senza premialità, perché di uso privato, anche se utili per la raccolta e contenimento di acque di pioggia.

8 AZIONI

Legge 18/2019

È necessario premettere le indicazioni della Legge regionale n. 18 del 6 novembre 2019 che ha apportato modifiche alle Leggi regionali n. 31/2004 e 12/2005, per i limiti che pone alle scelte operative. Scopo del legislatore per tali modifiche, come da titolo, era: fornire una nuova definizione di rigenerazione urbana, modificando integralmente quella contenuta all'interno della L.R. 31/2004, fornire una definizione di rigenerazione territoriale, tematica quindi separata dalla rigenerazione urbana, l'inclusione delle bonifiche nelle opere di urbanizzazioni secondarie e l'individuazione di "aree di rigenerazione", all'interno del territorio comunale, ad opera delle Amministrazioni locali con apposita Delibera di Consiglio comunale, in cui possono essere previste misure di semplificazione amministrativa, incentivi volumetrici e riduzione del contributo di costruzione. Inoltre la legge regionale 18/2019 ha previsto misure per l'incentivazione del patrimonio edilizio esistente, per la semplificazione, in determinati casi, del cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale e la possibilità di utilizzare temporaneamente aree ed edifici dismessi.

Pr Clusone si propone un cambiamento di orientamento, che punti sul produttivo e il turismo e meno su ampliamenti/completamenti residenziali anche se contenuti:

- Ricettività: aumento della capacità ricettiva alberghiera per il turismo: le assemblee hanno denunciato la mancanza di un numero di posti letto adeguata alla richiesta.
  Iniziative a favore:
  1. l'indifferenza alla destinazione in NAF e TUC, permette possibilità diffusa di inserire ovunque attività ricettive di ogni tipo e dimensione (in corso diverse trasformazioni per alloggi di uso breve).
  2. seconde case, gestione che il comune può provare a normare proponendo un affitto esteso, fuori stagione, con premialità o defiscalizzazione ai proprietari che accettano.

3. possibilità di ampliamento per le strutture ricettive esistenti, incremento anche a indice esaurito, o altri provvedimenti simili, per aumento capacità, accompagnata dal miglioramento della struttura (sale riunioni, piscina, giardino, parcheggi, ...).
4. l'ampliamento delle case uni-bifamiliari che hanno esaurito l'indice del 20% può favorire la formazione di B&B
5. *un sito di pubblicità unitario del comune per tutta la ricettività locale*
6. possibilità di agriturismi nelle zone agricole, secondo le leggi regionali
7. edifici da rigenerare, come Casa dell'Orfano, per i quali è possibile prevedere forme di ospitalità di diverso tipo (convenzioni con i comuni per vacanze anziani, incontri giovanili, scoutismo, ...)
8. valorizzazione del campeggio
9. si è aperto un "Boutique hotel" a cinque stelle
10. nella Pineta di Clusone sarà previsto un chiosco per somministrazione e servizi e alcune casette di legno per ospitalità

- Residenza:
  considerato il quadro conoscitivo, che non denuncia fabbisogni arretrati né crescita demografica, sembra non ci sia necessità di nuove aree di espansione in considerazione del rapporto vani/abitanti, e alloggi/famiglie, con sovrabbondanza di seconde case. Comunque il PGT prevede l'edificabilità di aree di completamento, che costituiscono la normale attività di trasformazione/completamento, per il settore edile oltra a quella di ristrutturazione.

Le previsioni del PGT 2010 (p 56 del DDP) possono ritenersi ancora un riferimento 18.000mc nel NAF, 15.000mc nelle aree interstiziali, 5.000mc nei sottotetti in TUC, ma zero nel NAF, per un totale di 38.000mc.che corrisponde a 250 nuovi abitanti teorici. Non sono quantificabili le quantità per ampliamento di edifici esistenti, che comunque corrispondono prevalentemente a esigenze delle proprietà (salvo qualche frazionamento) e che oltre che aumentare il comfort, potrebbero facilitare la trasformazione di residenze in ricettivo. E' ammesso il recupero dei sottotetti ad esclusione del NAF e degli edifici tutelati.

Sono previste alcune aree di espansione residenziale in continuità con il TUC esistente, prevalentemente derivate dalle previsioni del PGT vigente, che vanno incontro a operatori locali, a richieste di nuove aree edificabili con destinazione flessibile (residenza e ammissibili), per un totale di 26.000mc, per circa ulteriori 170 abitanti teorici. Nei PII derivati dal PGT vigente sono previsti 440 abitanti.

Un totale di incremento (teorico) di circa 860 abitanti, corrispondenti a circa il 10% della popolazione residente. Se si stima in circa 14.000 abitanti temporanei la capacità delle seconde case (1,5vani/ab), l'incremento teorico è inferiore al 4%

Il PGT propone completamenti e incremento percentuale delle residenze nel TUC con acquisto di diritti volumetrici dal comune (Registro delle superfici compensative), secondo il criterio di costruire sul costruito. Questo permette miglioramento del comfort, o di frazionare -secondo alloggio per familiari o per affitto- o di modificare la destinazione, da residenza a B&B, …), di realizzare spazi comuni, ecc

Valorizzare l'area comunale, in via Europa a nord della ciclabile, che resta edificabile e genera diritti volumetrici.

AT, PA, PDCC standard ceduti in loco pari a 12mq/ab; la differenza con lo standard comunale -stabilito virtualmente in 27mq/ab- obbligatoriamente monetizzata. Criterio: non avere aree standard disperse difficilmente gestibili, ma solo quanto è necessario in loco per parcheggi e verde di arredo ed equiparazione allo standard comunale per equità tra i residenti che li hanno pagati nel tempo e i nuovi residenti.

Interventi diretti, con PDCC per aree superiori a 2.001mq, PA obbligatorio oltre i 5.001mq salvo dove escluso nelle tavole di azzonamento. Al fine di evitare elusioni non sono riconosciuti frazionamenti posteriori al 1 gennaio 2024.

L'art 11 c 5 della LR 12/2005 prevede la possibilità di ampliamento degli edifici residenziali del 20%, che non viene esclusa, ma l'applicazione, per sommatoria di punti di qualità, è molto complessa, e ad oggi non utilizzata praticamente.

Edilizia sociale: in ogni area è possibile realizzare residenza convenzionata con premialità in SL del 10% se viene convenzionata la vendita, del 20% se viene convenzionato l'affitto. La convenzione ad affitto deve durare nel tempo per un periodo minimo di 10 anni: oltre questo se la proprietà volesse cambiare in edilizia libera, dovrà pagare oneri di urbanizzazione doppi rispetto a quelli vigenti al momento.

Il comune intende mettere a disposizione in comodato gratuito aree di proprietà comunale a privati o cooperative che realizzano edilizia convenzionata al fine di accogliere nuovi abitanti e in particolare coppie/famiglie giovani.

La AC si può riservare sempre di prevedere aree di EEP, o di individuare aree per social housing (normato a parte): considerando che il SH può prevedere molte tipologie diverse (non solo quelle della EEP) e include sempre servizi di quartiere, non solo per gli assegnatari. L'housing sociale, che di solito richiede interventi almeno di medie dimensioni (oltre 50 alloggi) se gestito da società specializzate, potrebbe essere una indicazione per il recupero di strutture sottoutilizzate o dismesse (es. Casa dell'orfano).

Piani terra di edifici pluripiano, come sopra detto, possono essere destinati a co-working, servizi convenzionati, deposito bici, start-up, per sale riunioni/living collettivo ove possibile collegato a spazi aperti, entro un limite percentuale della SL dell'edificio, e non computare, con penalità nel caso di successiva trasformazione

Posti auto. la scarsità suggerisce di prevedere che la superficie per i posti auto pertinenziali sia maggiorata del 50% di quanto previsto dalla 122/1989, quindi 1,5mq ogni 10mc di residenza (o funzioni ammissibili). Proibire la previsione di boxauto con basculante affacciata su strada.

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti l'adeguamento dei posti auto deve essere attuato in interrato, o in corpi di fabbrica integrati all'esistente, escludendo box auto isolati nei cortili o giardini.

- Attività produttive:

prevedere nuove aree per attività produttive; il PGT definisce le mitigazioni paesaggistiche, l'altezza massima degli edifici e i parcheggi. Il comune nel caso di Piani Attuativi o PDCC può richiedere un progetto unitario coordinato.

L'aumento delle destinazioni produttive, richiesto da associazioni locali, e in considerazione dalla assoluta mancanza di aree con questa destinazione, è complementare e non contradditorio con l'incremento del turismo, perché può portare posti di lavoro e qualche possibile incremento abitativo (e qualche introito comunale). E' necessario che il comune non abbia una destinazione monofunzionale o assolutamente prevalente, per offrire una vita dei residenti che preveda spazi pubblici, servizi, possibilità di lavoro, di svago, ecc, integrata dalle funzioni del turismo con tutte le attività e i vantaggi che comporta (commerciali, economici, di utilizzo delle aree verdi, dei sentieri, ecc)

Gli indici di utilizzazione ampliati permettono un miglior utilizzo sia delle sedi esistenti che di quelle di nuova edificazione, Favoriscono ampliamenti: soppalchi entro limiti definiti, non computati, interrati, possibilità di commercializzazione dei prodotti in luogo con limite della superficie vendita. Riduzione degli standard al

minimo, 10% della SL. Eventuale recupero a fini produttivi –gestione comunale o in concessione- di aree standard già ceduti e non utilizzati.

Indifferenza di destinazione per il tipo di attività ammissibili, entro coordinate. Quindi ammissibilità anche di sedi terziarie integrate.

Non sono ammesse sedi per logistica salvo quelle di piccole dimensioni, SF dell'area mq 2.000mq. che interessano il servizio locale o di area vasta.

Indicazioni per capannoni dismessi: uso, magari temporaneo, per locali di intrattenimento, spa, palestre.

Salvaguardare le attività presenti nel TUC, salvo evidenti incompatibilità.

Nelle aree acquisite dal comune con la cessione del 20% della ST, è possibile la gestione con PIP per assegnazione in comodato (per un numero di anni definito, oltre il quale l'assegnatario deve acquistare l'area o restituirla al comune) di lotti destinati a nuovi insediati, o in caso di necessità per delocalizzare attività non compatibili nel TUC e/o senza possibilità di espansione.

Si valuterà se introdurre norme per interventi APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate), escludendo gli interventi dimensionalmente di piccole dimensioni.

- Abitanti:

Le previsioni del PGT 2011 si sono rivelate non corrispondenti, anche se per piccole differenze: abitanti previsti nell'ipotesi minore al 2018, 8.798, mentre ad oggi, quattro anni dopo, gli abitanti sono 8.537. Le elaborate considerazioni scritte alle pp 50 e seguenti del DDP (forse al 2010 motivate), dopo 12 anni non hanno più riferimento con la realtà: non c'è crescita di abitanti, la decomposizione del numero di componenti delle famiglie è arrivata a 2,30, un asintoto difficilmente superabile (se non forse molto marginalmente). L'albero della popolazione indica classi 0-25 ridotte, la metà di quelle 40-60 e del 25% oltre i 65 anni. Fenomeni che sono generalizzati non solo in Lombardia, ma in genere in Italia, quindi senza possibilità di recupero su scale più vaste.

