

COMUNE DI VIGOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI-PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE GENERALE DOCUMENTO UNITARIO

modificata in accoglimento delle osservazioni.

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 7 del 27.04.2010

approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 07.11.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: APRILE 2010

aggiornamenti: NOVEMBRE 2010

COMUNE DI VIGOLO

Provincia di Bergamo

**PIANO DEI SERVIZI
E PIANO DELLE REGOLE**

RELAZIONE

PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole all'interno del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vigolo.

Con la nuova legge regionale si è avviato un processo di innovazione e di rinnovo degli strumenti e delle modalità di governo del territorio, alle diverse scale territoriali, regionale provinciale e comunale, nonché di ridefinizione della disciplina degli interventi sul territorio e dei rapporti tra pubblico e privato nell'attuazione degli interventi.

La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art. 10 della citata legge regionale e dei Criteri attuativi della LR 12/2005 per il governo del territorio "Modalità per la pianificazione comunale".

La relazione è sviluppata per paragrafi sintetici volendo essere strumento non ripetitivo, che richiama ed integra le analisi svolte nel Documento di Piano con i relativi allegati grafici.

Il Piano dei Servizi, "secondo Atto" del PGT, individua la situazione dei servizi e delle attrezzature, nonché i fabbisogni di integrazione e di implementazione degli stessi.

Il Piano delle Regole, costituisce il "terzo Atto" dell'articolazione complessiva del PGT, concorre al perseguimento degli obiettivi già dichiarati nel Documento di Piano e definisce, con un linguaggio e contenuti più simili a quelli del "vecchio P.R.G." il disegno minuto degli interventi, definendone gli aspetti connessi con i caratteri tipologici e morfologici dell'esistente, le quantità edificatorie ammissibili e i relativi parametri, al fine di mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

Al Piano delle Regole compete inoltre di tradurre le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesistico già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano territoriale Paesistico Regionale e il PTCP della Provincia dei quali costituisce elaborato di maggiore dettaglio.

L'organizzazione del territorio urbanizzato e delle funzioni in esso presenti e la particolare attenzione alla qualità ambientale e paesistica che devono connotare il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, nella molteplicità degli aspetti che in essi vengono disciplinati e dettagliati, sono stati gli elementi fondamentali di riferimento del progetto con l'obiettivo di giungere alla definizione di uno strumento efficace ed efficiente di un elevato grado di qualità urbana e quindi della vita dei cittadini.

Il Piano dei Servizi

- Nasce nell'anno 2001 come allegato del Piano Regolatore Generale
- Introduce nuove modalità di semplificazione per il calcolo delle quantità di aree pubbliche (standard)
- Conferma il concetto di "STANDARD QUALITATIVO" in alternativa allo "STANDARD QUANTITATIVO"
- Individua la possibilità che ai "servizi" e alle "attrezzature" private possano essere riconosciute valenze di interesse pubblico
- Consente le prime sperimentazioni sulla "compensazione" e la "perequazione"
- La Legge Regionale 12/2005 (riforma urbanistica regionale) individua il "PIANO DEI SERVIZI" con il "DOCUMENTO DI PIANO" e il "PIANO DELLE REGOLE" come elemento costitutivo del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole

E' l'Atto più simile al "vecchio PRG"

DISCIPLINA:

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Le aree libere interstiziali

Le aree di frangia

INDIVIDUA:

Le aree destinate all'agricoltura

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

IL PIANO DEI SERVIZI

Gli orientamenti assunti per l'impostazione del Piano

Il presente documento costituisce, uno dei tre atti del Piano di Governo del Territorio, ed è predisposto in coerenza con la possibilità prevista dalla l.r. 12/2005.

Elemento importante che caratterizza il Piano dei Servizi rispetto alla precedente prassi urbanistica è costituito dall'aggiornamento del concetto di **"standard"**, che nella precedente strumentazione definiva quantitativamente le aree minime necessarie da destinare a servizi e attrezzature all'interno del territorio comunale, sostituendolo con quello di **"servizio"**, che sottintende invece scelte preliminari e indirizzi di tipo qualitativo – prestazionale in funzione delle quali, solo successivamente, saranno determinate le quantità di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture.

In questo senso il "documento" propone una scelta di impostazione metodologica e di definizione dei contenuti progettuali basata su indagini e verifiche relative allo stato delle attrezzature esistenti, di cui è stata valutata la consistenza, la funzionalità e l'effettiva capacità di soddisfare alle esigenze della popolazione insediata, per procedere successivamente alla determinazione delle esigenze inerenti il soddisfacimento dei fabbisogni futuri, avendo come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e di quella prevedibile nell'arco di durata del Piano dei Servizi (assunto teoricamente nel decennio 2008-2018);
- censimento dell'offerta esistente (catalogazione della disponibilità dei servizi esistenti sul territorio) e valutazione della rispondenza dei parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia dei servizi;
- censimento dell'offerta esistente in materia di aree a standards e delle potenzialità ancora presenti nell'ambito delle previsioni del P.R.G.;
- traduzione dei dati derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi delle attrezzature erogatrici di servizi al fine di effettuare il controllo di sussistenza del livello minimo di servizi, rapportato ad un quadro dotazionale desunto dallo studio dei livelli ottimali individuabili nei principali paesi europei
- determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare e incrementare l'offerta dei servizi in relazione alla domanda stimata e ai parametri minimi di qualità valutati per ogni tipologia di servizio

- determinazione, in rapporto alle esigenze sopra individuate, delle tipologie di servizi considerabili come standard, anche se non necessariamente di proprietà pubblica;
- apprestamento di un sistema normativo in grado di disciplinare i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate dal piano complessivo dei Servizi

Ciò ha consentito di giungere anche alla definizione di un “quadro strutturale” dell’organizzazione dei servizi nel territorio e di procedere all’eventuale individuazione dei vincoli da reiterare per aree non ancora acquisite e/o alla indicazione dei nuovi vincoli da prevedere per garantire l’attuazione complessiva delle scelte e delle previsioni dotazionali e di provvedere all’apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

IL QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO

La valutazione delle necessità di standards

L'elaborazione del Piano dei Servizi, per quanto concerne le valutazioni sulla situazione attuale, si è articolato principalmente, come già accennato, in due fasi preliminari:

- **ricognizione** di ciò che il territorio già oggi offre riguardo ai servizi, in termini qualitativi e quantitativi;
- **analisi** di ciò che necessita di essere integrato o modificato al fine di dare risposta ottimale alla domanda presente sul territorio.

Durante la prima fase di ricognizione si sono presi in esame tutti i servizi presenti sul territorio, considerando sia quelli presenti come vere e proprie "strutture fisiche edificate", sia quelli che vengono erogati indipendentemente dalla presenza di una struttura fissa (trasporti, manifestazioni ecc.), individuandone la consistenza fisica, l'attuale stato di operatività e le eventuali carenze.

In primo luogo si è verificato se si trattasse di un servizio pubblico, o di un servizio privato rivolto comunque ad un uso pubblico.

Appare presente nel comune di Vigolo, una **dotazione minima di servizi** sufficiente a soddisfare le esigenze della popolazione insediata in rapporto ai dati ottimali relativi ad un Comune che si inquadra nella fascia dimensionale al di sotto dei 2.000 abitanti.

Si è anche verificata la presenza di alcuni servizi integrativi che arricchiscono ulteriormente la dotazione complessiva aumentandone la qualità.

Si è infine considerata la presenza del "servizio qualità urbana", cioè di quell'elemento immateriale che attiene l'offerta di qualità presente nel territorio, rispetto alla quale si sono effettuati due ordini di complessive valutazioni:

- la prima indirizzata ad evidenziare quali siano le presenze di carattere ambientale ed ecologico che possono concorrere alla formazione della "rete ecologica locale", rispetto alla quale uno specifico elaborato definisce gli elementi e la struttura della rete stessa, anche quale articolazione di maggiore dettaglio della "rete ecologica provinciale" individuata dal PTCP;

- la seconda relativa alla verifica degli elementi della qualità dei tessuti urbani edificati e degli spazi aperti di uso pubblico, (strade, piazze, cortine edilizie, spazi di pregio) e comunque di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione di quell'insieme di fattori percettivi che, in forma semplificativa, vengono individuati come "arredo urbano" e che costituiscono un importante indicatore della qualità complessiva del territorio urbanizzato.

