

Comune di  
Vilminore di Scalve

Provincia di Bergamo



# Piano di Governo del Territorio

## Piano delle Regole

### Relazione



---

Il Sindaco  
Dr Giovanni Toninelli

Il Responsabile UTC  
Geom. Grazioso Pedersoli

---

redazione

**STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA**

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza  
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza  
dr arch Venusta Cortesi

dr Stefano D'Adda (agronomo)

dr Fabio Alberti (geologo)

Data:  
maggio 2010

Adottato con deliberazione CC n° 18 del 28 luglio 2010

Approvato con deliberazione CC n° 34 del 18 dicembre 2010

Pubblicato sul BURL SI n° \_\_ del \_\_\_\_\_

# CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

## 1.1 PREMESSA

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) cui compete la disciplina dell'intero territorio comunale, con la sola esclusione degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (DdP).

La disciplina del PdR unitamente a quella del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locali d'Igiene e altri regolamenti di settore definisce le modalità d'uso e trasformazione del territorio urbanizzato (assetto "consolidato") e del territorio rurale,.

Per il Comune di Vilminore di Scalve le scelte del PdR sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a) *Contenere il consumo di suolo* e assecondare tuttavia le tendenze del mercato immobiliare, garantendo nuove possibilità edificatorie, in particolare sulle aree libere intercluse nel tessuto già urbanizzato.
- b) *Ridisegnare alcuni margini urbani*, mediante l'individuazione di ambiti di completamento e di ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesistica, sottoposti entrambi ad una verifica dal punto di vista morfologico da parte dell'AC.
- c) *Garantire l'effettiva realizzabilità degli interventi previsti*, attraverso la semplificazione delle regole di sviluppo ed il rimando ad altri strumenti specifici (regolamento edilizio, legislazione vigente) per le prescrizioni non legate agli aspetti urbanistici.
- d) *Promuovere gli aspetti qualitativi dell'edilizia*, attraverso l'attivazione di forme di incentivazione volte alla promozione dell'edilizia bioclimatica, del risparmio energetico e del contenimento dei consumi, nonché dell'esecuzione di interventi che aboliscano barriere architettoniche, con particolare riferimento ai luoghi di pubblica utilità e di uso pubblico.
- e) *Favorire il recupero dei centri storici e gli interventi di particolare valore qualitativo*, in modo da aumentare l'offerta insediativa e promuovere una migliore *qualità urbana*, con particolare riguardo alle caratteristiche morfologiche e ambientali degli edifici e delle infrastrutture, allo stato fisico ed estetico dei manufatti, agli allineamenti ed ai fronti verso il suolo pubblico o di uso pubblico nonché all'utilizzo dei fondi.
- f) *Favorire la realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico di qualità*, in termini non solo di dotazione quantitativa, ma anche di fruibilità ed accessibilità.
- g) *Favorire l'insediamento di una pluralità di funzioni*, compatibili con il carattere dei tessuti urbani esistenti, volte al superamento del modello di insediamento monofunzionale, con l'esclusione delle sole funzioni che possono incidere negativamente sulla qualità urbana e sulla salute dei cittadini.
- h) *Mantenere i caratteri tradizionali e le diversità dei tessuti edificati* mediante il controllo, da parte dell'AC, di ogni intervento volto a trasformare l'esistente
- i) *Salvaguardare e valorizzare il paesaggio*: attraverso la definizione delle unità ambientali, dei gradi di sensibilità dei siti, delle norme di valenza paesaggistica, sia riferita all'ambiente naturale, sia a quello antropizzato.