Il saldo migratorio è oscillante, sembra riguardare solo immigrati italiani e non stranieri.

Il PGT deve tenere conto dei dati reali e del trend conseguente. A questo corrisponde una modifica nella esigenza di servizi: per le classi in età scolare sono previsti da norme, ma le richieste sono molto aumentate in termini di assortimento qualitativo oltre il tempo scolastico; per le classi intermedie si pone la richiesta di altri tipi di servizi (sportivi, culturali,…), mentre gli anziani richiedono un maggior utilizzo del comune e necessità di servizi molto varia (circoli, case dedicate, day hospital, RSA;…) cui si deve rispondere talora con una gestione intercomunale.

La previsione di espansione, come descritto in precedenza, è di 860 abitanti teorici. Previsione che potrebbe essere ridotta dalla flessibilità delle destinazioni alternative alla residenza, per un incremento teorico ridotto di un 10-20%. La previsione di crescita è indicativa e riguarda i prossimi 10 anni

Possiamo aggiungere, per scrupolo teorico, che se una percentuale significativa delle nuovo residenze fossero seconde case, il parametro di 150mc/ab è alto, si potrebbe considerare 100, quindi in aumento rispetto alla previsione teorica a norma. La eventuale diminuzione può derivare dall'utilizzo di parte della cubatura per altre destinazioni.

Clusone come tutti i centri ti interesse turistico ha una popolazione oscillante tra i censiti, 8.500, le nuove previsioni, 860, e i residenti stagionali che con i dati statistici attuali possono arrivare fino da 14.000 (un utente ogni 150mq), fino al doppio (utilizzi non verificabili statisticamente)

I servizi esistenti sono sufficienti anche per l'aumento degli abitanti, *e* anche per i residenti temporanei, come dimostrato nei fatti da molti anni, e la rete commerciale è dimensionata in modo flessibile anche per la stagione di massima affluenza.

- Assetto urbano:

NAF: la qualità edilizia è già buona se non elevata. Il PGT favorisce il recupero degli immobili dismessi o in cattive condizioni, con chiarezza delle norme per ogni intervento, indifferenza delle destinazioni (compatibilmente con i vincoli), prevede un eventuale contributo in diritti volumetrici del comune (valutato sull'importo dei lavori), considera dove possibile la realizzazione di posti auto privati (deroga alla 122/1989), ma non ammette il recupero dei sottotetti.

Le tavole di azzonamento e le norme danno indicazioni analitiche edificio per edificio per gli interventi edilizi ammissibili.

TUC: prevedere ricucitura delle aree libere interstiziali, con indice unificato;

per edifici residenziali nel TUC che hanno esaurito l'indice sono ammessi ampliamenti con criterio percentuale (densificazione - costruire sul costruito), in modo differenziato da quanto previsto dall'art 11 c 5 della LR 12/2005 che come detto è di difficile applicazione.

Per NAF, TUC e aree di espansione il PGT ammette l'indifferenza alla destinazione nelle zone prevalentemente residenziali, che facilita sia le nuove edificazioni che il recupero e il mix delle destinazioni, con arricchimento del tessuto costruito. Quindi ammissibili, oltre residenza, residenza convenzionata, residenza speciale (case per anziani, non RSA, studentati, …), esercizi commerciali di vicinato, servizi convenzionati, ricettivo, terziario direzionale, artigianato compatibile con la residenza, start-up, somministrazioni.

Fiorine, frazione/località che ha un lungo sviluppo lineare, oltre a piccoli insediamenti isolati, con buona qualità per residenza di recente edificazione e localizzazione, ma con pochi servizi: la parrocchia, l'asilo e il centro sportivo, con difficoltà di individuare altre strutture di interesse comune. La possibilità di prevedere un PA residenziale lungo viale Europa, ricuce insediamenti oggi discreti, e potrebbe individuare qualche servizio comune, nella quota di area ceduta al comune.

- Spazi pubblici:

valutare se prevedere ulteriori interventi di qualificazione (esigenza che non sembra primaria, perché sono già di qualità). Piazza Manzù che è uno spazio importante, rimane un po' estranea sia alla percezione che ai percorsi urbani, è oggetto di un progetto di qualificazione.

- Assi stradali longitudinali omogenei:

con funzione strutturale che possono prevedere implementazione delle alberature laterali dove non interferiscano con le visuali paesaggistiche.

- Commercio

Impossibilità di ricavare altri parcheggi nel NAF, la pedonalizzazione almeno a orario è un provvedimento di qualità; una migliore fruizione del "distretto commerciale naturale" del centro può essere ottenuta con un bus navetta interno a orario e anche solo qualche giorno a settimana (magari in coincidenza con il mercato, o in occasione di festività e eventi), con capolinea nel parcheggio del sole.

Favorire il commercio al dettaglio. Limitare altre MSV soprattutto (o solo) se alimentari fuori dal centro storico, ma ammettere nel NAF.

Classificare gli esercizi al dettaglio come servizio non standard, per permettere al comune di intervenire quando necessario, con acquisizione dei dismessi (in cambio diritti volumetrici acquisiti) da riassegnare a condizioni/canoni di affitto politiche.

Le strutture commerciali MSV sono lungo via Gusmini nel primo tratto: non hanno la dimensione per diventare un polo commerciale attrattivo di area vasta, e non hanno possibilità di ampliamento, quindi il comune deve puntare sulla rete commerciale diffusa nel NAF, come attrattività, favorendo il recupero dei locali dismessi, come indicato, con altre iniziative gestionali, come quella sopraindicata.

Possibilità di recupero di negozi dismessi anche come camere di albergo diffuso (con norme di qualità).

Esentare gli esercizi nel NAF dall'obbligo di dotarsi di posti auto.

Due indicazioni gestionali che prescindono dal PGT, ma lo integrano:

1. Sito web coordinato dei negozi del comune, modello Shopping Desio.
2. Proporre un bus navetta, nel NAF. Vedi sopra.

- Turismo

La bellezza del paesaggio e gli elementi storici architettonici, i cui elementi qualitativi sono noti, rendono Clusone un comune molto attrattivo, noto tradizionalmente. Molti elementi di attrattività: paesaggio, montagne, boschi, pineta, clima, centro storico, seconde case, attrezzature sportive, sentieristica, centro commerciale diversificato e di qualità, oltre storia, arte e cultura.

Di grande omogeneità e qualità con episodi singolari come il Sagrato di Santa Maria Assunta, balaustre con statue e scalinate, e l'Oratorio dei Disciplini con l'affresco della Danza macabra, l'Orologio del Fanzago, diversi palazzi storici, giardini e qualche facciata dipinta.

Un tema che sembra fondamentale è la gestione delle seconde case, per numero, dislocazione diffusa, qualità edilizia: cercare di allungare l'utilizzo, con facilitazioni, premialità o defiscalizzazione delle proprietà che affittano in periodi di non utilizzo (da definire con convenzioni). Problema gestionale e non di PGT, con ricadute su presenza di persone, commercio, attività, ecc. tema su cui l'amministrazione sta lavorando con il progetto di turismo diffuso Ospitar, che potrebbe essere integrato da altre iniziative per affitti brevi, con convenzionamenti di facilitazioni fiscali.

Ottimizzazione del campeggio, di grandi dimensioni, defilato in via di miglioramento qualitativo.

Le banche dati di Regione Lombardia per quanto riguarda Clusone, vengono riportati nella tabella seguente.

E' stato inaugurato un albergo 5 stelle, 2024.

Categoria	Classificazione	Numero	Camere	Suite	Letti
Alberghiere	Alberghi a 1 stella	1	9	0	14
	Alberghi a 3 stelle	4	63	2	115
Non alberghiere	Agriturismi	1	5	0	10
	Bed & Breakfast	4	12	0	32
	Campeggi	1	0	0	800
	Case e appartamenti per vacanze non gestiti in forma imprenditoriale	16	3	0	86
	Case e appartamenti per vacanze gestiti in forma imprenditoriale	1	0	0	7
	Case per ferie	1	27	0	90
	Locazione turistica non imprenditoriale	1	0	0	4
TOTALE		30	120	2	1158

Valorizzazione di San Lucio e altri agriturismi, anche con pubblicità unitaria.

Un nuovo parcheggio sarà previsto all'inizio del percorso pedonale per San Lucio a servizio degli escursionisti.

In premessa abbiamo indicato le iniziative che potrebbero favorire l'incremento della quantità di alberghi, altre attività di tipo ricettivo, per aumentare i posti letto. L'indifferenza alla destinazione d'uso con la possibilità di realizzare ricettivo in tutte le zone prevalentemente residenziali, dovrebbe favorire nuove iniziative. Sono ammessi ampliamenti di esercizi ricettivi esistenti, che abbiano esaurito la capacità edificatoria, a fronte di qualche elemento qualitativo da richiedere. I nuovi edifici a destinazione ricettiva possono utilizzare un indice di edificazione maggiorato da 0,40 a 0,65mq/mq, con penalità nel caso di recessione.

Come sopradetto possibilità di recupero di negozi dismessi come camere di albergo diffuso.

Si deve rilevare la mancanza di locali di divertimento per giovani: il Park hotel non è stato sostituito, ma non c'è stata nessuna richiesta di questo tipo, a meno che la AC non desideri individuare un'area per la possibile localizzazione. E' in previsione una possibilità di iniziativa privata di recupero a questo fine.

Nella Pineta di Clusone sarà previsto un chiosco per somministrazioni e servizi ai turisti, e alcune casette di legno per ospitalità.

Incrementare la qualità urbana con forte impatto unitario degli interventi, che abbiano una precisa riconoscibilità: alberature lungo le strade, nei parcheggi, disegno delle rotatorie, ….

Si suggerisce di mettere a disposizione dei turisti/residenti saltuari gli orti comunali, come attività di svago, e impegno che li lega maggiormente al comune.

Sarà previsto una "oasi felini", utile oltre che ai residenti di Clusone a tutti abitanti del territorio.

- **Polarità**

  Clusone ha un ruolo riconosciuto di polarità territoriale, per dimensione, posizione geografico e morfologica, qualità del NAF, rete commerciale, servizi primari e secondari, qualità del paesaggio, accessibilità da diverse direzioni (vicinanza all'aeroporto e all'autostrada), quindi potrebbe dotarsi di funzioni di importanza

territoriale a servizio di tutta la valle Seriana,: ~~la presente variante prevede solo uno spazio per Fiera e attività connesse, ma~~ trattandosi di un piano di "governo" nel tempo si potranno valutare altre iniziative, (es. Fiera di interesse sovracomunale nella zona di via Sales), previa adesione con atto formale degli altri Comuni interessati, espletamento di preliminare verifica VAS e rispetto delle prescrizioni della LR 31/2014 contro il consumo di suolo.