Il Comune presenta molte componenti paesistiche che meritano valorizzazione e salvaguardia, sia in relazione a quelle inserite nel contesto montano-collinare, primo importante riferimento della qualità ambientale e paesistica, per la ricca presenza vegetazionale/boschiva dei versanti e un'ancora elevata naturalità dei luoghi, fortunatamente non eccessivamente alterata da interventi edilizi, sia in rapporto alla elevata qualità ambientale e fruitiva dell'ambito collinare.

Si è infine considerato il livello dotazionale e funzionale delle "attrezzature a rete", per ora in forma sintetica, che può considerarsi sostanzialmente adeguato, presentando modeste necessità di integrazione e di intervento che dovrà essere successivamente fatto oggetto del "Piano Urbano generale dei Servizi nel Sottosuolo", previsto dall'art. 38 della l.r. 12.12.2003, n.26, il quale costituirà elemento integrativo del presente Piano, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 8, della l.r.12/2005 e dalla disciplina delle N.T.A..

Sono stati infine considerati i servizi a gestione diffusa sul territorio, anche quelli non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture, nonché la presenza dei servizi sociali e di assistenza, traendone complessivamente un quadro positivo.

PARCHEGGIO PUBBLICO		VERDE PUBBLICO		ATTREZZATURE USO PUBBLICO		AREE PER L'ISTRUZIONE		ATTREZZATURE TURISTICHE DI INTERESSE TERRITORIALE E ATTREZZATURE COLLETTIVE	
disponibili	non disponibili	disponibili	non disponibili	disponibili	non disponibili	disponibili	non disponibili	disponibili	non disponibili
2 – mq 170 3 – mq 1460 4 – mq 370 6 – mq 110 8 – mq 330 9 – mq 770 10 – mq 500 11 – mq 280 12 – mq 800	1 – mq 900 5 – mq 895 7 – mq 1000	14 – mq 850 15 – mq 1100 16 – mq 1800 17 – mq 1350	13–mq 24200	18 – mq 60 19 – mq 220 20 – mq 1100 21 – mq 6800		22 – mq 1510 23 – mq 1200		24 –mq 12200	
Mq. 4790	Mq. 2795	Mq. 5100	Mq. 24200	Mq. 8180		Mq. 2710		Mq. 12200	
Tot. mq. 7585		Tot. mq. 29300		Tot. mq. 8180		Tot. mq. 2710		Tot. mq. 12200	

STANDARD COMPLESSIVO ESISTENTE (SCE)	Mq. 47.775 + 12.200
Standard non disponibile	Mq. 26.995

Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente

L'analisi della situazione attuale circa lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente è sintetizzata e specificata nelle tavole allegate e nelle tabelle di riferimento annesse alla presente relazione.

È stata in primis effettuata una ricognizione delle **capacità esistenti e residue** degli standard del P.R.G., con un'indagine atta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche sono o non sono state già acquisite dal Comune.

Si è inoltre proceduto ad una ricognizione delle **capacità residue** del P.R.G., ovvero un'indagine atta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard) fossero o meno state acquisite dal Comune. Lo standard complessivo esistente (SCE) risulta essere di 47.775 mq. (sommatoria delle aree a verde pubblico, parcheggi, aree ad attrezzature di tipo sovracomunale).

Di questi rimangono 26.995 mq. di standard previsti dal P.R.G. non ancora acquisiti e quindi con vincolo decaduto.

La ricognizione degli standard disponibili permette così di stabilire una prima **stima del potenziale di dotazione** effettivo del P.R.G., che fa riferimento ad una quantità di aree tale da poter soddisfare, teoricamente, una popolazione di 784 abitanti, considerati sulla base dei minimi di legge esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore (26.5mq/ab).

Misurazione aree
a standard di PRG

La misurazione di tutte le aree a standard previste dal PRG è stata predisposta distinguendone le funzioni e le destinazioni secondo le categorie urbanistiche attualmente previste dal Piano Regolatore.

La tabella allegata individua le seguenti disponibilità:

29.300 mq di aree a verde pubblico,
7.585 mq di aree per parcheggio pubblico,
2.710 mq. di aree per attrezzature scolastiche
8.180 mq. di aree per attrezzature di interesse comune,
per un totale complessivo di 47.775 mq.

Le aree individuate come "non disponibili" sono quelle che l'Amministrazione non ha acquisito e il cui vincolo è oggi decaduto e che assommano a 26.995 mq.

Il Piano dei Servizi indica quali di tali aree rimangono eventualmente oggetto di nuovo vincolo.

Ciò significa che, attualmente, gli standard previsti dal P.R.G. sono anche e significativamente superiori a quelli minimi previsti dalla L.R. 12/2005, (18 mq/ab) dato certamente positivo, che permette di valutare con un'ottica diversa la qualità e la strategicità di queste aree, anche in rapporto alla possibilità di effettuarne un'analisi funzionale, come si vedrà più avanti, al fine di definirne i caratteri, il ruolo attuale, le potenzialità e le possibili modificazioni di ruolo che potrebbero essere individuate in funzione delle scelte strutturali da definirsi all'interno di un rapporto sinergico tra Documento di Piano e Piano dei Servizi.

In particolare la tavola di riferimento del Piano dei Servizi indica le aree per attrezzature e a standard, distinte per categoria, che il PGT prevede.

Servizi e attrezzature del PGT	<p>La verifica degli standard quantitativi disponibili rispetto all'insieme delle aree a standard previste dal vigente P.R.G. viene esplicitata nella tavola n. 1 allegata mediante la localizzazione delle aree già di proprietà comunale o comunque asservite all'uso pubblico.</p> <p>La tabella allegata individua le seguenti disponibilità: 14.530 mq di aree a verde pubblico, 6.790 mq di aree per parcheggio pubblico, 2.710 mq. di aree per attrezzature scolastiche 8.480 mq. di aree per attrezzature di interesse comune, 5.400 mq. di aree per attrezzature di interesse territoriale, per un totale complessivo di 37.910 mq.</p>
--------------------------------	--

In considerazione del rispetto dei minimi che, come si è detto, risulta già soddisfatto, l'Amministrazione ha valutato le seguenti possibilità di intervento:

- monetizzazione delle aree che dovrebbero essere cedute per acquisire risorse economiche finalizzate alla realizzazione di attrezzature e/o servizi;
- mantenimento delle attuali quantità residue di standard e/o loro riduzione in applicazione delle nuove modalità di calcolo (il mantenimento è comunque possibile in quanto il nuovo calcolo riguarda la determinazione dei minimi).

Quanto sopra ed altre possibili soluzioni intermedie, verificate sulla base di dati economici, consente quindi di poter valutare con serenità l'opportunità di mantenere

ancora alcune previsioni di cessione, specie nei Piani Attuativi, o di stabilire quali risorse economiche trarre dalla possibilità di monetizzazione o realizzazione alternativa di attrezzature, riguardo alle previsioni programmatiche e di strategia in rapporto al quadro della dotazione dei servizi.

In rapporto alle disposizioni di legge vigenti al momento della formazione del P.R.G. vigente la quantità complessiva di standard sopra indicata era sufficiente, come si è detto, al soddisfacimento dei fabbisogni minimi di 1.300 abitanti teorici e quindi notevolmente superiore ai fabbisogni della popolazione effettiva allora presente per una quantità quasi tripla rispetto ai minimi.

In rapporto invece alle nuove disposizioni legislative, rispetto agli standard minimi che sono da quantificarsi in 18 mq./"abitante effettivo", le superfici previste a PGT consentono di soddisfare una popolazione di 1.800 abitanti circa, senza considerare le previste attrezzature d'interesse territoriale.

In realtà, se si registra la sufficiente quantità di aree verdi, e la positiva disponibilità di aree a parcheggio, le aree scolastiche risultano per estensione al limite dimensionale rispetto alla popolazione che si andrà ad avere, e poco più che sufficiente la dotazione di aree per le attrezzature di interesse comune.

Tuttavia in ordine alle aree verdi va ricordata la peculiarità del territorio di Vigolo che è "immerso" nel verde e in un verde prevalentemente fruibile che quindi rende necessario il solo reperimento di aree attrezzate per il gioco e lo sport.

Il censimento delle attrezzature e dei servizi esistenti

Verifica
presenza e
funzionalità
di strutture e
attrezzature

Effettuata la ricognizione delle aree a standard si è proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e le attrezzature erogatrici di servizi.

E' stata predisposta una scheda che sintetizza le principali caratteristiche funzionali e dimensionali della struttura e i caratteri del rapporto di questa con l'organizzazione urbana e con il contesto circostante nonché la capacità di soddisfare alle esigenze del bacino di utenza attualmente presente.

