

# vPS1

# Piano dei Servizi

## Disposizioni attuative

Sindaco  
Mauro Pezzoli

Ufficio tecnico  
Margherita Martino

Segretario Comunale  
De Filippis Maria Carolina

Direttore tecnico C.P.U.srl  
Alessandro Magli

Data  
ottobre 2016

### Adozione

D.C.C. n. 79 del 15.12.2012

### Approvazione

D.C.C. n. 16 del 21.06.2013

### Pubblicazione BURL

D.C.C. n. 41 del 09.10.2013

## VARIANTE n.1

### Adozione

D.C.C. n. 3 del 19.02.2016

### Approvazione

D.C.C. n. 43 del 05.10.2016

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



---

## **Sindaco**

Mauro Pezzoli

## **Segretario**

De Filippis Maria Carolina

## **Vice sindaco con delega al personale, infrastrutture, protezione civile ed ambiente**

Fabio Iannotta

## **Assessore al turismo e commercio**

Aronne Masseroli

## **Assessore alla solidarietà sociale, famiglia, cultura, istruzione e pari opportunità**

Graziella Caterina Messa

## **Assessore all'artigianato, associazionismo, sport e giovani**

Aquilino Laini

## **Uffici Comunali**

Margherita Martino

## **Piano di Governo del Territorio**

### **Valutazione Ambientale Strategica**

C.P.U. s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Andrea Gavazzoni, Elisa Molari, Paola Ceriali

## **Consulenza geologica**

CPU s.r.l., Massimo Marella

---

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO 1 - Principi e norme generali .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Principi e norme generali.....	4
Art. 2 Elaborati costitutivi.....	4
Art. 3 Contenuti .....	4
Art. 4 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	5
<b>Capo 2 – Disposizioni per l’attuazione del piano dei servizi.....</b>	<b>5</b>
Art. 5 Disposizioni attuative generali .....	5
Art. 6 Limiti del vincolo espropriativo .....	6
Art. 7 Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.....	6
Art. 8 Varianti al Piano dei Servizi .....	7
Art. 9 Attuazione del Piano dei Servizi .....	7
Art. 10 Indici e parametri.....	8
Art. 11 Monetizzazione o reperimento all’esterno dell’ambito d’intervento della dotazione di aree a servizi .....	9
<b>Capo 3 – Disposizioni specifiche diverse .....</b>	<b>10</b>
Art. 12 Edilizia residenziale pubblica .....	10
Art. 13 Dotazione di parcheggi privati.....	10
Art. 14 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa .....	10
Art. 15 Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato ..	10
Art. 16 Rete ecologica provinciale e comunale .....	11
Art. 17 Attività sportive per il gioco del golf.....	11
Art. 18 Strutture di servizio in loc. Monte Scanapà e Monte Pora .....	12
Art. 19 Parco Turistico Passo della Presolana - Donico .....	12
Art. 20 Riqualificazione dell’Ex Colonia Dalmine.....	14
Art. 21 Valorizzazione del complesso scolastico di via Pio XI.....	14
Art. 22 Parcheggio privato di uso pubblico di via Donico .....	14
Art. 23 Rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML).....	15
Art. 24 Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale .....	15
Art. 25 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale .....	16
Art. 26 Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata .....	16
<b>TITOLO 2 – PIANO NATURALISTICO COMUNALE.....</b>	<b>16</b>
Art. 27 Piano Naturalistico Comunale delle Orobie (PNC) .....	16
Art. 28 Carta dello sviluppo naturalistico .....	16



## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### CAPO 1 - Principi e norme generali

#### **Art. 1 Principi e norme generali**

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT. Il Piano dei servizi promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Amministrazione pubblica e privati, per la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, avvalendosi del supporto di strategie territoriali e piani di settore.

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e conformativo dell'uso del suolo.