9 AGRICOLTURA

Il confinamento dell'edificato, la riduzione del consumo di suolo, la individuazione delle aree di interesse strategico, tutelano di fatto l'agricoltura, che occupa tutta la piana, e costituisce non solo attività produttiva, ma anche tutela del paesaggio.

Non sono previste nuove attività, ma sono ammessi gli agriturismi secondo le leggi regionali. Il PGT non ammette il criterio della campagna abitata, ma solo agriturismi e edifici per agricoltori. Gli edifici con altre destinazioni in atto contradditorie, possono mantenerle fino alla dismissione, senza possibilità di sostituzione.

Gli edifici dismessi possono essere demoliti, a scelta della proprietà, con compensazione di crediti volumetrici, recuperando l'area all'agricoltura, in alternativa alle possibilità offerte dalla LR 18/2019.

Le norme ammettono la realizzazione di orti comunali in aree con destinazione standard, in funzione delle richieste che verranno, approvando un regolamento di gestione.

Gli allevamenti mantengono le distanze dalle residenze secondo le norme del regolamento di Igiene.

10 AT, PDCC, PA

Gli ambiti di trasformazione devono contemperare la riduzione del consumo di suolo con le esigenze di sviluppo e tra queste scegliere quelle che si ritengono più necessarie. I criteri sono indicati nella strategia generale in premessa queste considerazioni.

Tutti gli strumenti attuativi devono cedere una quota della ST -20%- al comune, concentrando l'edificazione sul restante 80%. Queste aree sono strategiche per la gestione del PGT, perché il comune le acquisisce senza oneri finanziari, e la AC le può utilizzare in modi diversi, secondo il "governo" del territorio. Si possono introdurre meccanismi normativi o fiscali che prevedano una premialità alle proprietà che cedono la S prevista entro un termina dalla approvazione del PGT, senza attendere l'attivazione del PA attuativo, affinché il comune ne disponga in tempi brevi per operazioni di attuazione delle previsioni del PGT.

Il comune può utilizzare le aree acquisite e/o i diritti volumetrici di aree di proprietà, secondo criteri di "governo" per es: le aree produttive per PIP, per nuove attività; le aree residenziali per compensazione per acquisizione di negozi dismessi, per contributo percentuale per chi interviene per recuperi/restauri o altro nel NAF, per assegnazione per realizzazione di edilizia convenzionata, …, ma anche prevedere di commercializzarle per fare cassa.

Sono previsti due ambiti di trasformazione: residenziale a Fiorine, ~~per ambito Fiera~~ e viene confermato l'ATPiS della zona di via Sales. Sono altresì previsti una nuova area produttiva in via Brescia (attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato) e una zona residenziale in via Moroni (attuabile con Piano di Lottizzazione).

Per AT ricadenti entro elementi di primo livello della RER, nelle norme di tale fattispecie si intende inserita la prescrizione: "In fase attuativa delle previsioni di piano dovranno essere osservate le condizioni d'obbligo di cui

alla D.G.R. n XI/5523/2021, precisamente quelle previste ai punti dal 39 al 44 dell'allegato D, anche al fine di dare fattiva attuazione al disegno di Rete Ecologica Comunale".

11 PAESAGGIO

I principi espressi nel DDP vigente alla p. 94 sono condivisibili.

La pineta di Clusone, il "Polenta", il monte Crosio, il Monte di San Lucio, il Pianone, il monte Cimiero, le montagne, sono straordinari elementi di paesaggio da cui dipende l'attrattività turistica, non solo per la località, e per quella stagionale estate-inverno, ma anche quella legata alla natura e all'escursionismo. Elementi tutti da collegare nella REC che deve essere pervasiva anche nell'abitato, ove possibile, connettendo i giardini e gli spazi aperti. Prevedere un parco urbano con forestazione nella fascia di rispetto cimiteriale, che è in buona posizione e può far parte della REC, tra la collina "polenta", il vivaista, la "collina verde.

Mitigazioni alberate con filari nei confini tra urbanizzato e campagna, da valutare in funzione della continuità delle visuali paesaggistiche.

Mitigazioni di tutte le zone produttive e dei distributori di benzina.

Salvaguardia/implementazione del corredo vegetazionale lungo i (pochi) corsi d'acqua.

Gli assi stradali strutturali ovest-est: la SS671, la ciclabile e via Gusmini, cui va aggiunta via Brescia per la penetrazione da sud: tutti hanno una forte rilevanza paesistico-percettiva, che deve essere sottolineata con qualificazione delle fasce laterali (attrezzature, sosta, alberature, …) e individuazione dei punti di vista paesaggistici, con coni visuali da preservare e segnaletica adeguata.

La SS671: è la strada di presentazione di Clusone, e percorre tutto il comune sul lato sud, può richiedere interventi di miglioramento paesaggistico con alberature. Progettare le rotatorie di viale Europa e altre con stesso disegno e alberature, perché siano riconoscibili come rotatorie di Clusone; nuove alberature sul lato nord da 400m prima di via S. Alessandro per mitigazione vista dell'abitato, e mitigazioni verdi della zona industriale;

via Gusmini: possibili solo piccoli interventi con alberature (parcheggi, qualche piccolo prato, …);

Via Brescia: tutelare il cono visivo verso il colle Polenta;

Parcheggi/strade da alberare/mitigare:

- via Brescia-rotatoria-via Brigata Apina Tridentina che è d'impatto nell'arrivo da sud;
- via Vittorio Emanuele da autoscuola Euro a est fino alla rotatoria, completare le alberature, alberare gli spazi grigi a parcheggio;
- via Gusmini-Tasso e di fronte a via Venezia;
- in via Gusmini, di fronte al Conad, prima e di fronte a via Roma, con funzione anche di mitigazione degli impatti visivi.

Anche il "parcheggio del sole", senza sacrificare molti posti auto potrebbe avere degli interventi di arredo verde, per evitare la formazione di un'isola di calore.

Le rotatorie lungo la viabilità principale vengono indicate nel DDP previgente come porte urbane. Affermazione positiva: possono essere trattate unitariamente con un disegno esteso lungo le strade di accesso. Importante – come anche soprascritto- è che tutti gli interventi abbiano un forte carattere unitario sul territorio comunale e quindi grande riconoscibilità. *(Clusone ha quelle rotatorie, quei filari, quei parcheggi, quelle porte urbane, …). Possibilità di redigere un piano del verde urbano.*

12 SOSTENIBILITA'

Comprende: ecologica ambientale, risparmio di energia, provvedimenti per cambiamento climatico.

Si danno per acquisite tutte le premialità previste dalle Leggi nazionali e regionali. Si introducono premialità per aumentare la superficie filtrante, possibilità di realizzare tetti verdi (anche se non controllabili e solo di uso privato), norme per rain-street e rain-garden; nella redazione potrà essere necessario valutare come introdurre azioni per la generazione di servizi ecosistemici, NBS (nature based solutions), l'obbligo di interventi con ingegneria naturalistica negli interventi ripariali o lungo declivi, nell'alveo dei corsi d'acqua.

Obbligo di pannelli fotovoltaici in copertura per tutti i nuovi edifici destinati a produttivo, commercio, distributori di benzina, centri commerciali, edifici pubblici, parcheggi. Per gli edifici con le stesse destinazioni esistenti, sarà auspicato con premialità.

Nuovi alberi a implementazione di giardini e nelle strade i cui è possibile. Interventi di forestazione, se ci fossero aree disponibili. Nelle previsioni del REC, nella fascia di rispetto cimiteriale.

Indicazioni normative in NTA e RE.

13 I SERVIZI

La quantità di servizi standard è molto superiore al minimo richiesto. Si può prevedere di implementare le attrezzature sportive che hanno un forte richiamo.

Ogni soggetto privato può proporre di realizzare un servizio o una attrezzatura di interesse pubblico e generale, purché convenzionata con il comune, su aree di qualsiasi destinazione: la accettazione dipende dal potere di "governo" della AC.

I servizi di qualità e sovradimensionati rispetto alle esigenze degli abitanti richiedono una gestione diretta alla loro valorizzazione come strutture attrattive.

Verifica per i servizi della accessibilità, pedonale, ciclabile e quindi veicolare

Quello che c'è è partecipato: alla Casa dell'Orfano arrivano centinaia di ragazzi

Scuole superiori di eccellenza.

Servizi sovracomunali: all'interno del Comune di Clusone sono presenti: il Consultorio familiare e la "Casa della Comunità", la casa della Comunità Montana, poliambulatori specialistici, RSA, servizi per anziani, centro disabili, oltre alle sedi di Carabinieri Guardia di Finanza, Agenzia delle entrate, INPS; Coldiretti, sedi dei Sindacati.

Nel confinante Comune di Piario è presente un ospedale e un Dipartimento di salute mentale. Per altri servizi sovracomunali, come le Università è necessario spostarci a Bergamo o a Milano per le Facoltà non presenti nel capoluogo provinciale.

14 TRAFFICO/INFRASTRUTTURE

Non sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, salvo una variante ai tornanti della 671, nel primo tratto salendo da Parre, che faciliterebbero lo scorrimento del traffico, in particolare di quello pesante.

Un miglioramento per l'utilizzo della viabilità può essere la gestione di alcune strade con calibro ridotto, a senso unico e ZTL, o zone 30, con spazi pedonali allargati, e compatibilità con il traffico ciclabile.

Ciclabili, collegate all'asse ciclabile della Val Seriana e alla ciclabile da realizzare Clusone-Lovere. Il recente Piano Generale della Mobilità ciclistica 2022-2024 del MIMS, facilita gli interventi non nuove normative.

15 ARREDO URBANO/QUALITA'

La Variante prevederà nuove alberature obbligatorie per aree libere pubbliche e private, e lungo le strade ove possibile.

La Variante al PGT propone di trasformare la SS 671 in una *parkway*: il lato sud della strada statale potrà ospitare alberature (non sul lato nord, ove si sviluppa il comune), in parte già presenti, a scopo non solo estetico, ma anche per la creazione di una rete ecologica continua e di mitigazione.

Parcheggi: alternare gli stalli con alberi/arbusti: nel Piano dei servizi verrà inserito un apposito articolo in cui sarà descritto come ciò dovrà avvenire.

I privati potranno bandire Concorsi di progettazione o di idee, di iniziativa privata, ma gestiti con il patrocinio del comune, con premialità in SL del 3%.

La Variante al PGT propone la creazione reti ecologiche diffuse attraverso la piantumazione di alberi a bordo strada.