Le verifiche sui principali elementi dotazionali, sono state orientate a definire il quadro conoscitivo di ciascuna attrezzatura con riferimento a:

- tipologia di attrezzatura
- caratteristiche dimensionali
- stato di consistenza
- stato di conservazione
- elementi integrativi della funzione principale (giardini, parcheggi ecc)
- modalità di fruizione
- grado di integrazione con il contesto urbano
- compatibilità con le funzioni al contorno
- accessibilità
- bacino di utenza

A tali verifiche si sono accompagnate valutazioni specifiche delle cosiddette "attrezzature a terra", costituite da tutte quelle aree che svolgono "funzioni di servizio" non connesse alla presenza di edifici.

Tali funzioni sono quelle relative alle aree di parcheggio e alle aree con destinazione a verde pubblico a varia caratterizzazione.

Nel complesso il giudizio, soprattutto sugli edifici e spazi pubblici può essere considerato, già sin d'ora positivo.

È stata constatata la presenza di tutti i servizi essenziali, che sono generalmente dotati di un buon livello di accessibilità e di una adeguata situazione funzionale.

E' considerabile positiva anche la situazione di integrazione dei servizi con il contesto urbano ed è presente, complessivamente, un accettabile grado di qualità architettonica.

Dotazione di
attrezzature

In sintesi si può affermare che il Comune è dotato di tutte le attrezzature fondamentali.

In generale le attrezzature esistenti svolgono complessivamente un servizio adeguato anche se in alcuni casi possono risultare necessari interventi di integrazione e potenziamento.

Sono state valutate e fatte oggetto di apposita schedatura, allegata al presente documento, le seguenti attrezzature e servizi:

MUNICIPIO

POLIZIA LOCALE

BIBLIOTECA

SALA CIVICA

DISPENSARIO FARMACEUTICO

AMBULATORIO

ASSOCIAZIONI

POSTE

PARCHI E GIARDINI

SCUOLA MATERNA "Maria Immacolata"

SCUOLA ELEMENTARE DI STATO

PARCHEGGI

ORATORIO "Centro Parrocchiale Giovanni Paolo II"

CENTRO SPORTIVO COMUNALE

PALESTRA

POLISPORTIVA

CIMITERO

BANCA

RACCOLTA RIFIUTI

ISOLA ECOLOGICA

CHIESA PRINCIPALE "Santa Maria Assunta"

SANTUARIO Madonna Loreto

CHIESETTA di San Rocco

CENTRO SOCIO-ASSISTENZIALE (ex colonia)

Servizi tecnologici:

Il gestore della rete acquedottistica è la Società "Servizi Comunali S.p.A. di Sarnico.

E' da segnalare un progetto d'intervento per l'adeguamento/potenziamento della rete.

Per quanto riguarda la rete fognaria, essa non serve l'intero territorio comunale, infatti lascia escluse alcune cascine.

I reflui comunali vengono convogliati, tramite collettore consortile, al depuratore di Paratico.

Analisi della funzionalità dei servizi esistenti

L'approccio che si è scelto di adottare per censire e catalogare le aree a standard presenti nel Comune di Vigolo non si è limitato a mero ordine quantitativo, ma anche ad approfondimenti di tipo funzionale.

L'indagine condotta sulle aree a standard è stata quindi anche orientata a definire quali aree sono effettivamente utili all'erogazione di un servizio che interessa complessivamente la collettività, quali quelle utili per un utilizzo di interesse collettivo ma limitato ad alcune fasce/esigenze dell'utenza, quelle che pur presentando elementi di utilità specifica non necessariamente dovrebbero essere di proprietà comunale, e quali ancora quelle che, pur di proprietà pubblica, o di uso pubblico, non sono utili né funzionali ad un interesse pubblico e che quindi l'Amministrazione potrebbe non essere interessata a mantenere e gestire.

Secondo questa indagine funzionale gli standards presenti nel Comune di Vigolo possono essere divisi in quattro categorie:

- Standards di interesse generale
- Standards di interesse primario (o d'ambito)
- Standards di interesse specifico
- Standards "impropri"

Per **standards di interesse generale** s'intendono tutti gli altri standards che rivestono un ruolo primario all'interno del territorio comunale, di utilità pubblica e di fruizione da parte di tutti i cittadini, che è bene che siano di proprietà comunale, come ad esempio l'edificio stesso del Comune, la biblioteca, ecc..

Questi standards rivestono un ruolo primario e indispensabile e sono quindi irrinunciabili per l'Amministrazione che ha interesse a mantenerne la proprietà come patrimonio comune.

Per **standards di interesse primario (o d'ambito)** sono da intendersi tutti quegli standards con finalità pubblica che di fatto non sono funzionali all'intera collettività, ma solamente ad un ambito specifico, ovvero l'intorno urbano nel quale sono collocati.

Possono essere per esempio dei giardini di quartiere, di dimensione tale cioè da non costituire un'attrazione per i residenti di altri quartieri, ma che ricoprono comunque una funzione utile e riconosciuta per una parte di popolazione che risiede in prossimità del parco.

Per **standards di interesse specifico** sono da intendersi tutti quegli standards organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico, come possono essere ad esempio i parcheggi di un negozio o un verde pubblico in prossimità di un'azienda dove gli operai trascorrono la pausa.

Per **standards "impropri"** sono da intendersi tutti quegli standards presenti sul territorio che hanno finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per l'intera collettività, come ad esempio possono essere dei parcheggi collocati in una via residenziale non di passaggio.

Questa divisione degli standards in quattro categorie è il primo passo indispensabile da compiere per poter procedere al ragionamento sull'organizzazione e la riorganizzazione urbana dei servizi.

Da questo tipo di analisi emerge infatti con chiarezza quali sono i "capisaldi" da mantenere quali elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani: sono gli standards individuati e classificati come di interesse generale, ovvero utili e funzionali all'intera collettività.

Per gli standards di "interesse primario" e per quelli di "interesse specifico" la scelta si pone tra due possibili strade da percorrere.

Il ragionamento ha interessato ogni standard, valutato singolarmente nella sua specificità.

Per valutare questo tipo di standards la domanda da porsi non è quella del mantenimento degli stessi – che non è sostanzialmente messo in discussione, come invece accadeva nel caso degli standards “impropri” – quanto quella relativa alla convenienza che questo tipo di standards rimanga in capo all’Amministrazione Comunale.

Come già accennato nella definizione di tali tipologie di standards, infatti, queste due categorie ricoprono un ruolo di pubblica utilità funzionale solamente rispetto ad un’area circoscritta del territorio comunale, o addirittura ad un singolo insediamento.

La questione quindi non è la funzione di tali standards, che è generalmente riconosciuta, o la loro possibile riconversione, ma sostanzialmente riguarda l’opportunità per l’Amministrazione di mantenere il possesso di tali aree, con tutti gli oneri conseguenti e le responsabilità manutentive.

L’ipotesi da valutare è la possibilità di poter affidare la gestione in concessione di tali aree in via privatistica agli utenti realmente interessati all’esistenza del servizio, se non addirittura la vendita di tali aree, in special modo per gli standard di interesse specifico, che risultano già di fatto a servizio di un unico insediamento.

Gli standards di interesse primario o di interesse specifico possono quindi diventare “affidabili” o addirittura alienabili.

Nel primo caso il Comune rimarrebbe in possesso delle aree, ma si sgraverebbe dall’onere della manutenzione delle stesse.

Nel secondo caso - quello dell’alienazione delle aree - possono essere studiati e messi in atto una serie di meccanismi di compensazione o di incentivazione, quali ad esempio la possibilità di una maggiore edificabilità, per rendere appetibile l’operazione.

Il vantaggio di tipo economico per l’Amministrazione sarebbe duplice: da un lato trarrebbe un ricavo dalla vendita di tali aree, dall’altro, si procurerebbe un guadagno da aree che attualmente risultano essere un costo (per la manutenzione ecc..).

Questi ragionamenti, inseriti in un quadro generale di organizzazione e riorganizzazione dei servizi, con specifica normativa di piano, all'interno dell'intero territorio comunale, hanno avuto come unico vincolo rappresentato, ovviamente, la necessità di garantire la presenza della quantità minima di standards previsti per legge che - come si è detto - è già stata raggiunta.

Valutazione delle aree per standards	<p>Le aree per standards sono state valutate anche in rapporto alla loro specifica attitudine a soddisfare esigenze effettive di carattere generale o a porsi semplicemente al servizio di esigenze più limitate o specifiche.</p> <p>Questa valutazione consente di riflettere sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area e quindi di poterne prevedere con cognizione di causa la necessità di mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive.</p>
--	---

In rapporto alla valutazione funzionale delle aree disponibili si può evidenziare che alcune aree a standard, già di proprietà comunale, non si pongono al servizio di fabbisogni generali della collettività ma rispondono ad esigenze specifiche per il fatto di risultare di utilità solo per determinati ambiti urbani, in alcuni casi o soltanto di specifici insediamenti.