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

#### **Art. 2 Elaborati costitutivi**

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

PS 1	Relazione e disposizioni attuative
PS 2	Schedatura di rilievo dei servizi
PS 3	Sistema dei servizi esistenti e non attuati
PS 4	Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici
PS 5	La rete ecologica comunale
PUGSS – PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	
PUGSS 1	Relazione
PUGSS 2a	Tavola rete di approvvigionamento idrico
PUGSS 2b	Tavola rete di approvvigionamento idrico
PUGSS 2c	Tavola rete di approvvigionamento idrico
PUGSS 3a	Tavola rete smaltimento acque
PUGSS 3b	Tavola rete smaltimento acque
PUGSS 4a	Tavola rete di distribuzione del gas
PUGSS 4b	Tavola rete di distribuzione del gas
PUGSS 5a	Tavola rete dell' illuminazione pubblica
PUGSS 5b	Tavola rete dell' illuminazione pubblica
PUGSS 6a	Tavola rete delle telecomunicazioni

#### **Art. 3 Contenuti**

Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale. Per soddisfare le relative esigenze, il PdS conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

#### ***Art. 4 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale***

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- a) previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
- b) previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune;
- c) un piano economico dell'intervento, la durata e rinnovabilità ;
- d) le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio economico e le relative modalità operative;
- e) le reciproche garanzie ed obblighi,
- f) le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

## **CAPO 2 – Disposizioni per l'attuazione del piano dei servizi**

#### ***Art. 5 Disposizioni attuative generali***

Le previsioni del PdS si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'uso pubblico convenzionato delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui agli elaborati del piano, ovvero tramite cessione da parte dei privati nell'ambito delle procedure di attuazione dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati ex art.9 legge regionale 12/2005 e s.m.i.. Il proprietario delle aree destinate a servizi può, in alternativa, realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale tramite convenzionamento. Rimane facoltà del Comune provvedere all'acquisizione di tali aree tramite esproprio o acquisizione bonaria nei termini di legge.



Negli elaborati di piano sono identificate con apposita simbologia le aree destinate a servizi che sono di proprietà pubblica e privata.

## ***Art. 6 Limiti del vincolo espropriativo***

Il PdS intende coinvolgere e concertare con gli operatori privati nella realizzazione e nella gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, limitando il ricorso alle procedure espropriative ai casi di inerzia dell'iniziativa privata.

Le previsioni del PdS che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento da parte della Pubblica Amministrazione, non configurano, ai sensi del succitato art.9 ex legge 12/2005, vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

## ***Art. 7 Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari***

**7.1.** Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nella tavola PS3/4 con le seguenti sigle:

- S1: Aree per l'istruzione;
- S2 : Aree verdi;
- S3: Aree per attrezzature di interesse comune;
- S4: Aree a parcheggio;
- rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML);
- i servizi di trasporto pubblico locale (TPL);
- la Rete ecologica comunale (REC) che comprende il PLIS/SIC/ZPS e recepisce le rete ecologica regionale e provinciale.

**7.2.** L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola s'intende quello in essere alla data di adozione del Piano dei servizi o, comunque, quello a verde o a parcheggio.

**7.3.** Ai sensi dell'art. 72 della L.R. n. 12/2005, sono ammessi nuovi edifici di culto e/o per associazioni culturali di tipo religioso esclusivamente entro le aree S3 del Piano dei servizi. In altre aree o in altri ambiti del territorio sono confermati gli edifici di culto esistenti.

L'installazione di nuove attrezzature religiose è subordinata alla predisposizione del Piano di cui all'art. 72 co.1 della LR 12/2005 come modificato dalla LR 2/2015.

**7.4.** Nelle aree per le attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, con le modalità di cui al successivo art. 8 può essere consentita la realizzazione di circoli ricreativi, centri sociali, chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande, strutture di servizio, strutture per mercati scoperti e coperti, strutture per la ristorazione e pubblici esercizi, esercizi

di vicinato, attrezzature didattiche, sportive e per lo svago, teatri e cinematografi, edilizia sociale e co-housing, servizi socio-sanitari alla persona, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale.