- l) *Conservare e recuperare il patrimonio agricolo dismesso*: attraverso la possibilità di riuso del vasto patrimonio agricolo di cascine, specie in alta quota, con funzione di presidio ambientale e di conservazione e valorizzazione del paesaggio.
- m) *Conservare e valorizzare gli aspetti naturalistici ed ecologici*: attraverso l'applicazione del Piano Naturalistico Comunale **PNC** su TUTTO il territorio comunale.
- n) *Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio storico*: attraverso l'individuazione degli elementi (anche "minori") di valore (storico, architettonico, archeologico, paesaggistico, culturale), attraverso l'applicazione di tecniche di restauro che conservino gli elementi superstiti dei caratteri edilizi, inclusi i materiali di finimenti (ABACO E VADEMECUM).

## 1.2 COSTITUZIONE DEL PDR

Il PdR è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatiche contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovra locale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatori del Piano dei Servizi.

In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle valutazioni in sede di VAS, delle indicazioni dello studio geologico, del PTCP della Provincia di BG.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo delle NTA del PdR.

## 1.3 ATTI COSTITUENTI IL PDR

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- ABACO/Vademecum - Allegato alle NTA
- Tavole 1.1pr, 1.2pr, 1.3pr, 1.4pr, 1.5pr “Classificazione del territorio comunale”
- Tavole 2.1pr, 2.2pr, 2.3pr, 2.4pr, 2.5pr “Classificazione del territorio comunale”
- Tavola 3.1pr, 3.2pr “Disciplina per gli ambiti di antica formazione urbana”
- Tavola 4pr “Sensibilità del paesaggio”
- Tavola 5pr “Carta delle Valutazioni del PNC”

L'insieme degli atti costituenti il PdR contiene le prescrizioni urbanistico-edilizie necessarie a garantire l'attuazione delle previsioni del PGT nell'ambito del tessuto consolidato e nell'ambito agricolo.

## 1.4 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il PdR classifica il territorio in:

- Tessuto Consolidato,
- Aree destinate all'agricoltura
- Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Entro l'ambito del Tessuto Consolidato (TC) il PdR procede ad un'ulteriore classificazione:

- Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”
- Ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano “TC/B1”
- Ambiti del tessuto consolidato dei parchi e delle ville o ad orti “TC/B2”
- Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario “TC/B3”
- Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire “TC/C”

Poiché gran parte del territorio comunale è ricompreso entro il perimetro del **Parco Regionale delle Orobie Bergamasche** avente forte valenza di carattere naturalistico il

PGT è interamente assoggettato al un Piano Naturalistico Comunale che si propone la protezione, la cura, il risanamento, il miglioramento e lo sviluppo dei beni naturali

#### 1.4.1 Ambiti dei nuclei di antica formazione (TC/A)

Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti i *nuclei di antica formazione* sia nel Capoluogo Vilminore di Scalve, sia negli abitati storico di *Vilmaggiore di Scalve, Dezzolo, Sant'Andrea, Meto, Pianezza, Teveno, Pezzolo, Bueggio, Nona, Designo e Fucine*.

L'individuazione è stata effettuata attraverso la valutazione comparata delle indicazioni del PTCP di Bergamo, della cartografia catastale storica e delle mappe storiche di prima levata dell'IGM.

La disciplina degli interventi sugli immobili entro gli ambiti TC/A è stata definita per ciascun fabbricato, individuando la presenza di caratteristiche architettonico/compositive salienti.

Per alcuni ambiti gli interventi di trasformazione sono stati subordinati alla formazione di Piani Attuativi mediante l'indicazione di un compendio perimetrato.

Sull'intero ambito TC/A sono state definite prescrizioni morfologiche afferenti alcuni caratteri salienti dell'aspetto esteriore quali:

- gli allineamenti e le cortine da tutelare
- le facciate aventi caratteristiche architettonico/compositive di rilievo
- gli spazi da conservare e percepire come spazi unitari
- le sagome delle coperture ed i limiti per il recupero abitativo dei sottotetti

Al fine di garantire comunque una flessibilità applicativa delle disposizioni è stata consentita l'introduzione di deroghe alle prescrizioni morfologiche unicamente in sede di Piano Attuativo, qualora finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano o in caso di interventi su edifici estranei al contesto.