Il livello di soddisfazione della domanda

Le indagini e le verifiche svolte in materia di servizi hanno dato una precisa ed esauriente visione della situazione delle dotazioni, del loro livello qualitativo, della loro accessibilità e della fruibilità.

Tuttavia non ci si è limitati soltanto a valutare le attrezzature e i servizi dal punto di vista numerico – funzionale, ma si è voluto verificare anche la situazione dal punto di vista del gradimento degli utenti, e quindi sotto un profilo più complesso e rapportato non soltanto a quello della sua consistenza. e caratterizzazione “tecnico-urbanistica” ma anche alla percezione del servizio da parte dei Cittadini in rapporto alle loro aspettative.

Ne emerge un quadro sostanzialmente positivo sulla situazione esistente anche se viene evidenziato in maniera chiara che le problematiche maggiormente avvertite dalla popolazione riguardano i problemi legati alla viabilità e al traffico.

La situazione complessiva delle strutture e dei servizi: valutazioni conclusive

Dalle indagini effettuate, riportate in sintesi nei punti precedenti, emerge un quadro sostanzialmente positivo, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, secondo una precisa scelta insediativa che ha privilegiato:

- la continuità e il rapporto con il Centro Storico delle attrezzature di maggiore interesse generale caratterizzate da discreta continuità spaziale e da una logica aggregativa che ha determinato una chiara centralità dei servizi nella maglia principale del tessuto urbano (Municipio, piazze);
- la presenza all'interno dell'ambito residenziale delle attrezzature collettive di interesse "di fascia" (scuole, sport) poste in posizione di buona accessibilità e dotate dei necessari spazi complementari.

Le strutture erogatrici dei servizi hanno quindi come punto centrale in particolare le aree centrali di Vigolo, a partire dalla presenza del Municipio e della Parrocchia principale in posizione positiva sia rispetto alla struttura del Centro Antico, poste nella logica della compresenza delle funzioni civili e religiose al livello di massima simbolicità.

Le attrezzature scolastiche sono poste in posizione baricentrica nel territorio: esse si strutturano in un compendio nel quale sono presenti le funzioni della scuola elementare e della scuola materna. Quest'ultima è a gestione parrocchiale.

Anche l'angusta sede del Comune ha subito una profonda ristrutturazione che l'ha resa più moderna e funzionale.

Positiva è la presenza di attrezzature e sedi di attività connesse con il tempo libero e lo sport.

Per quanto concerne la situazione delle aree a verde pubblico si segnala una buona presenza di previsione di aree, la principale, in prossimità dei parcheggi pubblici e della piazza, di facile accessibilità e fruibilità, una seconda che interessa la parte boscata dell'erta retrostante l'ex Colonia (ora centro socio sanitario), una terza, attrezzata per i

bambini, in prossimità del campo sportivo, ed una quarta area nell'ambito del Piano di Lottizzazione del Dosso.

Le strutture scolastiche per l'infanzia sono a gestione privata-parrocchiale.

Per le attrezzature e le aree di servizio collettivo previste in aggiunta a quelle già di proprietà comunale, la loro disponibilità potrebbe essere ottenuta in condizioni di positiva fattibilità economica mediante i cosiddetti meccanismi "compensativi" o attraverso "standard qualitativi", senza sostanzialmente impegnare i normali mezzi di bilancio.

Verifica della sufficienza degli standards in rapporto alle dotazioni di legge

Incremento
possibile della
popolazione in
rapporto alla
disponibilità di
standard
esistenti

L'incremento possibile della popolazione va a questo punto verificato in rapporto alle capacità delle attrezzature e dei servizi di soddisfare ai nuovi incrementi.

Verificando la quantità di standard esistenti, tenendo conto degli abitanti che teoricamente la capacità residenziale residua del PRG consente di insediare ulteriormente con la volumetria già prevista, anche i nuovi abitanti risulterebbero soddisfatti dagli standard esistenti in termini di legge.

La "verifica del potenziale delle dotazioni esistenti e/o disponibili" consente di evidenziare che a oggi ogni abitante di Vigolo dispone di 34,12 mq di aree a standard contro i 26,5 mq. previsti dalla precedente normativa urbanistica regionale.

La quantità di standard già disponibili consentirebbe di insediare ulteriori quote di popolazione. Questo comporta però una diminuzione del livello di standard a cui i cittadini sono abituati, ed è quindi da valutare in maniera più organica all'interno delle scelte operate dal Piano dei Servizi.

Va valutata quindi molto attentamente la dimensione demografica complessiva che si vuole raggiungere per garantire un ottimale equilibrio delle dotazioni, una efficiente offerta di servizi e una equilibrata previsione di consumo di suolo.

La norma regionale prevede che il Piano dei Servizi debba dare indicazioni in merito a:

- o quantitativo minimo di standard dovuto in rapporto alle prescrizioni di legge;
- o previsione di modalità innovative di individuazione e di computo per determinate tipologie di servizi;
- o modalità di computo della dotazione minima complessivamente ritenuta adeguata alle esigenze del territorio e alle strategie dotazionali previste dal progetto del Piano;
- o attuazione dei principi di perequazione e compensazione in materia di interventi finalizzati all'acquisizione di nuove dotazioni.

In questo senso, tenuto conto della disponibilità già presente e delle potenzialità ancora in essere del vigente P.R.G., si è considerato se e quanto, rispetto alle ipotesi di

incremento della popolazione stimate sulla base dei trend degli ultimi 17 anni sia opportuno aggiungere altre quantità incrementali.

In quanto alle dotazioni attualmente presenti e disponibili, si è valutata la necessità di calcolare diversamente lo standard in funzione delle capacità prestazionali dei singoli servizi e non più solo in base alla estensione delle aree di pertinenza delle relative strutture in quanto esse usufruiscono di adeguati spazi esterni di pertinenza.

In quanto ancora alla possibilità di individuare tipologie di "servizi sostitutivi" alla cessione di standard, da commisurare comunque ad un meccanismo di conversione con i mq di standard dovuti, valutando come correttivo della "misura geometrica" la "misura di qualità", si ritiene che tale possibilità non possa essere preventivamente definita in termini di equivalenze aritmetiche ma che potrà essere adeguatamente individuata nell'ambito degli accordi da assumere nell'attuazione dei Piani Attuativi o in altre forme convenzionali in funzione dell'entità degli interventi, delle esigenze della collettività e in rapporto alle previsioni e ai programmi dell'Amministrazione, definiti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

**Il carico urbanistico primario della sosta, il carico insediativo:
elementi e contenuti delle norme integrative del Piano dei Servizi**

In coerenza con lo spirito e la norma della riforma regionale in materia di servizi il presente Piano propone, anche con elementi innovativi, il superamento del concetto meramente quantitativo di standard (quantità uniforme di dotazioni a parità di quantità di misura dell'elemento di riferimento) per rapportarsi al concetto di servizio (quantità e tipologia dell'offerta in funzione dei diversi caratteri e delle specifiche esigenze della domanda).

Si è voluto quindi differenziare il concetto di servizio pubblico (quello che deve essere reso disponibile e gestito con le risorse della comunità, in quanto necessario potenzialmente a ciascun cittadino o a un gruppo di cittadini per esigenze più specifiche legate a caratteri socio demografici, insediativi, ecc.) rispetto al concetto di attrezzature di interesse privato, che si riferisce alla necessità di dotazioni o di spazi fruibili liberamente da parte di più soggetti ma che non si rapportano ad esigenze di ordine collettivo.

Nel caso dei servizi pubblici la necessità di rispondere ad esigenze generali rende comunque sempre necessaria la presenza della struttura di interesse generale, rispetto alla quale la presenza o meno di determinati interventi può rendere necessaria una maggiore o minore dimensione del servizio, ma non incide sulla necessità che comunque questo venga erogato.

La necessità di disporre anche di "attrezzature di interesse privato" non è invece determinata dalla organizzazione della vita collettiva negli spazi urbani, ma da esigenze indotte da singoli interventi e dalle modalità e finalità con le quali tali interventi sono stati realizzati, talchè in assenza degli interventi stessi esse verrebbero meno.