16 RISORSE

Il Piano di governo del territorio deve generare risorse che il Comune può utilizzare per attuare alcune previsioni contenute nel PGT stesso. Tra tali risorse si menzionano:

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, da aggiornare;
- Vendita di diritti volumetrici per l'ampliamento delle residenze che possono ampliarsi una tantum (quelle che hanno esaurito l'indice);
- Vendita di diritti volumetrici per l'ampliamento degli alberghi e attrezzature ricettive, se prevista dalle Norme;
- Pagamento del 50% del plusvalore dei terreni che cambiano destinazione da agricolo ad altra destinazione edificabile;
- Monetizzazione degli standard residenziali obbligatoriamente monetizzati;
- ST ceduta da tutti gli strumenti attuativi nella misura del 20%, salvo casi indicati, che costituiscono un patrimonio comunale e che possono essere riutilizzate, se dovesse servire, per l'insediamento di residenze convenzionate o attività produttive
- Valorizzazione di alcune aree di proprietà comunale.
- Gli AT possono prevedere oneri aggiuntivi, da definire in fase di convenzione.

17 PUBBLICO/PRIVATO

Si riconosce ai privati la possibilità di proporre la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale.

La AC esercita il "Governo", per scelta dell'assortimento dei servizi da convenzionare, oneri di qualità/aggiuntivi per AT, definizione della monetizzazione degli standard residenziali non ceduti in loco, valore dei diritti edificabili.

I privati possono proporre qualsiasi forma di Servizio, purché convenzionato.

I privati possono sempre proporre la realizzazione di edilizia sociale nelle aree a destinazione residenziale.

I privati possono scegliere le destinazioni per macro-aree, tra quelle ammissibili, in funzione degli obiettivi di commercializzazione.

18 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Tali strumenti possono essere utilizzati dove possibile, attribuendo un indice di edificabilità ad aree vincolate e prevedendo compensazioni di diritti volumetrici a chi interviene nel NAF, all'acquisizione di esercizi commerciali dismessi, ecc. L'incentivazione può essere utilizzata nei limiti di Legge, ma anche per procedure inusuali (ad esempio, concorsi di architettura).

19 CONSUMO DI SUOLO E BES

La riduzione del consumo di suolo richiesta dal PTCP si ottiene con la rivisitazione degli AT previgenti, al 3 dicembre 2014 (entrata in vigore della LR).

Per la definizione della percentuale di riduzione del consumo di suolo e l'effettiva riduzione ottenuta dalla Variante, si rimanda alla Tabella "Scheda tecnica PTCP – Mod.2", di seguito richiamata.

SCHEDA TECNICA PTCP (informativa e di certificazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP)	[mod. 2]	COMUNE DI CLUSONE

NOME AMBITO 2/12/2014	NOME AMBITO NUOVO PGT	DESTINAZIONE FUNZIONALE PREVALENTE NUOVO PGT	CONFERMA DESTINAZIONE 2014 (S/NO)	SU AREE DELLA RIGENERAZIONE (SI/NO) (#)	DdP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE										PdR - PdS - NUOVO PGT				
					RIQUADRO A					RIQUADRO C					in questo riquadro vanno indicate le superfici comprese nei soli AT esistenti al 2/12/2014 attuati e/o non confermati e pertanto normati da PdR e/o PdS nel nuovo PGT				
					PGT VIGENTE AL 2/12/2014					NUOVO PGT (per varianti successive diventa box VARIANTE PGT)									
					SUP. TERRITORIALE (ST)		SUP. URBANIZZATA	SUP. LIBERA (*)	VERDE PUBBLICO (**)	ST	SUP. URBANIZZATA	SUP. LIBERA (*)		VERDE PUBBLICO (**)	EX SUP. LIBERA 2014 PORTATA NEL PDR	EX SUP. LIBERA 2014 PORTATA NEL PDS	EX SUP. LIBERA 2014 RESA AGRICOLA	VERDE PUBBLICO (**)	EX ATTIVITA' TEMPORANEE (***)
					COMPLESSIVA	EVENTUALE SUDDIVISIONE						CONFERMA PRECEDENTI PREVISIONI	NUOVA PREVISIONE						
A	B	C		D	E	/	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
ATPiS	ATPis	Pubblica	NO	NO	27.400		0	0	27.400	27.400	0	0	0	27.400	0	0	0	0	0
ATRO 1	Soppresso	-	NO	NO	28.425		892	14.043	13.490	0	0	0	0	0	0	0	14.043	13.490	0
ATPO 1	Soppresso	-	NO	NO	41.252		624	29.540	11.088	0	0	0	0	0	14.446		15.094	11.088	0
-	ATR01	Residenziali	-	NO						20.398	0	0	6.667	13.731					
					97.077		1.516	43.583	51.978	47.798	0	0	6.667	41.131	14.446	0	29.137	24.578	
								95.561				6.667		41.131	14.446		53.715		

		SUPERFICIE (MQ)	% RIDUZIONE
SOGLIA PROVINCIALE DI RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO (G X 25%)		10.896	25,0%
U	AREE RESE AGRICOLE/NATURALI DAL NUOVO PGT (R)	29.137	30,5%
V	AT INTRODOTTI DAL NUOVO PGT (AREE AGRICOLE/NATURALI RESE URBANIZZABILI DAL NUOVO PGT)	6.667	
EFFETTIVA RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO PREVISTA NEL NUOVO PGT (U-V)		22.470	51,6%

La definizione con la AC degli obiettivi porterà nel DDP a definire anche il phasing e il timing degli interventi e la loro gerarchizzazione, e le iniziative di accompagnamento per l'attuazione del PGT (azioni).

A seguito delle votazioni relative alle controdeduzioni delle osservazioni pervenute, la tabella concernente la riduzione del consumo di suolo negli ambiti di trasformazione non ha subito variazioni, in quanto nessun parere, né da parte degli Enti né da parte di soggetti privati, è intervenuto su tali ambiti.

Ha invece subito modifiche la tabella relativa al Bilancio Ecologico del Suolo (BES), di seguito riportata nella sua versione aggiornata.

VERIFICA BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES) (ex art. 2, comma 1 lett. D), l.r. 31/14)				
				SUPERFICIE (mq)
1	**SUPERFICIE AGRICOLA CHE VIENE TRASFORMATA PER LA PRIMA VOLTA DAGLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO**			**40.824**
2	**SUPERFICIE URBANIZZATA E URBANIZZABILE CHE VIENE CONTESTUALMENTE RIDESTINATA NEL MEDESIMO STRUMENTO URBANISTICO A SUPERFICIE AGRICOLA** # N.B. AI SENSI DEI CRITERI REGIONALI NON CONCORRE ALLA VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO LA RINATURALIZZAZIONE O IL RECUPERO A FINI RICREATIVI DEGLI AMBITI DI ESCAVAZIONE E DELLE PORZIONI DI TERRITORIO INTERESSATE DA AUTORIZZAZIONI DI CARATTERE TEMPORANEO RIFERITE AD ATTIVITA' EXTRAGRICOLE (art. 2.1 punto 13)			**70.165**
3	**SUPERFICI URBANIZZATE E URBANIZZABILI CHE, AI SENSI DEI CRITERI REGIONALI, NON CONCORRONO ALLA VERIFICA DEL BES:**			**41.674**
			SUPERFICIE (mq)	
	#	INTERVENTI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO, DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE (art. 2.1 punto 13)	13.194	
	art. 4.1 dei Criteri	PISTE CICLABILI O PERCORSI PER LA MOBILITA' DOLCE (ANCHE IN ADEGUAMENTO ALLA SEDE STRADALE)	0	
		ADEGUAMENTO FUNZIONALE PER LA SICUREZZA DELLA CIRCOLAZIONE	0	
		ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI INTERSEZIONI VIARIE (max 1000 mq)	0	
		REALIZZAZIONE SERVIZI ESSENZIALI NON DEROGABILI (es. ampliamento cimiteri esistenti)	0	
	#	AMPLIAMENTI DI ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI E VARIANTI DI CUI ALL'ART. 97 L.R. 12/2005 - SUAP (ESCLUSA LOGISTICA CON ST > 5000 MQ) Sono "comunque ammissibili ancorchè comportanti consumo di suolo" ai sensi dell'art. 2.2.3 dei criteri regionali	28.480	
	VERIFICA BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE (BES)			**29.341**
#	DA EVIDENZIARE CON APPOSITA SIMBOLOGIA NELL'ELABORATO GRAFICO "CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO"			

20 RIGENERAZIONE

In ottemperanza alla LR 31/2018, il Comune di Clusone con Delibera di Consiglio comunale n. 48 del 21/12/2021 ha individuato una serie di ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, di seguito elencati:

ARU 01 - Area ex stazione della selva
ARU 02 - Area Palazzo Fogaccia – via Fogaccia
ARU 03 - Area palazzo Fogaccia – via Prina
ARU 04 - Area Cascina Romelli
ARU 05 - Casa dell'orfano
ARU 06 - Centro sportivo Ruggeri
ARU 07 - Ex Parco Hotel
ARU 08 - Area manufatti Spada
ARU 09 – Soppresso in accoglimento dell'osservazione 47
ARU 10 - Ex hotel Aquiletta
ARU 11 - Ex hotel Giardinetto
ARU 12 - Ex hotel Terminus
ARU 13 - Locatelli intonaci
ARU 14 - Stazione

Ai 14 ambiti già individuati, nella direzione già indicata dalla stessa delibera consigliare n° 48/2021, la Variante 2025 ha aggiunto due nuovi ARU:

ARU 15 – Olim Busca

ARU 16 – Area pensione centrale

Le schede di attuazione dei due nuovi ARU, vengono allegate al presente DDP ed integrano quelle allegate alla delibera n° 48 del 21.12.2021.

In sede di controdeduzione all'osservazione 47, l'ARU 09 relativo all' "Area Q8" è stato soppresso ed è ora disciplinato come da controdeduzione.

Le schede che disciplinano gli ARU identificano obiettivi di rigenerazione perseguiti e gli incentivi per il loro raggiungimento.

Qui di seguito se ne elencano sinteticamente contenuti.

Norme ed incentivi valide per tutti gli ARU in forza dell'interesse pubblico riconosciuto al recupero dell'edificio e della sua area di pertinenza come meglio individuato nelle schede allegate al DDP:

- ammissibilità di usi temporanei, purché utili alla realizzazione degli interventi di rigenerazione;
- istanze presentate al SUA – SUE con procedura di PDCC, esclusi i casi in cui è previsto anche nelle schede l'obbligo di Piano Attuativo;
- istruttorie eseguite in forma di urgenza, senza rispetto del protocollo di deposito;
- istruttore unico ed indizione di conferenza di servizi per acquisizione di pareri da parte di enti diversi dal Comune;
- atto unilaterali di obbligo per l'esecuzione degli interventi approvato direttamente dalla Giunta;
- esenzione dal pagamento dei diritti di segreteria.