Particolare attenzione è stata posta ai complessi ed agli edifici isolati sottoposti a tutela ex DLgs 42/2004.

Detti immobili e complessi sono stati oggetto di elencazione riportata nelle NTA del PGT.

L'intero ambito TC/A è sottoposto a tutela per il "rischio archeologico" in caso di scavi.

#### 1.4.2 Ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano (TC/B1)

Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato di ampliamento urbano* comprendente l'edificazione ad immediato ridosso dei diversi Centri Storici.

Le edificazioni esistenti in questo ambito sono intervenute con atti abilitativi singoli, in generale senza un preventivo disegno urbanistico, per semplice addizione lungo i percorsi consolidati.

Le edificazioni seguono prevalentemente la tipologia "a villetta" isolata o piccola palazzina, spesso posta in posizione avanzata verso la sede stradale con uno spazio scoperto a orto o giardino sul "retro". Spesso le limitate distanze dal confine dei fabbricati non consentono, anche per l'insufficiente distanza tra pareti finestrate, fatto la possibilità di ampliamento/sopraelevazione anche in lotti non saturi.

In ambito TC/B1 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche.

#### 1.4.3 Zone di recupero

Al fine di favorire il corretto recupero edilizio dei centri urbani di antica formazione e contenere il consumo di suolo gli ambiti TC/A sono stati classificati dal PdR come "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n° 457.

#### 1.4.4 Ambiti del tessuto consolidato dei parchi e delle ville o ad orti (TC/B2)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato dei parchi e delle ville o ad orti* comprendente sia l'edificazione di alcune ville di pregio del periodo liberty, di prima utilizzazione ai fini turistici del Comune, sia alcune aree di frangia utilizzate ad orto per autoconsumo.

In questi ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo l'uso del suolo quale parco-giardino od orto.

Sono consentite costruzioni accessorie ed alcune integrazioni dell'edificato attraverso il recupero abitativo dei sottotetti sugli edifici esistenti, in stretta correlazione architettonica compositiva con l'edificio.

#### 1.4.5 Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario (TC/B3)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato ad impianto unitario* comprendente l'edificazione di espansione dei nuclei urbani sviluppatasi a seguito di pianificazioni esecutive recenti o recentissime in attuazione dell'ultimo PRG previgente all'approvazione del PGT.

Al fine di garantire e conservare la coerenza della pianificazione attuativa approvata il PdR prevede sostanzialmente la conferma delle previsioni insediative individuate negli atti di pianificazione approvati.

In ambito TC/C1 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche analoghe a quelle dell'ambito TC/B2.

#### 1.4.6 Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire (TC/C)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato ad impianto unitario da definire* comprendente le aree collocate entro il tessuto urbano definito per le quali il PRG previgente al PGT prevedeva l'integrazione nel tessuto urbano e che a causa della loro inclusione nel tessuto urbano definito, dovranno essere presentati piani attuativi.

Nei piano attuativi l'edificazione è subordinata al rispetto del Piano Naturalistico Comunale e delle disposizioni delle NTA del PdS per quanto attiene la dotazione di infrastrutture e servizi

#### 1.4.7 Il territorio agricolo

La valutazione del territorio agricolo e delle sue peculiarità è stata ampiamente trattata in sede di Quadro Conoscitivo del DdP, alla cui relazione si rinvia.

Il PdR classifica e disciplina il territorio agricolo in quattro Ambiti;

- a) Ambiti **AA/ST** - ambiti agricoli strategici
- b) Ambiti **AA/SP** - ambiti agricoli silvo-pastorali
- c) Ambiti **AA/GE** - ambiti agricoli generici
- d) Ambiti **AA/MU** - ambiti agricoli dei margini urbani
- e) Edifici non destinati ad attività agricole

Le aree agricole strategiche sono classificate in Ambito "AA/ST" e ricomprende le aree aventi maggiore rilevanza ai fini della produzione agricola. A tutela dell'integrità delle Aziende agricole, onde evitarne una parcellizzazione o un'utilizzazione marginale od impropria, il PdR fissa un limite dimensionale minimo per la creazione di nuove aziende agricole che richiedano la realizzazione di nuovi edifici per l'abitazione dell'imprenditore.