**7.5.** I parcheggi pubblici o ad uso pubblico si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo e, al di fuori dei Nuclei di antica formazione, anche con edificazione del tipo multi-piano.

I nuovi parcheggi in superficie (a raso) dovranno prevedere un'alberatura a servizio dei posti macchina, oltre ad un'alberatura perimetrale al lotto, con un minimo di un'essenza autoctona ogni 3 posti auto.

#### ***Art. 8 Varianti al Piano dei Servizi***

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

#### ***Art. 9 Attuazione del Piano dei Servizi***

**9.1.** Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

**9.2.** Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati questi ultimi dalla Tavola PS4), l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché



a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente.

Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PdS ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia e le servitù permangono con il permanere della destinazione di PdS.

**9.3.** Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

**9.4.** Le disposizioni di cui ai precedenti punti 9.1, 9.2 e 9.3 non si applicano alle aree comprese negli *ambiti di trasformazione* e nelle aree di completamento soggette a piano attuativo.

**9.5.** Sono vietati in tutto il territorio comunale i campi sosta per il transito nomadi.

**9.6.** Sono assoggettate al vincolo espropriativo o di servitù all'uso pubblico le aree effettivamente utilizzate, all'interno del perimetro del demanio sciabile, per gli sport invernali ed estivi come ammessi dalle norme del Piano delle regole (art. 82).

## **Art. 10 Indici e parametri**

**10.1.** La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

**10.2.** Nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S1 per l'istruzione;



- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S3 per attrezzature di interesse generale;
- Rapporto di copertura max. 40% - per le aree classificate come S2 verde pubblico sportivo o di uso pubblico;
- Rapporto di copertura max. 10% - per le aree classificate come S4 parcheggi pubblici o di uso pubblico.

**10.3.** Negli ambiti R1 – nuclei di antica formazione, prevalgono i criteri e le modalità di intervento di cui agli artt. 46 e 47 delle NGT del Piano delle regole.

Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

**10.4.** Nel caso di cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori nella misura massima di 0,25 m<sup>2</sup> di SIp per ogni mq (**indice di compensazione**) di superficie dell'area ceduta, salvo diverse indicazioni delle NGT del Piano delle regole. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle diverse trasformazioni dei tessuti esistenti e nelle nuove edificazioni su aree pubbliche e/o private di trasformazione purchè all'interno della quota di premialità dei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione controllata (ATC).

***Art. 11 Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi***

**11.1.** In caso di intervento che il Piano delle Regole assoggetta a permesso di costruire convenzionato sono consentite, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal PdR, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola dalla cartografia. Tali possibilità possono essere consentite nei comparti soggetti a piano attuativo dei tessuti esistenti.

**11.2.** Negli *ambiti di trasformazione*, la dotazione di aree a servizi individuata dalle relative *Schede* e quella ulteriore necessaria a soddisfare il prevedibile fabbisogno indotto dall'insediamento in progetto generalmente deve essere assicurata generalmente nell'ambito del piano attuativo, salvo le indicazioni espresse dalla scheda attuativa di ambito o diverse indicazioni da parte dell'A.C. .

L'Amministrazione comunale può consentire in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro: **a.** la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica



conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta; **b.** la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di trasformazione* in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla cartografia.

## **CAPO 3 – Disposizioni specifiche diverse**

### ***Art. 12 Edilizia residenziale pubblica***

I singoli piani attuativi o di programmazione negoziata possono prevedere l'insediamento di edilizia residenziale sociale a canone locatizio convenzionato e/o a riscatto convenzionato, ovvero possono prevedere la cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

### ***Art. 13 Dotazione di parcheggi privati***

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e PCC, dovuti ai sensi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, è stabilita dall'art. 5 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole.

### ***Art. 14 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa***

Si intende per *centro di telefonia in sede fissa* qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti delle attività commerciali di cui dalle presenti norme del Piano delle regole soltanto se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane del contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione;
- in conformità con la normativa specifica regionale che si intende prevalente.