ARU 01 - Area ex stazione della selva
Interventi ammessi: Ristrutturazione interna, con conservazione dell'involucro edilizio da sottoporre a restauro.
Destinzione ammesse: residenziale, ricettive e ristorazione.
Incentivo di destinazione ammesso tramite PdCC: destinazione di somministrazione alimenti e bevande (bar) nel limite di m^2 100 al servizio della limitrofa pista ciclopedonale. Possibilità di attrezzare l'area esterna con dehors, previo rilascio di concessione all'occupazione dell'area demaniale.
Incentivo architettonico ammesso tramite PdCC: per interventi che prevedano il restauro dell'edificio originario, possibilità di ampliamento del 30% della SC esistente, senza occupazione di area demaniale, altezza massima m. 7,50.
Incentivo economico ammesso tramite PdCC: contributo pubblico a parziale copertura dei costi di progettazione e d'intervento pari agli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

ARU 02 - Area Palazzo Fogaccia – via Fogaccia
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Destinazione ammesse: tutte le destinazione ammesse e compatibili per le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma.

ARU 03 - Area palazzo Fogaccia – via Prina
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per l'edificio in classe 2; tutti gli interventi, esclusa la demolizione e ricostruzione, per l'edificio in classe 7.
Destinzione ammesse: tutte le destinazione ammesse e compatibili per le zone prevalentemente residenziali.

Interventi ammessi con PdCC: ricostruzione nel rispetto della sagoma originaria per l'edificio in classe 2. Demolizione ed iscrizione nel registro della superfici compensative per l'edificio di classe 7, con possibilità di trasferimento del volume nel rispetto delle modalità indicate dallo strumento urbanistico generale vigente.

ARU 04 - Area Cascina Romelli
Interventi ammessi: ristrutturazione interna, senza demolizione e ricostruzione.
Destinzione ammesse: rurale, residenziale, turistico-ricettiva.
Intervento ammesso con PdCC: ristrutturazione delle sole parti di remota costruzine, con possibilità di demolizione e ricostruzioni delle parti legittime di più recente edificazione.
Destinazione ammesso tramite PdCC: destinazione terziaria / direzionale connessa ad attiività produttive, previo reperimento di aree a standard nella misura prevista dalle NTA del PdS, con possibilità di monetizzazione.
Incentivo economico ammesso tramite PdCC: contributo comunale a sostegno dei costi di restauro / ristrutturazione dell'impianto architettonico originario pari al contributo concessorio dovuto per legge per cambi d'uso da rurale ad attività turistiche/ricettive ovvero per cambi d'uso da rurale a terziaria/direzionale connessa ad attività produttive. Scomputo degli oneri primaria per la formazione di standard urbanistici.

ARU 05 - Casa dell'orfano
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Previa presentazione di Piano di Recupero, interventi di demolizione e ricostruzione.. Previa presentazione di PII: Ampliamento delle volumetrie esistenti del 30%.
Destinazione ammesse: tutte le destinazioni, escluse destinazioni a carattere produttivo, a carattere commerciale, residenza permanente e destinazioni agricole.
Interventi ammessi tramite PdCC: Ad eccezione dell'edificio mappale 4491, ammessa la ristrutturazione anche tramite demolizione e ricostruzione, a parità di superficie coperta e altezza massima non superiore a quella degli edifici demoliti. Obbligo di reperimento di aree a standard in funzione delle previsioni delle NTA del PdS in vigore, in base alle destinazioni insediate.

ARU 06 - Centro sportivo Ruggeri
Interventi ammessi: realizzazione strutture turistiche ricettive per attività connesse con il tempo libero e lo sport. Previa presentazione di Piano Attuativo esteso all'interno comparto, possibilità di demolizione e ricostruzione edifici esistenti. Ampliamento del 20% della SL esistente e altezza massima di m. 6,50, anche con volumi autonomi, con vincolo di pertinenza della struttura turistico-sportiva
Destinazione ammesse: Attività turistico – ricettive, sportive, attrezzature alberghiere, sala convegni, più in generale attività connesse con il tempo libero e lo sport, destinazione residenziali e commerciali accessorie e complementari alle funzioni principali, nel limite del 20% della S.L..
Interventi ammessi tramite PdCC: Edificazione di bungalow ricettivi e/o accessori alle attività ludiche-sportive con corpi edilizi sparsi per una SL massima di m^2 70. Altezza massima m. 4,50.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: contributo comunale a sostegno dei costi di edificazione nel rispetto dei criteri di salvaguarda del contesto paesaggistico tutelato pari al contributo concessorio dovuto per legge per l'edificazione dei m^2 70 in ampliamento (bungalow o accessori alle attività ludiche-sportive).

ARU 07 - Ex Parco Hotel
Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 3 del DPR 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione. Previa presentazione di Piano Attuativo, possibilità di nuova edificazione per attrezzature sportive e ricreative, per l'impiego del tempo libero. Altezza massima due piani e m. 7,50.
Destinazione ammesse: attività alberghiera nelle sue diverse forme, comprese le attività di ristorazione, bar, campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulotte, camper,

ecc.), attrezzature sportive e per l'impiego del tempo libero. Destinazione residenziali e terziarie complementari compatibili nel limite del 15% della Sf occupata e dell'8% della SL. Destinazione non ammessa: commerciale.
Interventi ammessi tramite PdCC: Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione. Reperimento aree a standard in funzione delle destinazioni insediate.
Destinazione ammmesse tramite PdCC: destinazione terziaria - direzionale connessa ad attività produttive.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: contributo pubblico per la ristrutturazione dell'edificio corrispondete agli oneri dovuti per la formazione di volumetrie turistiche/ricettive o volumetrie terziario/direzionali connesse ad attività produttive. Ammessi a scomputo dagli oneri di urbanizzazione i costi di realizzazione di aree a standard accessibili al pubblico ed uso regolamentato.

ARU 08 - Area manufatti Spada
Interventi ammessi: Intervento di riconversione con incremento della SL esistente del 30%, previa approvazione di Piano Attuativo. Ampliamento per ulteriori m^2 3.000 di SC, purchè nel rispetto del 50% della Sf ad uso produttivo. Ampliamento per ultiorei m^2 1.000 per la vendita dei prodotti dell'attività principale artigianale e materiali affini.
Destinazione ammesse:Attività produttiva, commerciale complementare nel limite di m^2 1.000
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: Contributo pubblico per la rigenerazione urbana pari al 100% degli oneri dovuti per gli interventi sugli edifici esistenti.

ARU 09 - Area ex Q8 – area di rigenerazione soppressa in accoglimento dell'osservazione 47.

ARU 10 - Ex hotel Aquiletta
Interventi ammessi: previa approvazione di PII, trasformanzione dell'edificio in edificio residenziale. Formazione di aree a standard (verde pubblico) compensata con SL pari a 0,1 m^2 ogni 1 m^2 ceduto.
Destinazione ammesse: residenziale e le destinazioni compatibili con le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: conversione della originaria destinazione alberghiera in destinazione principale residenziale e altre destinazione compatibili ed accessorie senz'obbligo di approvazione di preliminare PII. Interventi edilizi ammissibili, tutti quelli previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione. Esenzione dai disincentivi per la soppressione di attività ricettive. Possibilità di edificare la compensazione volumetrica per la cessione del verde pubblico direttamente all'interno del lotto, ovvero possibilità di iscrivere la capacità edificatoria compensativa nel relativo registro.
Destinazione ammmesse tramite PdCC: destinazione terziaria - direzionale connessa ad attività produttive.
Destinazione vietate: commerciale e somministrazione alimenti e bevande.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: Contributo pubblico per la ristrutturazione del fabbricato e la rifunzionalizzazione nella destinazione terziario/direzionale connessa alle attività produttive pari al 100% degli oneri complessivamente dovuti. Scomputo degli oneri per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione dell'area a verde pubblico.

ARU 11 - Ex hotel Giardinetto
Interventi ammessi: previa approvazione di PII, trasformanzione dell'ex albergo in edificio residenziale.
Destinazione ammesse: residenziale e le destinazioni compatibili con le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: conversione della originaria destinazione alberghiera in destinazione principale residenziale e altre destinazione compatibili ed accessorie senz'obbligo di approvazione di preliminare PII. Esenzione dai disincentivi per la soppressione di attività ricettive. Interventi edilizi ammissibili: tutti quelli previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici di piano.
Destinazione ammmesse tramite PdCC: destinazione terziaria - direzionale connessa ad attività produttive.

Incentico economico ammissibile tramite PdCC: Contributo pubblico per la ristrutturazione del fabbricato e la rifunzionalizzazione nella destinazione terziario/direzionale connessa alle attività produttive pari al 100% degli oneri complessivamente dovuti.

ARU 12 - Ex hotel Terminus
Interventi ammessi: previa approvazione di PII, trasformanzione dell'ex albergo in edificio residenziale.
Destinazione ammesse: residenziale e le destinazioni compatibili con le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: conversione della originaria destinazione alberghiera in destinazione principale residenziale e altre destinazione compatibili ed accessorie senz'obbligo di approvazione di preliminare PII. Esenzione dai disincentivi per la soppressione di attività ricettive. Interventi edilizi ammissibili: tutti quelli previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici di piano.
Destinazione ammmesse tramite PdCC: destinazione terziaria - direzionale connessa ad attività produttive.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: Contributo pubblico per la ristrutturazione del fabbricato e la rifunzionalizzazione nella destinazione terziario/direzionale connessa alle attività produttive pari al 100% degli oneri complessivamente dovuti.

ARU 13 - Locatelli intonaci
Interventi ammessi: Previa approvazione di Piano Attuativo: intervento di riconversione nella destinazione residenziale, con ampliamento del 30% della SLP esistente.
Destinazione ammesse: residenziale e le destinazioni compatibili con le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: Ristrutturazione edilizia, anche tramite demolizione e ricostruzione, senza preliminare approvazione di Piano Attuativo, per la ricostituzione di una superficie prevalentemente produttiva, purchè tra quelle ritenute compatibili con le zone residenziali (attività artigianali di piccola entità e di servizio, che non producono rumori, odori molesti o nocivi). Indici prescrittivi: superficie drenante minima 40% - altezza massima: due piani fuori terra e m. 7,50. reperimento di aree a standard, anche all'interno della proprietà privata, purchè asservite all'uso pubblico e accessibili dalla strada pubblica. Possibilità di allocare la superficie compensativa per la cessione al Comune di aree necessarie alla riprogettazione della viabilità di accesso al comparto, ovvero iscrizione di un equivalente capacità edificatoria nel relativo registro.
Destinazione ammmesse tramite PdCC: attività artigianali di piccola entità e di servizio, che non producono rumori, odori molesti o nocivi.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: Contributo pubblico per la ristrutturazione del fabbricato e la rifunzionalizzazione nella destinazione terziario/direzionale connessa alle attività produttive pari al 100% degli oneri complessivamente dovuti. Scomputo degli oneri per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di standard (nuova viabilità di accesso al comparto).