Questo fenomeno incide quindi su due fattori, finora ritenuti come necessitanti dell'intervento pubblico e quindi di un onere economico a carico della collettività:

- il reperimento e la gestione delle aree;

- la quantificazione degli “oneri” quali contributo per la realizzazione e la gestione delle strutture per l'erogazione dei servizi.

Si osserva che nel caso delle esigenze di aree di interesse generale si devono porre a carico della collettività esclusivamente il reperimento e la gestione delle aree che interessano servizi inerenti le esigenze della comunità e non quelli relativi ad aree e servizi che sono necessari quali dotazione utile a garantire la funzionalità – e quindi il corretto funzionamento – di una struttura privata o di un insediamento specifico non portatore di interesse collettivo diffuso.

Ad esempio le scuole sono un servizio pubblico che, indipendentemente dalla realizzazione di nuovi interventi edificatori, deve comunque essere presente e disponibile all'interno del territorio urbano quale servizio per la comunità insediata; l'incremento della popolazione per effetto di interventi edificatori ne determinerà la necessità di ridimensionamento.

Allo stesso modo i parcheggi a servizio di un'attrezzatura collettiva o quelli indispensabili per garantire il funzionamento della mobilità e della sosta all'interno della struttura urbana nel suo complesso sono dotazioni di interesse generale, mentre quei parcheggi che risultano necessari a garantire specifiche esigenze di sosta indotte dalla presenza di un nuovo insediamento, in mancanza del quale di tali spazi non sarebbero necessari non possono essere considerati di interesse della collettività ma devono essere valutati come spazi funzionali alle esigenze dell'insediamento (il parcheggio di un centro commerciale deve essere accessibile al pubblico perché in sua assenza il centro commerciale non funzionerebbe ma non perché la comunità necessita di un parcheggio nel luogo ove è posto il centro commerciale, allo stesso modo un complesso edilizio residenziale necessita non solo di parcheggi pertinenziali per garantire agli abitanti gli spazi necessari al ricovero dei propri automezzi – box ecc. ma anche bisogno di prevedere la disponibilità di spazi di sosta accessibili per soddisfare alle esigenze derivanti dalla presenza stessa delle abitazioni – fornitori, visitatori “sosta esterna” dei residenti ecc.).

Queste necessità – indotte quindi dalla realizzazione di strutture private – determinano quindi un “carico urbanistico primario di sosta” che non è dovuto a ragioni derivanti dalle modalità di organizzazione del traffico del territorio ma che sono rapportate alla necessità

di dotare l'insediamento stesso di spazi necessari al suo migliore e più adeguato funzionamento.

Per questa ragione la normativa del Piano dei Servizi introduce la disciplina del "**carico urbanistico primario**" distinguendo gli spazi che devono essere accessibili al pubblico, da quelli che devono essere "**pubblici**", cioè quelli che devono soddisfare esigenze di organizzazione del sistema generale della mobilità collettiva o comunque di specifiche funzioni di interesse generale.

Questi ultimi saranno da porre a carico della collettività, i primi dovranno essere a carico degli interventi.

Allo stesso modo il Piano dei Servizi valuta la questione degli "**oneri di urbanizzazione**", cioè del contributo che l'attività edilizia deve corrispondere al Comune per sopperire ai costi di realizzazione e gestione dei servizi di interesse collettivo da garantire ai nuovi abitanti che usufruiranno di tale edificazione.

Le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione sono state definite dalla Regione secondo meccanismi fissati in origine delle LR 60/61 nell'anno 1978 e sono stati commisurati in rapporto ad un costo di realizzazione di servizi stimato per abitanti che, in via teorica, veniva rapportato ad una quantità teorica di 100 mc di volumetria.

Sulla base di questo presupposto il costo per abitante diviso per 100 determinava l'incidenza per mc degli oneri di urbanizzazione.

Ora si deve valutare che l'attività edilizia e l'andamento del mercato immobiliare tendono sempre maggiormente a diminuire il taglio degli alloggi cosicché si giunge a situazioni che determinano uno squilibrio rispetto alle modalità di calcolo precedentemente descritte.

Si valuti ad es. una costruzione di 1000 mc organizzata in 4 unità immobiliari da 250 mc ciascuna (70 mq circa di slp). All'interno di tali alloggi, tenendo conto del dato medio di composizione dei nuclei familiari (2,5 ab/fam) saranno presenti quindi complessivamente 10 persone, rispetto alle quali l'attività edilizia ha contribuito in modo corretto e regolare ($1000 \text{ mc} : 100 = 10 \text{ ab. Teorici}$).

Qualora invece all'interno dei medesimi 1000 mc venissero realizzati 6 alloggi si avrebbe un **"carico insediativo"** medio non più di 10 abitanti ma di $(6 \times 2,5) = 15$ abitanti e tuttavia il pagamento degli oneri, in rapporto al volume, continuerebbe ad essere riferito a 10 abitanti teorici, lasciando a carico della comunità il costo dei servizi per i 5 abitanti in più.

La norma quindi individua il criterio dell' "unità di carico insediativo" come modalità per determinare la quantificazione degli oneri urbanizzativi, invertendo il meccanismo di calcolo secondo il seguente schema:

1. metodo tradizionale

$$\text{volume}/100 = 1 \text{ **abitante teorico** } = \text{oneri} \times 100 \text{ mc}$$

2. unità di carico insediativo

$$\text{alloggio} \times 2,5 \text{ ab.} \times 100 = \text{ **volume teorico** di riferimento} \times \text{il pagamento degli oneri.}$$

Il pagamento degli oneri in rapporto alla volumetria effettiva garantisce l'Amministrazione rispetto ai costi per l'erogazione media dei servizi.

Ovviamente tale modalità fa riferimento agli alloggi con dimensione inferiore a 250 mc. poiché per gli alloggi superiori a tale dimensione il pagamento degli oneri rapportato al volume effettivo garantisce l'Amministrazione rispetto all'entità media dei servizi da erogare.

Le scelte di Piano in merito alle dotazioni di servizi e attrezzature

La Legge Regionale n.51 imponeva limiti minimi di dotazione di standards urbanistici finalizzati alle dotazioni scolastiche, ad attrezzature di interesse comune, a verde e parcheggi.

Il Piano di Governo del Territorio ha tenuto conto del rispetto di questi standards ma soprattutto si muove in funzione di una loro articolazione che sia effettivamente utile a dare una organizzazione complessiva alla struttura urbana che ponga gli standards come elemento di effettivo servizio e di adeguata fruibilità nei confronti degli insediamenti abitativi, ma anche negli insediamenti produttivi presenti nel territorio.

Sotto il profilo degli insediamenti abitativi il Piano dei Servizi ha preso atto della presenza all'interno del territorio del nucleo centrale di attrezzature e servizi di positiva qualità e di ancora aperte potenzialità.

Queste aree e attrezzature costituiscono effettivamente un momento centrale dell'organizzazione urbana e si pongono al servizio dell'intero territorio di Vigolo con una situazione viaria che necessita però di alcuni adeguamenti che il Piano di Governo del Territorio prevede.

Partendo da questo elemento il Piano ha quindi non solo confermato le destinazioni presenti, ma ne ha potenziato le possibilità di integrazione, utilizzando nell'ambito delle aree limitrofe agli insediamenti centrali esistenti, tutti gli accorgimenti e gli incentivi che il PGT potrà indicare per prevedere ulteriori incrementi di attrezzature.

Una seconda scelta caratterizzante gli obiettivi del Piano dei Servizi è quella di individuare alcuni percorsi pedonali interni all'abitato, soprattutto per favorire il collegamento tra le diverse viabilità interne all'abitato che concorrono a quote sfalsate, e potenziare i percorsi di verde pubblico che snodandosi lungo il percorso partendo dalla viabilità principale interna all'abitato e salendo lungo la viabilità e i percorsi presenti consente di poter porre a disposizione della collettività tracciati a totale godimento pubblico di grande valore ambientale, non solo per le presenze – già in essere – di piantumazioni, e di altri elementi

caratteristici, ma anche per la possibilità di realizzare percorsi pedonali con ampi spazi di sosta dotabili di attrezzature per l'organizzazione del tempo libero legate al godimento dei sistemi prativi, boschivo e montano.

Il Piano conferma le aree scolastiche esistenti che risultano sufficienti quantitativamente, soprattutto in funzione delle capacità di utenza degli edifici in esse inseriti.

Il Piano infine prevede una articolata dotazione di parcheggi che sono principalmente ubicati in prossimità della sede municipale e del centro storico e distribuiti nell'ambito del territorio in funzione delle esigenze della mobilità veicolare.