### ***Art. 15 Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato***

Il Documento di piano e il Piano dei servizi individua, come possibili aree interesse generale e con apposita simbologia negli elaborati grafici allegati, più tracciati da intendersi come corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni dei quali sono corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano mentre altri interessano particolari componenti del paesaggio (cfr., le aree a valenza paesistica e le fasce di rispetto di cui alla carta del paesaggio).

Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da

tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici tra amministrazione comunale e privati proprietari.

Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento di cui all'art. 4, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a fronte di rilevanti benefici per la collettività e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

#### ***Art. 16 Rete ecologica provinciale e comunale***

Il PGT recepisce e conferma nel Piano dei Servizi la rete ecologica provinciale e la rete ecologica regionale relativamente agli elementi di primo e secondo livello e dei varchi.

Il PGT individua quale rete ecologica comunale, il PLIS del Monte Varro, le aree ricomprese nelle zone Sic e ZPS e in particolare le aree agricole E2 di valenza paesistica e ambientale,

Ulteriori elementi della REC sono il reticolo idrico, per il quale viene prevista una fascia di rispetto di ml. 10 dalle rive, quale corridoi della REC.

L'individuazione di gran parte del territorio agricolo quale area agricola E2 di valenza paesistica e ambientale, connota il territorio comunale quale elemento fondante, connaturato e di stretto supporto nel mosaico delle valenze e tutele previste dalle reti ecologiche a scala sovra comunale.

#### ***Art. 17 Attività sportive per il gioco del golf***

Al fine di incentivare le attività turistiche anche in periodi non invernali, anche all'interno dei comparti sciabili, la cartografia di piano individua aree per attività sportiva pubblica o privata di uso pubblico destinate a Campo da Golf in loc. Monte Pora (da svilupparsi prevalentemente in territorio del Comune di Rogno) e in Val di Tede. La realizzazione del campo da golf in località Monte Pora è subordinata alla procedura del "Progetto Strategico del Monte Pora e del Passo della Presolana", di concerto con i comuni di Rogno, Songavazzo, Costa Volpino, Angolo Terme, all'interno del quale è prevista la modifica del perimetro del demanio sciabile e nuove attrezzature turistico-ricettive.

Le aree sono individuate all'interno delle aree agricole intendendo la destinazione agricola quale connotazione e destinazione d'uso prevalente ove non sono ammesse nuove costruzioni o nuova edificazione bensì il recupero degli edifici esistenti a servizio dell'attività sportiva.

La realizzazione delle suddette attività sportive è consentita previa approvazione di Piani Attuativi, anche distinti in ragione della diversa collocazione, e la convenzione deve prevedere, a carico dell'operatore, le opere di urbanizzazione, la monetizzazione totale o parziale dei servizi, i contenuti e le finalità di cui al precedente art. 4.

Entro il perimetro individuato in cartografia sono sempre ammessi il recupero degli edifici esistenti non adibiti agli usi agricoli "ER" ovvero edifici rurali di interesse storico ambientale "AR" nonché l'intervento specifico "I2" nel rispetto delle norme del Piano delle regole.

La realizzazione della attività del Golf dovrà essere improntata alla riqualificazione ambientale e all'inserimento coerente nel contesto delle aree agricole e dovrà prevedere il mantenimento, in termini strettamente naturalistici, della qualità e funzionalità ecologica degli habitat interessati; prevedere l'abbattimento delle concimazioni chimiche e la gestione delle acque



piovane ed irrigue e dovrà essere accompagnato da uno studio preliminare botanico e paesistico integrato per la salvaguardia dell'attività agricola e zootecnica da pascolo.

Tale studio preliminare botanico e paesistico integrato dovrà essere trasmesso all'Ente Gestore per un preventivo nulla-osta.

## ***Art. 18 Strutture di servizio in loc. Monte Scanapà e Monte Pora***

In località Monte Scanapà, è individuata, mediante simbolo puntuale sul mappale 9344, di proprietà comunale, una nuova attrezzatura a servizio degli impianti di risalita esistenti.