ARU 14 – Stazione
Interventi ammessi: Previa approvazione di PII, riconversione della stazione degli autobus in un'area polivalente.
Destinazione ammesse: Previa approvazione di PII: funzioni connesse al sistema della mobilità pubblica comunale e sovracomunale, funzioni commerciali, funzioni di carattere terziario e di servizio, spazi dedicati alla mobilità ciclabile, compresi spazi di deposito biciclette
Interventi ammessi tramite PdCC: Ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, degli edifici di cui ai mappali 4501 e 4660, da converitre in attività direzionali / terziarie o di servizio. Ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, dell'edificio destinato a stazione - mappale 3637 - con possibilità di incremento delle destinazioni commerciali, anche insediate in volumi autonomi. Progettazione di un'ampia area scoperta attrezzata a piazza e verde, con formazione di punti di interscambio "gomma/gomma" (parcheggi anche pluripiano) e area di servizio per la pista ciclopedonale (deposito biciclette e/o altri mezzi idonei all'utilizzo su ciclovia).

Destinazione ammmesse tramite PdCC: direzione / terziarie di servizio, residenziali e destinazioni compatibili con le zone residenziali, commerciale con superfici di vendita di vicinato.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: Contributo pubbblico per la riqualificazione dell'area corrispondente ai costi di formazione di un nuovo deposito degli autobus su di un'area esterna alternativa, tramite lo scomputo degli oneri dovuti per gli interventi di rigenerazione previsti all'interno dell'area identificata nella presente scheda, fino alla concorrenza del 100% del dovuto.
Scomputo dagli oneri dei costi di realizzazione di aree a standard all'interno dell'ambito: aree a verde, piazze scoperte o coperte, servizi alla ciclovia, parcheggi scoperti, coperti.

ARU 15 – Olim Busca
Interventi ammessi: ristrutturazione interna nei limiti imposti dal grado 3°. Previo Piano di Recupero interventi di grado maggiore, fatta comunque salva la conservazione delle facciate.
Destinazione ammesse: residenziale e le destinazioni compatibili con le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: Ristrutturazione interna con interventi anche di grado superiore al grado 3°, senza necessità di piano di recupero. Confermato l'obbligo di conservazione delle facciate.
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: contributo pubbblico per la ristrutturazione del fabbricato e dell'area di pertinenza corrispondente agli oneri complessivamente dovuti per l'esecuzione dell'intervento edilizio.

ARU 16 – Area pensione centrale
Interventi ammessi: ristrutturazione interna nei limiti imposti dal grado 3°. Previo Piano di Recupero interventi maggiori, fatta comunque salva la conservazione delle facciate. Previa approvazione di PII, trasformanzione dell'ex albergo in edificio residenziale.
Destinazione ammesse: residenziale e le destinazioni compatibili con le zone prevalentemente residenziali.
Interventi ammessi tramite PdCC: Riconversione dell'ex albergo nella destinazione residenziale, senza necessità di preliminare approvazione di PII. Esenzione dai disincentivi per la soppressione di attività ricettive.
Destinazione ammmesse tramite PdCC: residenziale prevalente e destinazioni accessorie e complementari tra quelle compatibili con il sistema della residenza
Incentico economico ammissibile tramite PdCC: contributo pubbblico per la ristrutturazione del fabbricato e dell'area di pertinenza corrispondente agli oneri dovuti per la realizzazione dell'intervento.

Con la delibera n° 48 del 21.12.2021 il Consiglio, oltre a identificare gli ARU, aveva:

- approvato il regolamento per l'attuazione dei processi di rigenerazione: il regolamento resta confermato e in vigore;
- identificato i criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità, confermando i criteri stabiliti dalla D.G.R. XI/3508 del 05.08.2020: la Variante generale conferma nel proprio dettato normativo i criteri regionali, senza l'introduzione di ulteriori incrementi;
- individuato le aree escluse dell'applicazione degli incentivi di cui all'art. 5 ter e quater dell'art. 11 della LR 12/20025 e dei co. 5 e 10 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 nel centro storico e nuclei di antica formazione, tutti gli edifici classificati nella tavola 4 del Piano delle Regole 2011 con grado 1, 2, 3 e 4 di cui all'art. 20, anche se esterni al centro storico e ai nuclei di antica formazione, i comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a densità medio alta e i comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti di cui all'art. 30 della disciplina del Piano delle Regole: la Variante 2025, attraverso la propria disciplina, ha confermato l'esclusione dagli incentivi di rigenerazione per il centro storico, per i nuclei di antica formazione e per gli edifici interesse storico architettonico anche se esterni al centro storico (come individuati nella tavola 02 del PdR), mentre ha reso ammissibili gli incentivi di rigenerazione nel limite

del 20% degli indici di piano in tutte le zone residenziali, comprese le zone a densità medio alta e pluripiano interne a singoli lotti (cft. art. 33 delle NTA del PdR); l'obbligo di reperimento degli standard in caso di applicazione dell'incremento volumetrico è ora disciplinato dall'art. 4 delle NTA del PdS;

- non aveva individuato specifici edifici ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, ricordando che, ai sensi del co. 1 dello stesso art. 40 bis, la loro identificazione può avvenire anche in seguito su perizia giurata a firma di tecnico abilitato: la Variante 2025 non ha individuato edifici specifici, restando confermata la possibilità di un loro inserimento successivo tramite richiesta del proprietario interessato completa di relazione tecnica asseverata;
- individuato i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione come da D.G.R. XI/3509 del 05.08.2020, senza ulteriori riduzioni: la Variante 2025 conferma le riduzioni già introdotte dalle norme regionali e statali, senza ulteriori riduzioni;
- individuato i criteri per l'ammissione del PdC in deroga di cui all'art. 40 ter della LR 12/2005 per gli interventi di riqualificazione di edifici rurali dismessi: la Variante 2025 ha confermato criteri e modalità di riconoscimento della deroga da parte del Consiglio comunale (cfr. co 16 art. 62 NTA del PdR).

21 INIZIATIVE DI ACCOMPAGNAMENTO

Il PGT nelle NTA del PDR e del PDS può definire un timing delle operazioni da attuare in tempi precisi

Il PGT può anche definire un phasing di coordinamento delle attività per l'attuazione.

Si indicano le iniziative ritenute prioritarie:

- pannelli solari sugli edifici pubblici;
- alberature lungo le strade comunali;
- norme per le seconde case che si affittano (defiscalizzazione) e per quelle che non si affittano (tasse);
- bus navetta nel NAF nei giorni di mercato nei periodi di massima affluenza.

22 COERENZE CON I PIANI SOVRAORDINATI

La Variante generale al Piano di governo del territorio deve coerenziarsi con i Piani sovralocali, quindi con:

- PTR e PPR, di livello regionale,
- PTCP, di livello provinciale.

PTR – Obiettivi del Sistema territoriale della Montagna

Il PTR pone in primis una serie di orientamento ai comuni in base al sistema territoriale a cui essi appartengono. Il Comune di Clusone si riconosce all'interno del sistema territoriale della Montagna. Gli obiettivi posti dal PTR sono i seguenti:

- tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano;
- tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio;
- garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi;
- promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente;
- valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità;
- programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo;

- sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento;
- contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori;
- promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri;
- promuovere un equilibrio nelle relazioni tra diverse aree del Sistema montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree;
- valorizzare la messa in rete dell'impiantistica per la pratica degli sport invernali e dei servizi che ne completano l'offerta.

Riguardo il consumo di suolo, il PTR, per i comuni che si riconoscono nel Sistema territoriale della Montagna, pone i seguenti obiettivi:

- contenere la dispersione urbana: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- limitare l'espansione urbana nei fondovalle, preservando le aree di connessione ecologica;
- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione;
- conservare i varchi liberi nel fondovalle, per le eventuali future infrastrutture;
- coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale

La Variante generale al PGT fa' propri questi obiettivi, come enunciato nei precedenti capitoli del presente documento.

Coerenze con gli obiettivi del PTCP della Provincia di Bergamo

Il PTCP della Provincia di Lecco, otre a richiamare diversi concetti del PTR, pone al comune una serie di prescrizioni, di seguito analizzate.

Rif 3.1 titolo 6 criteri per la pianificazione comunale per le aree destinate all'agricoltura (Art.26)

La variante al PGT è corredata dalla tavola sul valore agronomico dei suoli (fonte Regione Lombardia 2023) per cui sono conservati tutti i suoli di maggiore qualità, non viene compromessa la continuità e compattezza delle aree agricole, e vengono conservate le porzioni di suolo in prossimità delle aree protette o strutturanti la rete ecologica.

Rif 3.2 titolo 7 spazi aperti di transizione (Art. 28 c 3. Art. 29 c 3)

La variante al PGT mantiene la compattezza e continuità del territorio agricolo, senza porre interferenze. Inoltre tutte le trasformazioni insediative hanno la previsione obbligatoria di alberare per le aree libere, un nuovo rapporto del filtrante minimo, obbligo di mitigazioni con siepi o filari alberati per gli insediamenti produttivi e) la REC integra la REP e RER per la formazione di un sistema a rete tra macchie e corridoi. Inoltre la variante al PGT prevede percorsi pedonali/ciclabili, che attraversano spazi rurali, e collegano tutti gli agriturismi, il rifugio S Lucio, e la cappella della Madonnina di Senda. I sistemi verdi, la REC, i boschi esistenti favoriscono i raccordi con tra e con gli Ambiti agricoli di interesse strategico.

Rif. 3.3. titolo 9 luoghi sensibili del sistema urbano (Art. 33 c 4, Art.34, Art. 35, Art. 26, Art- 37)

Gli insediamenti sono corredati da criteri di indirizzo per la progettazione attuativa. I nuovi insediamenti sono contigui al tessuto urbanizzato, non interferiscono con nessun cono visuale o elementi della rete ecologica

Nel Comune di Clusone non è più presente una linea ferroviaria, da anni dismessa; la variante al PGT prevede che la ciclabile intercomunale della vale Seriana abbia un nuovo percorso che la collega all'area della ex-stazione –oggi stazione bus- con deposito ciclo e facile accesso al centro storico.

L'area produttiva esistente, contigua alla SS 671, è satura; quindi, non sono previsti nuovi insediamenti; per quelli esistenti nel caso di ristrutturazioni sono previste norme per miglioramento parcheggi e nuove alberature.

Riguardo ai nuclei di antica formazione, non è stata rilevata la presenza di patrimonio edilizio dismesso significativo; gli spazi pubblici sono già qualificati e i mezzi pubblici hanno possibilità di percorrenza compatibilmente alla morfologia e alla struttura urbana storica.

Si precisa in questa sede che il Comune di Clusone è classificato dal PTCP come epicentro provinciale. ~~Anche per tale ragione la Variante generale al PGT prevede due nuove aree (rientranti in due distinti Ambiti di trasformazione) di carattere intercomunale:~~

~~Un'area destinata a fiera lungo la SS671 all'incrocio con via Europa, entrambe esterne al centro abitato, non interferenti con elementi paesaggistici, facilmente accessibili. Ciascuna ha una normativa con indicazioni di carattere progettuale.~~

Rif. 3.4 titolo 11 contestualizzazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture

La Variante generale al PGT non prevede nuove infrastrutture di rilievo.