Al di là dell'importanza di garantire una migliore funzionalità delle strutture alle attività già presenti e di implementare le dotazioni con nuovi servizi, sotto il profilo della struttura e della fruibilità del quadro delle funzioni urbane riveste grande importanza la possibilità di aumentare le capacità di richiamo dell'area centrale, anche con l'incentivazione di attività di servizio private (bar, negozi, ecc.) senza dover intervenire a ricercare spazi di sosta di modesta e non funzionale qualità all'interno degli spazi del tessuto antico.

Ciò consentirà di dare l'avvio ad un intervento di riqualificazione e di rivitalizzazione del centro storico di grande importanza per la qualità complessiva del territorio aumentando la capacità del centro storico di rappresentare effettivamente i valori della centralità urbana.

Nella fase di predisposizione del Piano si è quindi provveduto a valutare quali potessero essere le iniziative dirette ad ottimizzare il livello qualitativo delle strutture esistenti che si intendevano confermare in rapporto al superamento dei parametri minimi e all'ottimizzazione delle prestazioni.

TAV. 2 P.d.S.: Organizzazione dei Servizi

PARCHEGGIO PUBBLICO	VERDE PUBBLICO	ATTREZZATURE USO PUBBLICO	AREE PER L'ISTRUZIONE	ATTREZZATURE TURISTICHE DI INTERESSE TERRITORIALE E ATTREZZATURE COLLETTIVE
1 – mq 800 2 – mq 185 3 – mq 1995 4 – mq 590 5 – mq 1140 7 – mq 1000 9 – mq 600 11 – mq 280 12 – mq 200	6 – mq 865 8 – mq 240 13 – mq 2200 14 – mq 1800 15 – mq 2750 16 – mq 1800 17 – mq 1350 25 – mq 3375 26 – mq 150	18 – mq 60 19 – mq 220 20 – mq 1100 21 – mq 7100	22 – mq 1510 23 – mq 1200	24 – mq 5400
Tot. mq. 6790	Tot. mq. 14530	Tot. mq. 8480	Tot. mq. 2710	Tot. mq. 5400

STANDARD COMPLESSIVO ESISTENTE (SCE)

Mq. 32.510 + 5400

LO STATO DI FATTO

I SISTEMI INSEDIATIVI ESISTENTI

Gli insediamenti urbani: gli interventi sull'edificato.

I caratteri urbani, le aree, i percorsi, i nodi

La formazione del Piano delle Regole si è mossa da una attenta considerazione di tutti i "caratteri urbani" della città costruita e dei territori esterni , sia per i vari ambiti urbani, sia per i percorsi stradali, sia per i "nodi".

Sono stati rilevati i caratteri più propriamente morfologici ma anche quelli più specificamente relativi agli usi e alle attività che si svolgono al loro interno.

In particolare si è posta attenzione alle aree disomogenee o degradate, per le quali una politica della qualità urbana richiede particolare impegno per l'inserimento di attività e di elementi, che ne rivalutino e migliorino le condizioni.

Il tessuto urbano di antica formazione

Il nucleo storico conserva ancora qualche testimonianza delle architetture tipiche della zona collinare montana pur non distinguendosi per la presenza di particolari edifici monumentali.

L'essenza del nucleo è da ricercarsi nell'aggregazione delle antiche abitazioni, nell'insieme degli isolati della contrada centrale, con le caratteristiche viuzze che a causa della morfologia del terreno determinano un caratteristico andamento a saliscendi, raccordandosi con la strada principale che a mezza costa taglia l'abitato di antica formazione in due.

È lungo questa arteria principale, che ha comunque una sezione stretta e disarticolata, che si aprono i fronti commerciali in una cortina edilizia ormai spesso notevolmente trasformata da interventi recenti che hanno abbandonato l'uso delle consuete tecniche costruttive, nell'intento di conferire al centro un aspetto più moderno, determinando prevalentemente una alterazione dei caratteri storici e tradizionali dell'edilizia locale.

Dall'osservazione dei primi catasti (metà 800) si può affermare che il nucleo originario non ha subito sostanziali mutamenti nell'impianto morfologico, scarse le demolizioni e le nuove ricostruzioni, si è svolto invece quel processo di lenta e continua trasformazione dell'edificato, cui si accennava sopra, in parte anche determinato da esigenze di ripristinare e ridestinare spazi e parti dell'unità edilizia (portici-fienili-ballatoi) ora non più funzionali ad un sistema che risente del passaggio tra un'economia basata esclusivamente sull'agricoltura e le attività connesse ad un modello economico mito, nel quale, il primario non riesce spesso più a rappresentare l'unico mezzo di sostentamento.

Nel nucleo urbano più antico spicca la costruzione relativa alla Chiesa parrocchiale, eretta all'inizio del sec. XVIII° sul tipo romano classico ed ubicata nella parte alta del paese.

Anche la chiesina dedicata a S. Rocco, eretta per voto popolare a seguito della pestilenza del 1632 che decimò gli abitanti di Vigolo rappresenta una testimonianza di un certo interesse, pur nella semplicità dei caratteri costruttivi.

Con i restauri subiti nell'arco del tempo si presenta tutt'oggi abbastanza ben conservata.

- **nuclei rurali a carattere permanente, malghe, cascine:**

Barbiso, Bessana, Bratta, Ca del Bosco, Càmolò, Campolerone, Cargadura, Casanuova, Case Vecchie, Casei di Pressana, Clogna, Costa, Dedino, Dossello, Dosso, Foppa di Volpe, Foppe, Foppelle, Frontale, Giabela (Giabellina), Gombo, Linaro, Marze, Melcampo, Monte di Vigolo, Orzane (Orzone), Paullo, Piazzone, Prenide, Recursone, Ronchi della Bratta, Seradello, Seradina, Seradini (Seradino), Sponda, Spondelle, Troàl, Trussano, Vignane.

Vengono segnalati anche i seguenti *elementi di interesse archeologico* che sono stati rilevati nel territorio:

Esistenza di reperti litici preistorici di epoca non precisabile.

Località Gombo, data di ritrovamento 1990, modalità: ricerca di superficie.

Relativamente agli *elementi di rilevanza architettonico-urbanistica* viene segnalata inoltre la presenza di:

- **centro e nuclei storici:**

Centro storico di Vigolo, nucleo di Ca della Scola, nucleo di Camerina, nucleo di Parmerano, nucleo di Pressana, nucleo di Vago.

- **chiese:**

- la settecentesca Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta, restaurata a più riprese, posta in posizione isolata, dominante sulla strada per Parzanica;

- il Santuario del Dosso, risalente al XIX secolo;

- la Chiesetta di San Rocco, restaurata recentemente, costruita dopo la peste del 1630;

- il Santuario della Madonna di Loreto, costruito nel XIX secolo sull'area di una preesistente cappella, situato a circa un chilometro dal centro storico, sulla strada per Parzanica, in via Costa;

- la Chiesetta sul Colle del Giogo, del sec. XVI-XVII, di proprietà privata, recentemente parzialmente recuperata e messa in sicurezza dopo un periodo di abbandono. Annesso vi è un palazzo del sec. XVII-XVIII, vecchia residenza dei prelati, attualmente adibito ad usi agricoli.

- **palazzi, ville:**

Palazzo Dadine (Dedine).

- **altri edifici e complessi architettonici:**

- Casa della Sella;
- Casa Nuova della Rola;
- Casa Squadre.

- **manufatti:**

- Ponte delle Tombe.

Il sistema urbano consolidato

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione gli studi e le analisi si sono successivamente attestati sull'analisi urbana ed edilizia del territorio che è stato oggetto dal dopoguerra ad oggi, della crescita degli insediamenti urbani residenziali.

La definizione dell' "ambito consolidato residenziale" prende atto delle trasformazioni territoriali avvenute estende il principio della perequazione urbanistica definendo indici che consentono modesti ampliamenti finalizzati agli adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti per le zone di minore intensità.

Questa scelta consente anche il mantenimento degli spazi a verde pubblico e privato attualmente presenti nell'abitato di Vigolo.

L'ambito delle attività lavorative è comprensivo delle zone esistenti con destinazione produttiva e commerciale, per le quali si prevede il mantenimento, il potenziamento in senso generale, garantendo anche un alto livello di flessibilità funzionale.