L'ambito "AA/SP" individua le aree agricole che sono prevalentemente destinate al pascolo od alla cura del bosco, che per la loro collocazione, sono caratterizzate da particolare rilevanza ai fini paesaggistici, molte delle quali incluse nel perimetro del Parco delle Orobie Bergamasche, e sulle quali pertanto è disincentivata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole.

Gli ambiti classificati "AA/GE" sono quelli prossimi alle zone edificate esterne al perimetro del Parco delle Orobie Bergamasche e destinati sia alla coltivazione da parte di aziende agricole professionali, sia ad uso amatoriale o per autoconsumo.

Infine il PGT individua due ambiti "speciali" "AA/MU" di immediata adiacenza all'edificato o in ambiti sui quali sono previste trasformazioni disciplinate dal Documento di Piano attraverso le relative NTA e le SCHEDE.

#### 1.4.8 Edifici non agricoli in ambito agricolo

Il PdR individua altresì i fabbricati in ambito agricolo non destinati ad usi agricoli.

#### 1.4.9 Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

Il PdR individua 4 vasti ambiti definiti come “aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico”.

Il primo ambito, denominato “AV/PN”, comprende aree di alto od altissimo valore paesistico e naturalistico, incluse nel Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, o nei SIC o ZPS, oggetto di particolare tutela attraverso il Piano Naturalistico Comunale.

Il secondo ambito, denominato “AV/PE”, comprende le aree esterne al perimetro del Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, o dei SIC o ZPS, che tuttavia presentano un forte elemento di continuità con le aree tutelate e soprattutto costituiscono il tessuto connettivo della rete ecologica comunale.

Il terzo ambito, denominato “AV/M1”, comprende le aree che per la loro collocazione strategica a fini paesaggistico vedutistico o di relazione con le frange urbane, presentano fortissime connotazioni di tutela. Su queste aree è possibile applicare il principio della perequazione compensativa a condizione che la loro proprietà sia trasferita al Comune.

Il quarto ambito, denominato “AV/M2”, comprende le aree simili alla AV/M1 per le quali sussistono esigenze di tutela e valorizzazione vedutistica in relazione con le frange urbane, ma che non partecipano alla perequazione compensativa, restando nella disponibilità di uso privato.

#### 1.4.10 Le aree di NON trasformazione

Il PdR individua infine alcune aree sulle quali sussistono obiettive condizioni di non trasformabilità assoluta per motivazioni prettamente legate alle caratteristiche geologiche.

## 1.5 LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA E NATURALISTICO-ECOLOGICA

Il PGT dedica particolare attenzione alla disciplina paesaggistica degli interventi, sia nei documenti conoscitivi del Documento di Piano, in particolare nella Relazione e nelle tavole:

- 4dp “Componente paesaggistica del PGT”
- 5dp “Sistema rurale paesistico-ambientale”
- 6dp “Componente paesaggistica del PGT - Unità di paesaggio”
- 8dp “Vincoli ambientali”
- 9dp “Vincoli territoriali”
- 12dp “PNC - Carta delle unità ambientali”
- 13dp “PNC - Carta delle Clòassi di valore naturalistico delle unità ambientali”

nonché nei documenti prescrittivi del Piano delle Regole, quali in particolare il Titolo IX delle NTA e le tavole

- 4pr “Carta della sensibilità paesistica”
- 5pr “PNC - Carta della valutazione”

nonché le tavole di classificazione nelle quali gli ambiti paesaggisticamente “sensibili” sono sottoposti a vincoli conformativi.