Rif. 3.5 parte VII progettualità di rilievo provinciale e strategica (Art. 58 a)

In ottemperanza all'Art. 58 a) delle NTA del PTCP, le attrezzature e i servizi di carattere collettivo -~~fiera~~- e utilizzo non stagionale –nuova area produttiva- con un bacino di utenza superiore al doppio degli abitanti previsti dallo strumento urbanistico comunale, hanno precise indicazioni progettuali nelle NTA. Per entrambe è stata promossa specifica intesa strategica. La localizzazione produttiva, già menzionata in precedenza, è stata scelta in confine con il comune di Rovetta dove è prevista un'altra area produttiva, per gestione comune delle infrastrutture di servizio, come alternativa all'area industriale prevista in un AT del PGT vigente, lungo via Brescia, che non avrebbe fornito caratteristiche di intercomunalità, e non avrebbe avuto dimensioni adeguate alle richieste.

~~Per l'area Fiera non si sono valutate localizzazioni alternative: quest'area è parsa idonea perché esterna all'abitato, immediatamente accessibile per chi arriva dalla valle Seriana, di dimensioni adeguate, in parte già di proprietà comunale, con un ampio corredo di area libera.~~

Riguardo a quanto indicato dall' Art. 58 b) non si presenta la fattispecie.

Rif. 3.6 parte IX regole per il contenimento del consumo di suolo

Si rimanda al capitolo riguardante il consumo di suolo del presente documento.

23 GESTIONE

Il Piano di governo del territorio, in quanto di "governo" non è un PRG, ma è per definizione uno strumento in progress; quindi, sembra opportuno si doti di un ufficio di gestione del PGT, da intendersi come ufficio di coordinamento tra diverse aree e per diversi servizi quali urbanistica, ecologia, commercio, gestione delle seconde case, che attribuisca un ruolo del Comune come protagonista facilitatore.

24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per AT ricadenti entro elementi di primo livello della RER, nelle norme dei PA di tali fattispecie si intende inserita la prescrizione "in fase attuativa delle previsioni di piano dovranno essere osservate le condizioni d'obbligo di cui alla D.G.R. n XI/5523/2021, precisamente quelle previste ai punti dal 39 al 44 dell'allegato D, anche al fine di dare fattiva attuazione al disegno di Rete Ecologica Comunale".

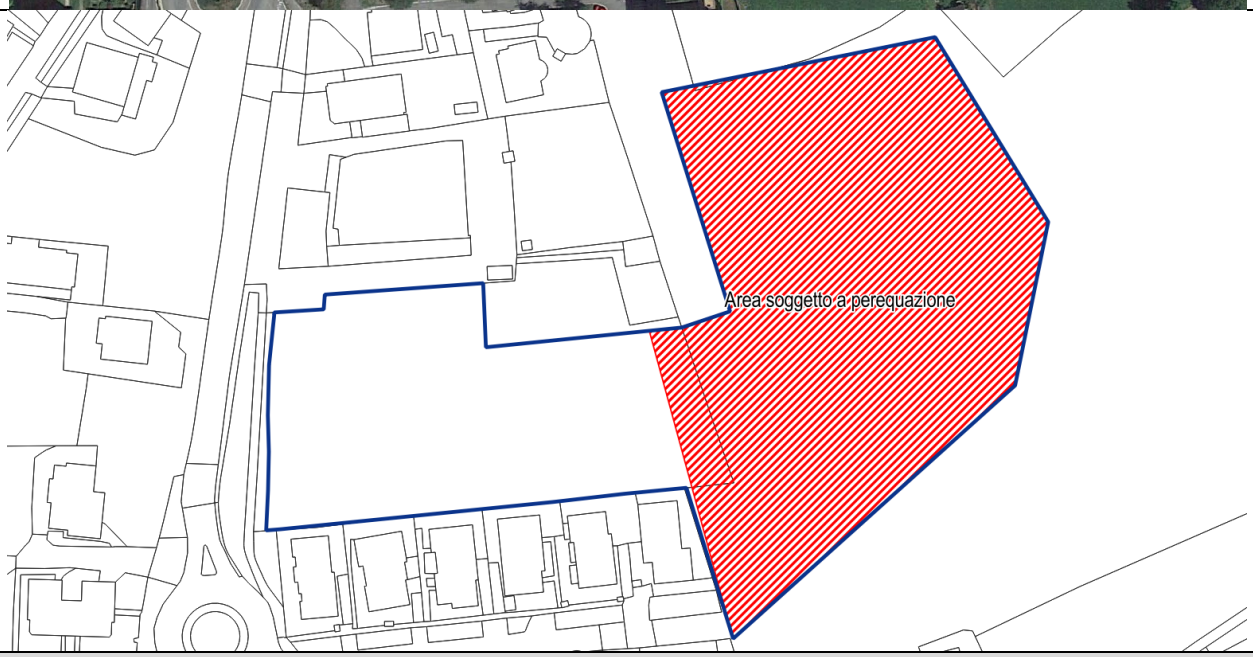
ALLEGATO 1 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di Trasformazione ATRO1

Localizzazione	Viale Europa

Planimetria





ST – Superficie territoriale	19.387 mq
SF – Superficie fondiaria	6.667 mq
Superficie area soggetta a perequazione	12.720 mq
IF – Indice fondiario	0,45 mq/mq
RC – Rapporto di copertura	30%

Superficie filtrante	40%
H MAX – Altezza massima	7,50 m
Destinazioni ammesse	Residenziale e ammissibili con la residenza
Destinazioni non ammesse	Tutte quelle non espressamente indicate tra le Destinazioni ammissibili
Direttiva particolari	
- Obbligo di realizzazione di un attraversamento pedonale su Viale Europa	
Premialità	
Come prescritto dalle NTA del Piano delle Regole	
Strumento di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	

Ambito di Trasformazione ATPiS	
Localizzazione	Via S. Lucio
Planimetria	
	
ST – Superficie territoriale	26.828 mq
Direttive particolari	
All'ambito vengono assegnati diritti edificatori compensativi per complessivi 10.000 mc., di cui mc. 4.167,87 già attuati nel rispetto dei criteri fissati agli artt. 8 e 9 del PGT 2011. La quota residua potrà essere attuata nel rispetto dei nuovi criteri individuati dalla Variante Generale 2025, previa iscrizione nel registro di cui alle NTA del Piano delle regole.	

SCHEDA PALAZZO OLIM BUSCA e CARCERE MANDAMENTALE – ARU 15

ESTRATTO MAPPA



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

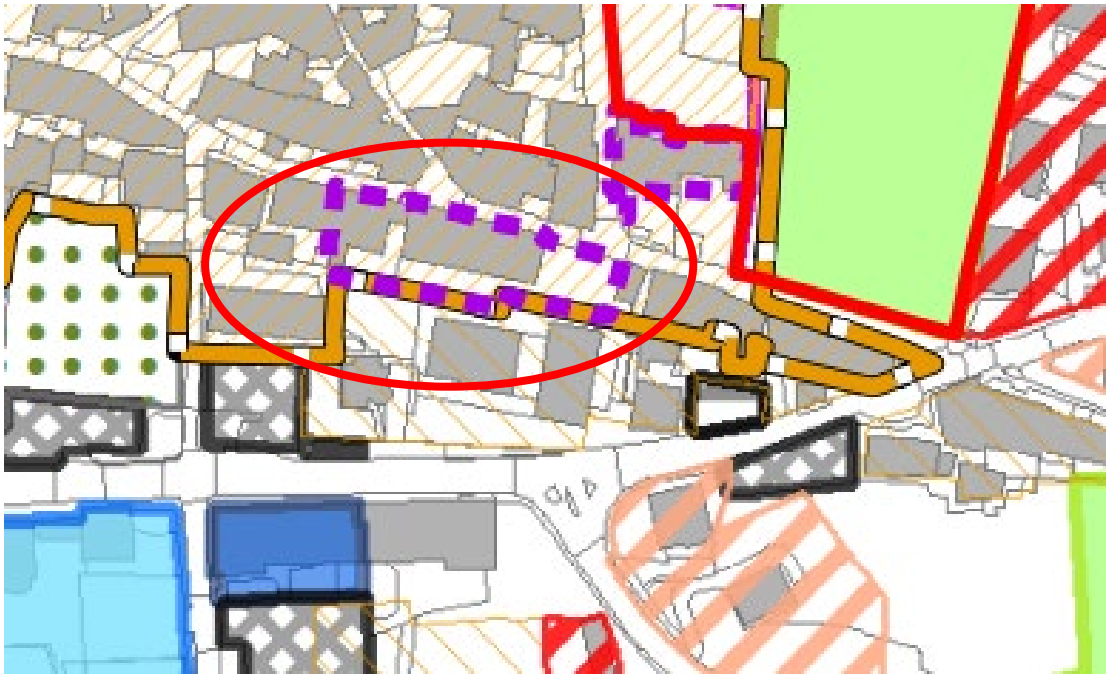
Catasto terreni: Foglio 37, mappale 563 e 577.

Catasto fabbricati: Foglio 37 mappale 563 e 577.

INTESTATARIO CATASTALE

Pecos s.r.l.

ESTRATTO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PIANO DELLE REGOLE



DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

L'area è normata dall'art. 19 e 20 delle NTA del PdR.

La destinazione principale di zona è la destinazione residenziale; sono compatibili tutte le destinazioni previste dall'art. 18 delle NTA del PdR.

Il massimo grado di intervento identificato dalla tavola 4 del Piano delle Regole è il "3°", ossia "Edifici che costituiscono elementi di caratterizzazione del nucleo di antica formazione soggetti alla conservazione dell'impianto e delle facciate esterne".

PROBLEMATICA RILEVATA

Trattasi di due edifici ceduti dallo Stato a privati: il palazzo OlimBusca e l'adiacente edificio sede del carcere mandamentale della Valle Seriana fino al 1973.

I due edifici sono stati oggetto di Piano di Recupero approvato dal Consiglio nel 2007, rimasto purtroppo inattuato.

L'edificio inutilizzato da anni si sta progressivamente degradando. Si sono purtroppo registrati crollati parziali, per ora solo di elementi di finitura.

Posto in aderenza alla via Baldi, determina una criticità in termini di sicurezza rispetto alla sottostante strada pubblica.

Emerge la necessità di operare un intervento di consolidamento e recupero gli edifici.

OBIETTIVO DI RIGENERAZIONE PERSEGUITO

Consolidamento strutturale e rifunzionalizzazione degli edifici di pregio adiacenti alla strada pubblica.

Tipologia di intevento

Ristrutturazione interna, con conservazione delle facciate

Incentivo di destinazioni d'uso

Non prevsito.