In sintesi l'insieme degli ambiti individuati è il seguente:

- ambiti della identità di interesse storico-culturali costituiti da edifici e dai nuclei di antica formazione;
- ambiti storici stratificati su impianti originari. Sono costituiti da parti della città storica che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo;
- ambiti residenziali consolidati. Sono le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, suddivise in funzione della caratterizzazione edilizia e del peso insediativo;
- ambiti per le attività economiche. Sono le zone consolidate destinate ad attività lavorative;
- ambiti destinati all'agricoltura. Sono comprese in tali ambiti le aree e del costruzioni destinate all'agricoltura, limitatamente alle attività floro vivaistiche e di allevamento;
- ambiti appartenenti al sistema paesitico-ambientale, quali aree boscate, ambiti paesistici, ecc.;

- ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ambiti per attrezzature privati di uso pubblico. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni pubbliche destinate ad attività e servizi pubblici e sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi. Sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante e gli autolavaggi;
- ambiti di rispetto. Sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Le componenti residenziali e la situazione delle abitazioni

i dati dei Censimenti Generali ai quali si riferisce l'indagine, consentono la formazione di una statistica che tiene conto delle seguenti quantità: abitazioni, stanze, popolazione, famiglie.

È stato così possibile costruire alcuni indici:

- consistenza media delle abitazioni (stanze per abitazione);
- composizione media delle famiglie (componenti per famiglia).

Si riporta di seguito la serie storico dello sviluppo sul territorio del patrimonio edilizio residenziale occupato e complessivo, correlativo alle variazioni della popolazione residente e ai relativi nuclei famigliari.

Al **censimento del 1971** a fronte di 809 abitanti e di 237 famiglie le abitazioni occupate erano 234 e le relative stanze 999, mentre le abitazioni non occupate erano 64 per complessive 276 stanze. Il patrimonio complessivo era di 298 alloggi con un totale di 1.275 stanze. La percentuale delle abitazioni non occupate risultava pari al 21,5% del complesso delle abitazioni esistenti, il dato medio di vani per abitazione occupata era di 4,3.

Le famiglie occupanti questo patrimonio edilizio erano 236 (2 in più degli alloggi) con 804 componenti pari a 3,4 abitanti famiglia, con una media di 1,24 stanze pro capite.

Questi dati potrebbero indurre a interpretare favorevolmente la situazione edilizia locale, ma le tabelle delle abitazioni occupate per epoche di costruzione, servizio installato lasciando chiaramente intravedere che una discreta parte dell'edificato non è in buone condizioni e da un computo più specifico si può pertanto affermare che il 40% delle abitazioni sono in condizioni assai precarie, inadeguate ed a volte fatiscenti.

Le abitazioni costruite in epoca ignota e prima del 1919 rappresentano il 38% del totale delle abitazioni realizzate entro il 1981 essendo 57 in epoca ignota e 95 anteriori al 1919.

Quelle realizzate tra il 1919 ed il 1945 sono il 5,7% del totale.

Tra il 1946 ed il 1960 la percentuale è 13,7.

Tra il 1961 e il 1971 la percentuale è 17.

Per quanto riguarda il titolo di godimento (sempre considerando i dati I.S.T.A.T. del 1971) le abitazioni in proprietà erano 86,2% e quelle in affitto il 12,7%, il rimanente 1,1% era fruito con l'altro titolo.

Il numero medio di stanze per abitazione realizzate dal 1946 in poi è oscillata tra i 4 ed i 4,5 vani a seconda dell'arco temporale preso in considerazione come risulta dalla tabella delle abitazioni occupate in epoca di costruzione.

Si denota inoltre la migliorata qualità dell'abitazione anche in considerazione del miglior rapporto stanze/abitazioni conseguito negli ultimi decenni; in particolare se valutiamo il diminuito indice di abitanti famiglia, che segnava al censimento del 1981 a 85 seguendo la tendenza ormai in atto in tutto il territorio nazionale e avvicinandosi ai valori medi delle aree urbane regionali, possiamo ritenere che ci si avvia verso una positiva situazione del grado di affollamento.

Di notevole importanza sono anche i dati ('71) sulle abitazioni occupate e non, per servizio installato.

Dalla lettura della relativa tabella infatti si desume che la metà delle abitazioni era sprovvista di servizi igienici interni all'abitazione e, solo 1/3 disponeva di servizi igienici completi di vasca e/o doccia.

Negli anni '80 la situazione igienico-sanitaria delle abitazioni è venuta parzialmente migliorando in conseguenza del rilascio di concessioni edilizie rivolte a tal fine.

Al **censimento 1981** a fronte di 721 abitanti e di 255 famiglie le abitazioni occupate erano 255 e le relative stanze 1.195, mentre le abitazioni non occupate erano 148 per complessive 668 stanze. Il patrimonio complessivo era di 403 alloggi con un totale di 1.863 stanze.

La percentuale delle abitazioni non occupate risultava pari al 63,3% del complesso delle abitazioni esistenti, il dato medio di vani per abitazione occupata era di 4,7.

Dall'osservazione dei dati censiti riguardo alla situazione edilizia, possiamo constatare che 1/4 dell'intero patrimonio di alloggi risulta essere realizzato tra gli anni '70-'80.

Tale affermazione si basa sul cresciuto numero di alloggi passato da 298 ('71) a 400 ('81) con incremento di 102 abitazioni aumentando i vani da 1275 ('71) a 1892 ('81) con un incremento di 617 stanze.

Va subito però rilevato che le stanze occupate passano da 982 del 1971 a 1.245 del 1981 con un relativo incremento di 263 vani.

Le abitazioni non occupate che erano in numero di 64 al 1971 salgono a 145 nell'81 con incremento di 81 alloggi e 408 stanze.

L'esame diretto, effettuato attraverso il rilevamento delle concessioni edilizie, ha permesso di stabilire le caratteristiche degli interventi residenziali realizzate che sono improntati prevalentemente alla realizzazione di alloggi mono o bifamiliari con notevole sottodimensionamento dell'indice di affollamento che si aggira in media attorno a 1,8 vani per abitante (0,55 ab./vano).

Solo meno di 1/3 della volumetria interessata dagli interventi è stata caratterizzata da ampliamenti, ristrutturazione o sopralzi.

Tali dati vanno però considerati alla luce anche del fenomeno turistico che chiaramente comporta la presenza di alloggi e vani non occupati ma che comunque non risultano disponibili sul mercato della abitazione della quale ancora si rileva una percentuali di fabbisogno determinata dalla parziale impossibilità di recupero, ma tutt'ora abitato e dal fenomeno dell'abbandono delle abitazioni rurali sparse, concomitante all'abbandono delle attività agricole.

Al **censimento 1991** a fronte di 656 abitanti e di 243 famiglie le abitazioni occupate erano 240 e le relative stanze 1.081, mentre le abitazioni non occupate erano 231 per le complessive 1.003 stanze. Il patrimonio complessivo era di 471 alloggi con un totale di 2.084 stanze.

La percentuale delle abitazioni non occupate risultava pari al 49,0% del complesso delle abitazioni esistenti.

Al **censimento 2001** a fronte di 661 abitanti e di 267 famiglie le abitazioni occupate erano 266, mentre le abitazioni non occupate erano 280. il patrimonio complessivo era di 546 alloggi.

La percentuale delle abitazioni non occupate risultava pari al 51,3% del complesso delle abitazioni esistenti.

Al 30.11.2008 si registra purtroppo un ulteriore decremento di 52 abitanti rispetto al 2001 e di 16 famiglie. Il patrimoni edilizio non ha subito significative variazioni.

Le attività produttive

Nell'ambito della valutazione effettuata nel Documento di Piano che accompagna il PGT, sono state approfondite le tematiche e le problematiche derivanti dalla presenza delle attività produttive, che si collocano in un ambito specifico del territorio in adiacenza agli ambiti prevalentemente residenziali, pur se in quantità complessivamente modeste.

Il Piano delle Regole individua e conferma come zona per insediamenti produttivi l'ambito urbano nel quale l'attività produttiva ancora presente risulta avere una valenza urbanistica sufficientemente adeguata all'esigenza dell'attività stessa.

Vengono infine individuate alcune modeste presenze produttive dismesse che, pur in un'ottica di conferma rispetto alle localizzazioni, risultano necessitare di interventi di riqualificazione ambientale per un migliore inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

L'analisi condotta sul sistema degli insediamenti per le attività economiche ha individuato cartograficamente le specifiche situazioni che sono state oggetto di apposita disciplina.

IMPRESE ARTIGIANE PRESENTI		
TIPO DI LAVORAZIONE	UBICAZIONE	n.
Fabbro idraulico	Via degli Alpini, 14	1
Lavorazione gomma (guarnizioni)	Via S.F. d'Assisi, 10	2
Falegnameria	Via Sponda, 2 e 6	2
Tornitura meccanica	Via degli Alpini, 17	1
Autofficina	Via Cav.Bortolo Colosio, 8	1
Imbianchini	Via Costa 14 e 16	2
Piastrellisti	Via Croce, 9 Via Vitali, 14	2
Imprese edili	n.2 in Via Costa, 20 e 37 n.1 in Via S.Rocco, 14 n.1 in Via Campi, 5 n.1 in Via S.F. d'Assisi, 8	5

Il settore terziario: il nuovo centro socio sanitario

Il settore terziario non ha mai avuto una presenza significativa di attività terziario-direzionali nel territorio.