Di particolare rilievo per la qualità paesaggistica sono il sistema di “indirizzi” costituiti dall’”ABACO-VADEMECUM” contenente una diffusa rappresentazione iconografica degli elementi salienti del costruito, che costituiscono riferimento per un “buon inserimento ambientale”

Parallelamente le disciplina del PNC costituisce riferimento per una corretta valorizzazione, conservazione, manutenzione del paesaggio “naturalistico”.

Il PdR recepisce la disciplina di tutela paesistica introdotta con il PTPR e normata dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. Al fine di consentire una lettura condivisa della sensibilità del paesaggio il PdR ha introdotto la Tav. 4pr sulla quale ha riportato gli indicatori sintetici della sensibilità minima dei siti; questi sono stati definiti con una lettura integrata dei fattori morfologici, paesaggistico-vedutistici, naturalistici e simbolico-culturali.

La grande rilevanza attribuita ai contenuti paesistici del PdR è strettamente connessa alle caratteristiche del territorio comunale di Vilminore di Scalve interessato in larga parte da ambiti e territori soggetti a tutela paesaggistica e ambientale, nonché dalla presenza di rilevanti monumenti e bellezze individue sottoposte a vincolo monumentale.

Da quanto sopra discende l’obiettivo del PGT di correlare ogni trasformazione al contesto, nell’intento non solo di conservare, ma altresì di valorizzare un patrimonio così rilevante per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita dei cittadini, anche con la finalità espressa di accentuare e valorizzare l’attrattività territoriale per un turismo responsabile e ecologicamente sostenibile.

## 1.6 LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Il Titolo X° delle NTA del PdR definisce puntualmente la disciplina urbanistico edilizia delle attività commerciali con la specifica finalità di classificare le diverse tipologie commerciali e paracommerciali e di definire gli standard edilizi e di servizi necessari allo svolgimento di tali attività.

Nella definizione delle compatibilità delle localizzazioni il PdR ha tenuto conto dei fattori legati alla compatibilità ambientale, all'accessibilità veicolare ed alla dotazione di aree a parcheggio, quali elementi derimenti per la coerenza della localizzazione con il contesto.

Per altro è auspicabile che le attività commerciali e paracommerciali raggiungano un sufficiente grado di **integrazione e possibilmente di collocazione “concentrata” nei diversi aggregati urbani**, così da garantire una sufficiente attrattività in un contesto innegabilmente “debole”, per il quale sarebbe auspicabile non solo la conservazione dei punti di vendita di prossimità, ma soprattutto un incremento di offerta (magari orientata verso la **“qualità” dei prodotti locali**, quale contrasto alla concorrenza della Grande Distribuzione), soprattutto nelle frazioni.

Il PdR introduce altresì una specifica disciplina sui *“dehors”* in considerazione della funzione che tali strutture possono svolgere in un contesto di possibile attrattività turistica legata all'escursionismo, al Parco ed alle attività Agrituristiche.

## Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero
SG	Studio Geologico

# INDICE

1.1 - Premesse	pag	3
1.2 - Costituzione del PdR	pag	5
1.3 - Atti costitutivi del PdR	pag	5
1.4 - Classificazione del Territorio	pag	5
1.4.1 - Ambiti dei nuclei di antica formazione TC/A	pag	6
1.4.2 - Ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano TC/B1	pag	7
1.4.3 - Zone di recupero	pag	7
1.4.4 - Ambiti del tessuto cons. dei parchi e delle ville o ad orti TC /B2	pag	7
1.4.5 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario TC/B3	pag	7
1.4.6 - Ambiti del tessuto cons. ad impianto unitario da definire TC/C	pag	8
1.4.7 - Il territorio agricolo	pag	8
1.4.8 - Edificio non agricoli in ambito agricolo	pag	8
1.4.9 - Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico	pag	9
1.4.10 - Le Aree di Non Trasformazione	pag	9
1.5 - La disciplina paesaggistica e Naturalistico Ecologica	pag	10
1.6 - La disciplina del Commercio	pag	11