In tale area, localizzata nell'ambito delle aree sciabili, è ammessa una struttura di ricovero (rifugio per sciatori), con possibilità di somministrazione di alimenti e bevande. L'attuazione dell'intervento è oggetto di apposito convenzionamento dove dovranno essere fissati i parametri planivolumetrici relativi alla realizzazione di tale struttura nei limiti dei parametri edilizi di cui all'art. 10.1 delle presenti norme.

In località Monte Pora sono individuati mediante simbolo puntuale sui mapp. 12831 e 12835, a servizio degli impianti di risalita esistenti, n. 2 piccoli chioschi in legno e pietra con altezza fuori terra di un piano, per la somministrazione di alimenti e bevande agli sciatori, aventi superficie non superiore a mq. 120 di Slp cadauno.

Le strutture di somministrazione alimenti e bevande dovranno essere dotate di acqua potabile avente i requisiti di cui al d.lvo 31/2001.

## ***Art. 19 Parco Turistico Passo della Presolana - Donico***

All'interno delle aree sciabili in località Donico è previsto un corridoio tematico per lo sport sulla neve, identificato in cartografia di piano quale "Parco turistico Passo della Presolana", ove possono essere realizzate attrezzature ed impianti in connessione con le piste da sci e impianti di risalita esistenti.

Gli interventi, non riconducibili all'art. 81 "Demanio sciabile" delle NGT del PdR, sono assoggettati a preventivo Piano Attuativo in particolare per le attività di tipo ricettivo e commerciale ammesse.

In cartografia di piano è individuato un perimetro di intervento, non in continuità per ragioni orografiche, con la denominazione "Piano Attuativo – Parco Turistico Passo della Presolana" da presentarsi sull'intero comparto. E' consentita l'attuazione del PA per stralci funzionali.

La convenzione deve prevedere, a carico dell'operatore, le opere di urbanizzazione, la dotazione dei servizi, i contenuti e le finalità di cui al precedente art. 4.

La dotazione di parcheggi per le funzioni ricettive/commerciali non sono monetizzabili e dovranno essere reperite all'uso pubblico in relazione alle attività da realizzarsi, nella misura minima del 100% della Slp.

All'interno del perimetro di intervento è consentito il recupero ed ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri di cui alla seguente tabella.

Recupero edifici esistenti previa demolizione e ricostruzione	<b>mq</b>	Slp esistente
Ampliamento in prossimità sub-comparto R2	<b>mq</b>	680 di Slp
Ampliamento in prossimità sub-comparto via Provinciale	<b>mq</b>	120 di Slp
Destinazione d'uso massima ricettiva e per pubblici esercizi di vicinato commerciale	<b>mq</b>	1.880 di slp
Destinazione d'uso per locali accessori, magazzini, depositi, autorimesse e rimessaggio	<b>mq</b>	slp Restante
Altezza massima interventi rispetto al livello naturale del terreno sub-comparto di prossimità R2	<b>n. piani</b>	2
Altezza massima interventi rispetto al livello naturale del terreno nel sub-comparto di via Provinciale	<b>n. piani</b>	1

La nuova edificazione in ampliamento e il recupero degli edifici esistenti, finalizzato ad attività ricettive, sportive, di ristorazione/commerciali, e la realizzazione di impianti per lo sport sulla neve, dovranno essere improntati alla riqualificazione ambientale e all'inserimento nel contesto delle aree agricole, nonché prevedere la realizzazione di idonei percorsi ciclo pedonali e parcheggi anche in ghiaia o terra battuta, e la gestione delle acque piovane, e dovranno essere accompagnati da uno studio preliminare paesistico per la riduzione degli impatti e idrogeologico.

Entro il perimetro individuato in cartografia sono sempre ammessi gli interventi di cui all'ambito residenziale prevalente consolidato "R2" nel rispetto delle norme del Piano delle regole.