Il centro storico, come le restanti zone a destinazione prevalentemente residenziale, ammette oltre che la residenza, anche le destinazioni d'uso compatibili elencate all'art. 18 della disciplina del PdR.

Incentivo procedimentale

L'eventuale istanza di conversione d'uso può essere presentata al SUAEP con procedura di permesso di costruire convenzionato.

L'istruttoria tecnica viene eseguita in forma d'urgenza, senza rispetto del protocollo di deposito, in forza dell'interesse pubblico riconosciuto al recupero dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Il procedimento viene affidato e seguito da un unico istruttore tecnico, individuato all'inizio del procedimento, che provvederà ad acquisire, se necessari, i pareri di altri enti per il tramite della conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/90.

L'atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione dell'intervento viene approvato direttamente dalla Giunta Comunale.

Esonero dal pagamento dei diritti di segreteria.

Incentivo economico

Il Comune riconosce un contributo pubbblico per la ristrutturazione del fabbricato e dell'area di pertinenza corrispondente agli oneri complessivamente eventualmente dovuti per l'esecuzione dell'intervento edilizio. Il

contributo dovuto a titolo di oneri concessori viene convertito in un contributo pubblico per la riqualificazione architettonica, ambientale e urbana del comparto. L'ammissione a scomputo del contributo è riconosciuto all'interno di un atto unilaterale d'obblligo approvato dalla Giunta.

Incentivo urbanistico

Fatto salvo l'ottenimento di provvedimento paesaggistico rilasciato dalle competenti soprintendenze, l'incentivo urbanistico è individuato nell'opportunità di incrementare il grado di intervento dal grado 3° al grado 4° dell'art. 20 delle NTA del Piano delle Regole.

Incentivo ambientale

Non previsti. Gli interventi sono soggetti al controllo della Soprintendenza.

Incentivo architettonico

Non previsti. Gli interventi sono soggetti al controllo della Soprintendenza.

Incentivo usi temporanei

Per il raggiungimento della finalità perseguita sono ammessi gli usi temporanei elencati al co. 1 dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005. Per la definizione e il convenzionamento degli usi temporanei si richiamano i contenuti dell'art. 23 quarter del D.P.R. n° 380/2001. L'atto convenzionale sarà approvato dalla Giunta Comunale, purchè rispettoso delle finalità ed indirizzi indicati nella presente scheda.

SCHEDA area Pensione CENTRALE – ARU 16

ESTRATTO MAPPA

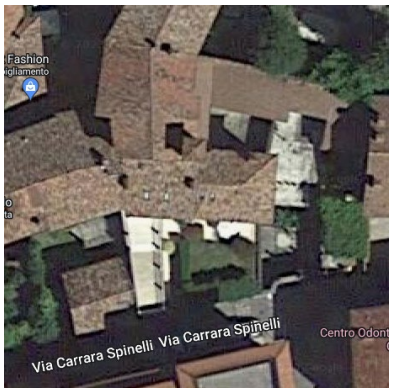


IDENTIFICAZIONE CATASTALE

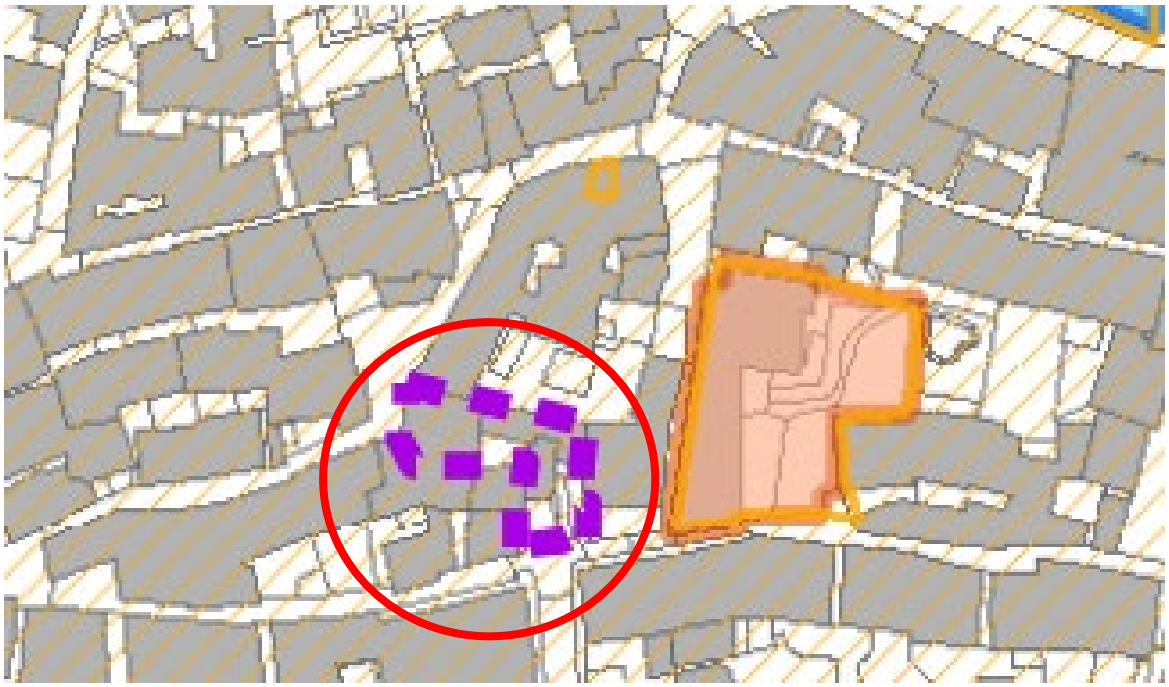
Catasto terreni: Foglio 36, mappali 91, 328, 476 e 3482. Il mappale 91 è in realtà un fabbricato

Catasto fabbricati: Foglio 36 mappale 328 e 3482. Il mappale 3492 in realtà è un'area e non un fabbricato

Come riscontrabile dalla foto il mappale 91 è un fabbricato e il mappale 3482 è un'area urbana



ESTRATTO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023



DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

L'area è normata dall'art. 19 delle NTA del PdR.

La destinazione principale di zona è la destinazione residenziale; sono compatibili tutte le destinazioni previste dall'art. 18 delle NTA del PdR.

Il massimo grado di intervento identificato dalla tavola 4 del Piano delle Regole è il "3°", ossia "Edifici che costituiscono elementi di caratterizzazione del nucleo di antica formazione soggetti alla conservazione dell'impianto delle facciate esterne".

Essendo l'edificio esistente a destinazione alberghiera, trova applicazione anche l'art. 40 delle NTA del PdR, che subordina la sua conversione alle condizioni sotto riportate:

a. possibilità di convertire la slp alberghiera in slp residenziale, a condizione che la stessa slp alberghiera trovi una nuova localizzazione in un'area idonea;
b. in caso di intrasferibilità della destinazione alberghiera in soppressione, possibilità di convertire la slp alberghiera in slp residenziale tramite strumento attuativo (PII), con possibilità di conversione della slp esistente nel limite dell'80%, a cui è possibile aggiungere l'ulteriore 20% solo per funzioni accessorie. Escluse anche le destinazioni complementari di cui al punto 2 art. 16 delle NTA del PdR. Il PII è poi assoggettato al reperimento di uno standard qualitativo predeterminato in misura non inferiore all'importo corrispondente agli oneri di urbanizzazione della destinazione alberghiera in soppressione, fondo destinato ad incentivare nuove attività ricettive. Nell'80% della slp convertita, possono essere allocate destinazioni individuate all'art. 18, comma 4, ad esclusione delle destinazioni di cui alle lettere d), e), g) ed h) - quindi esclusi teatri, cinematografi, locali per il divertimento e lo svago con slp superiore a m^2 300, artigianato di piccola entità e di servizio, autorimesse pubbliche.

PROBLEMATICA RILEVATA

Complesso edilizio a destinazione alberghiera, dismesso da diversi anni.

I disincentivi indicati dall'art. 40 non hanno purtroppo evitato la chiusura delle attività esistenti e ora rappresentano un impedimento alla riconversione di queste proprietà, che stanno progressivamente trasformandosi in criticità urbane.

OBIETTIVO DI RIGENERAZIONE PERSEGUITO

Ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio.

Tipologia di intevento

Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'involucro edilizio e delle sue caratteristiche architettoniche, accompagnato da un progetto esteso anche all'area di pertinenza in testa al viale Verdi.

Incentivo di destinazioni d'uso

Possibilità di convertire l'intera slp rigenerata in destinazione residenziale prevalente, ossia con la possibilità di ammettere parziali destinazioni complementari tra quelle compatibili con il sistema della residenza, identificate dal co. 4 dell'art. 18 delle NTA del PdR.

Incentivo procedimentale

L'eventuale istanza di conversione d'uso può essere presentata al SUAEP con procedura di permesso di costruire convenzionato.

L'istruttoria tecnica viene eseguita in forma d'urgenza, senza rispetto del protocollo di deposito, in forza dell'interesse pubblico riconosciuto al recupero dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Il procedimento viene affidato e seguito da un unico istruttore tecnico, individuato all'inizio del procedimento, che provvederà ad acquisire, se necessari, i pareri di altri enti per il tramite della conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/90.

L'atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione dell'intervento viene approvato direttamente dalla Giunta Comunale.

Esonero dal pagamento dei diritti di segreteria.

Incentivo economico

Il Comune riconosce un contributo pubbblico per la ristrutturazione del fabbricato e dell'area di pertinenza corrispondente agli oneri eventualmente dovuti per la realizzazione dell'intervento: il contributo dovuto a titolo di oneri concessori viene convertito in un contributo pubblico per la riqualificazione architettonica, ambientale e urbana del comparto.

L'ammissione a scomputo del contributo è riconosciuto all'interno dell'atto unilaterale d'obblligo approvato dalla Giunta.

Incentivo urbanistico

Viene ammessa la convertibilità della slp alberghiera in slp residenziale con permesso di costruire convenzionato, senza la necessità di preliminare approvazione di Piano di Recupero.

Incentivo ambientale

Non previsto. Si ricorda che la progettazione dell'edificio e dell'area di pertinenza sarà sottoposta alla verifica di compatabilità ambientale da parte della commissione del paesaggio e della competente Soprintendenza.

Incentivo architettonico

Non previsto. Si ricorda che la progettazione dell'edificio e dell'area di pertinenza sarà sottoposta alla verifica di compatabilità ambientale da parte della commissione del paesaggio e della competente Soprintendenza.

Incentivo usi temporanei

Per il raggiungimento della finalità perseguita sono ammessi gli usi temporanei elencati al co. 1 dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005. Per la definizione e il convenzionamento degli usi temporanei si richiamano i contenuti dell'art. 23 quarter del D.P.R. n° 380/2001. L'atto convenzionale sarà approvato dalla Giunta Comunale, purchè rispettoso delle finalità ed indirizzi indicati nella presente scheda.