I materiali ammessi devono essere di tipo tradizionale con impiego prevalente di pietra, legno, ferro e vetro, con tecnologie, preferibilmente, di bioedilizia e con utilizzo di sistemi di assemblaggio a secco.

La sostenibilità energetica degli interventi non può essere inferiore, per gli edifici trasformati e realizzati, alla classe energetica "B" di cui alla DGR 5018/2007.

Non sono ammesse recinzioni, salvo opere in sicurezza per gli impianti di risalita, le piste da sci, o di mitigazione ambientale, da realizzarsi mediante staccionate in legno o con siepi vegetali con essenze autoctone.

Le distanze dai confini e tra gli edifici sono quelle previste per le aree agricole E2 e dalle strade nel rispetto del Codice della strada.

I progetti dovranno prevedere la strutturazione di impianti e attrezzature secondo criteri che minimizzino gli impatti sugli habitat interessati e sulle specie faunistiche che rientrano nell'Allegato I della Direttiva Uccelli (2009/147/CEE) e nell'Allegato II della Direttiva Habitat (1992/43/CEE), garantendo altresì continuità ecologica tra la ZPS IT2060401 e la vicina ZPS "Alta Val di Scalve"; tali progetti dovranno inoltre essere trasmessi all'Ente Gestore Parco Orobie Bergamasche per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, preliminarmente alla loro realizzazione.



## ***Art. 20 Riqualificazione dell'Ex Colonia Dalmine***

E' previsto per il complesso ex Colonia Dalmine, di proprietà comunale, la valorizzazione, il recupero, la riqualificazione e rifunzionalizzazione quale eco-centro delle Alpi Orobie, della cultura, della sostenibilità ambientale, del tempo libero e del sociale.

Tale previsione è inserita nel Programma di sviluppo turistico del sistema turistico delle Orobie Bergamasche della Provincia e delle CC.MM. di Bergamo, nei progetti attuativi dell'azione locale di eccellenza "Consolidamento della potenzialità turistica dell'Altopiano".

All'interno del comparto possono essere insediate le attrezzature previste per le aree S1/2/3/4 nonché edilizia residenziale sociale e convenzionata.

Le finalità della riqualificazione devono direttamente o indirettamente essere connessi alla funzione turistica dell'Altopiano ed essere in grado di stimolare un prolungamento e la destagionalizzazione della villeggiatura, anche prevedendo particolare forme di attrezzature per la residenza sociale, residenza socio sanitaria, servizi alla persona, residenza turistica, centro culturale integrato per il sociale e per il tempo libero, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale dell'intervento ed al coinvolgimento di enti ed operatori economici privati.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

## ***Art. 21 Valorizzazione del complesso scolastico di via Pio XI***

Per il complesso scolastico di via Pio XI, è ammesso il trasferimento e accorpamento al polo scolastico di via G.B. Regalia con la finalità di concentrare in un unico polo scolastico i servizi per l'istruzione di Castione della Presolana.

Con programma integrato di intervento (PII) è ammessa la riqualificazione del complesso scolastico da dismettersi in cui sono consentite destinazioni d'uso, anche di tipo residenziale e terziarie, da concertarsi con l'A.C. in sede di convenzione.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal progetto di PII approvato dal competente organo amministrativo.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il suddetto intervento non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi.

## ***Art. 22 Parcheggio privato di uso pubblico di via Donico***

In cartografia di piano è individuato un parcheggio privato di uso pubblico in esecuzione della delibera C.C. n. 13 del 11/04/2006 (variante PRG ex L.R. 23/97) con nuovo sedime rispetto le previsioni di PRG. Per tale intervento si richiamano gli impegni assunti dell'atto unilaterale d'obbligo n. 6773 del 10/10/2012.

**Art. 23 Rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML)**

Il Piano dei servizi prevede un sistema di percorsi di mobilità lenta, in parte già realizzati, da completare che interessano tutto il territorio comunale.

Riguardo l'utilizzo ad uso pubblico di quest'ultimi (aree di proprietà privata), la normativa del Piano delle regole, prevede limitazioni agli sbarramenti delle strade rurali e limiti al transito veicolare per i non residenti. Ulteriori forme di incentivazione all'uso della maglia interpoderales potrà trovare sostegno nell'utilizzo dell'incentivazione di cui all'art. 23 e altre formule riguardanti alla eventuale compartecipazione alle spese di manutenzione ordinaria delle strade poderali e eventuali altri contributi.

**Art. 24 Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale**

Le aree individuate in cartografia di Piano come agricole E2 ed E3, sono soggette ad interventi di piantumazione o di forestazione di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità privilegiando il mantenimento dei prati, la riqualificazione delle pozze di abbeverata e la creazione di verde diffuso con specie autoctone nel tessuto edificato, con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, co. 2-bis della L.R. n. 12/2005 e relative le "Linee guida" approvate con DGR 22.12.2008, n. 8757 (BURL S.O. n. 2 del 12.1.2009) e ammesse, per tali finalità, ad eventuale incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale.

L'obiettivo di tale incentivazione è di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole, e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di miglioramenti ambientali e piantumazione su base volontaria e attraverso convenzionamento che riconosca l'interesse generale.

Il meccanismo di incentivazione può prevedere la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e destinato ai proprietari delle aree i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare e a gestire gli interventi riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione.

Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole é calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale nonché per la realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico.

L'erogazione di contributi e incentivi per le suddette opere di riqualificazione potrà essere definita e articolata mediante approvazione di un Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale" o dal Regolamento edilizio.

Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno altresì essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.



## ***Art. 25 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale***

Nelle more dell'acquisizione e/o asservimento all'uso pubblico e attuazione delle aree per attrezzature pubbliche (soggette a vincolo espropriativo), è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di depositi all'aperto.

## ***Art. 26 Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata***

Per i servizi pubblici destinati a verde, parcheggio, viabilità e servizi a rete, non convenzionati né regolati da apposito atto di asservimento, di proprietà privata, realizzati e completati dai proprietari anche attraverso l'intervento diretto comunale si applica il regime previsto dall'art. 9, comma 13, della L.R. n. 12/2005.

I proprietari hanno sempre la facoltà di proporre il convenzionamento od un atto di asservimento all'uso pubblico in coerenza con i criteri del Documento Piano e le indicazioni del Piano dei servizi.

## **TITOLO 2 – PIANO NATURALISTICO COMUNALE**

### ***Art. 27 Piano Naturalistico Comunale delle Orobie (PNC)***

Al PGT è allegato come parte integrante il Piano Naturalistico Comunale (PNC), elaborato dal Comune in collaborazione con il Parco delle Orobie Bergamasche, interessa una parte del territorio comunale, e si propone la protezione, la cura, il risanamento, il miglioramento e lo sviluppo dei beni naturali.

La generale disciplina del PNC è contenuta nel TITOLO 4 dei Criteri attuativi del Documento di Piano. Le disposizioni del PNC afferenti i servizi sono a tutti gli effetti recepiti quali parti integranti delle presenti norme.

### ***Art. 28 Carta dello sviluppo naturalistico***

Al Piano dei Servizi è allegata la Carta dello Sviluppo Naturalistico come definita all'art 26 dei criteri attuativi del DP.

Le modalità di intervento per lo sviluppo naturalistico sono disciplinate dal TITOLO 4 dei criteri attuativi del DP che devono considerarsi per tale aspetto parte integrante del Piano dei Servizi. Nei casi più complessi si potrà fare riferimento alle linee guida predisposte dall'Ente Gestore del Parco delle Orobie denominate "Percorso di attuazione del Piano Naturalistico Comunale" quale elemento inter-pretativo, nonché agli elaborati relazionali e cartografici predisposti dal Parco delle Orobie Bergamasche come ulteriore elemento conoscitivo di approfondimento.