Tuttavia, recentemente è stato dato inizio alla ristrutturazione della ex Colonia per l'attivazione di un centro socio sanitario di elevato rilievo medico scientifico.

Tale struttura denominata "Il segno della fenice" è posto in una zona di particolare rilevanza ambientale, sita a 700 m s.l.m., sulle pendici delle colline affacciate sul lago d'Iseo.

L'edificio è posto al centro del Comune sul lato a monte della chiesa del paese ed è oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione con realizzazione di nuovi ampliamenti.

La destinazione d'uso originale era di colonia estiva e negli ultimi anni è stata utilizzata come scuola comunale.

L'immobile è composto da cinque piani fuori terra ridossato alla parete del pendio.

E' destinato a tre tipologie d'intervento:

1. al piano terra e al primo piano è ubicata la comunità psichiatrica di media protezione per 40 posti letto;
2. il piano secondo è dedicato al trattamento dei disturbi della condotta alimentare per 40 posti letto;
3. i piani terzo e quarto sono destinati a R.S.A. per 70 posti letto.

La tipologia edilizia è composta da camere a due letti con bagno, nucleo di 20 posti letto ognuno compartimentato ai fini antincendio e dotato dei servizi specifici (bagni assistiti, ambulatorio medico, salone da pranzo, sala per il gruppo d'incontro, ...).

I piani sono inoltre dotato di tisaneria/cucinetta, palestrina con locale per attività occupazionali, locali di deposito per biancheria e carrozzine.

I percorsi di accesso sono distinti per ogni tipologia sanitaria, ognuna con una reception generale nel salone centrale.

Al piano terra, oltre ad un ampio teatro destinato anche a sala conferenze, vi sono gli uffici generali, la barberia, il deposito farmacia e la grande cucina generale con tutti i servizi annessi.

La struttura esistente è stata interessata da un ampliamento sul retro dove sono allocati tutti i servizi necessari per la struttura, ed in particolare, camera ardente, spogliatoio del personale, spogliatoio per la palestra diviso per sesso, e la lavanderia.

Inoltre è stata realizzata una palestra, sempre sul retro del fabbricato principale sfruttando un terrazzamento del pendio, direttamente collegata alla struttura mediante un corridoio chiuso ed anche accessibile dall'esterno per essere eventualmente messa a disposizione per le attività riabilitative degli esterni.

L'area circostante il fabbricato è prevista sistemata a parco, aperto anche al pubblico esterno per consentire, unitamente all'utilizzo del teatro sopra evidenziato, un'integrazione della struttura nei confronti della popolazione.

La struttura impegnerà nella gestione, nell'organizzazione e nella operatività del centro, un discreto numero di figure professionali e di personale generico:

per la comunità psichiatrica:

- 2 figure professionali (psichiatra e psicologo)
- infermiere professionale

per il trattamento dei disturbi della condotta alimentare (bulimia e anoressia)

- 6 figure professionali (psichiatra, psicologo/psicoterapeuta, dietologo, dietista, endocrinologo, ginecologo)
- infermiere professionale

per entrambe le sezioni:

- 34 figure di personale generico (direzione, accoglienza, amministrativi, manutenzione, cucina, lavanderia, animazione, pulizie, ...).

A tali figure si aggiungeranno quelle che saranno impegnate per la RSA che si può ritenere determineranno un' ulteriore offerta di posti di lavoro per circa 10/15 persone.

L'offerta complessiva di nuovi posti di lavoro potrà quindi definirsi in circa 60 unità.

La struttura, nel suo complesso, assumerà un'influenza sovracomunale di lungo respiro, e si ripropone in grado di esercitare un forte collegamento con i servizi, istituzionali e non, esistenti nell'ambito territoriale, ottimizzando al meglio i servizi di cui è dotata e le capacità e le competenze presenti.

Allo stato attuale la riqualificazione della struttura, causa la situazione economica generale, ha subito una fase di rallentamento e di stallo, che ci si augura venga risolta nel più breve tempo possibile in modo da non precludere quella che può determinarsi come un'attività di rilancio del territorio comunale.

Gli insediamenti commerciali

Gli studi preliminari del DdP hanno individuato i caratteri, le tipologie e le modalità di insediamento delle attività commerciali presenti all'interno del territorio.

Tali attività sono principalmente costituite da esercizi commerciali di vicinato.

Il Piano delle Regole, conformemente agli indirizzi strategici del Documento di Piano non intende prevedere specifiche zone commerciali né l'allocazione all'interno del territorio di attività di grande struttura di vendita o di media struttura con dimensioni superiori ai 300 mq e quindi con i caratteri, seppur dimensionalmente un poco più estesi, del vicinato.

Si ritiene infatti di dover privilegiare l'insediamento diffuso degli esercizi di vicinato della piccola - media distribuzione, che, se collocati in modo esteso lungo gli assi della viabilità possono contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani, all'interno delle zone residenziali.

LA STRUTTURA COMMERCIALE AL MOMENTO ATTUALE

ALTRE IMPRESE DI SERVIZIO

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	n.
Trasporto conto terzi	Via degli Alpini, 19	2
Parrucchiere	Via Mons. G. Adobati, 1	1
Tappezzeria	Via S.F.d'Assisi, 6c	1

PUBBLICI ESERCIZI

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	n.
Bar, trattorie, ristoranti	n.4 in Via Roma n. 1 in Località Bratta	5

COMMERCIO (negozi di vicinato)

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	n.
Alimentari e non	Via Roma, n.10 e 14	2
Tabaccheria (generi di monopolio, giornali, riviste e vari)	Via Roma, n.4	2

La situazione del settore turistico al momento attuale

All'interno delle attività del settore terziario appare importante formulare una segnalazione specifica sul tema del turismo che non costituisce, allo stato attuale, un elemento forte della struttura economica di Vigolo.

Tuttavia, in considerazione dei caratteri peculiari del territorio collinare e montano e di alcune presenze, già in essere, connesse ad una valorizzazione delle potenzialità dello stesso, ma anche per la presenza di un ricco patrimonio ambientale e paesistico, e di beni architettonici inseriti nel contesto urbanistico di antica formazione, è possibile ritenere ancora aperta una prospettiva di non secondario momento per il potenziamento e l'arricchimento dell'offerta turistica con una conseguente crescita di tale comparto nel tessuto economico del territorio.

Finora i caratteri del turismo del territorio di Vigolo sono stati legati principalmente alla presenza di seconde case, specie nel villaggetto della località "Squadre" e nelle zone di prima espansione dell'abitato, con una presenza sostanzialmente legata alla stagione estiva e a qualche week end nei periodi primaverile ed autunnale.

Qualche contributo alle presenze turistiche è stato dato anche da un certo numero di abitazioni in affitto presenti nel capoluogo.

Modesta è sempre stata l'attività ricettiva che ora è quasi completamente scomparsa.

Per il futuro è possibile pensare ad una prospettiva improntata soprattutto sulle disponibilità delle seconde case per un turismo familiare e su una domanda improntata a nuove forme di turismo, principalmente giovanile e di contatto con la natura e l'attività motoria, che il territorio può offrire.

Si fa strada in questo senso l'opportunità di poter disporre sul territorio di strutture agrituristiche e organizzate per il bread and breakfast, sviluppando un'offerta turistica nella direzione che oggi va prendendo sempre più piede, oltre naturalmente alla possibilità

comunque di realizzare ancora un incremento delle unità abitative che sono tutt'oggi elemento di richiesta del settore.

Gli obiettivi per il potenziamento del settore sono stati individuati e descritti nel Documento di Piano e fanno riferimento principalmente ai seguenti elementi:

- formazione di una nuova strategia localizzativa del sistema residenziale e ricettivo-turistico in varie localizzazioni ai bordi e al completamento dell'edificazione esistente;
- creazione di poli di fruizione turistica del territorio;
- promozione degli ambiti e dei percorsi di elevata naturalità;
- potenziamento delle iniziative di valorizzazione e di organizzazione strutturale del sistema paesaggistico ambientale.

Il tema dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture sarà trattato nei successivi capitoli del Piano dei Servizi.

In linea generale tuttavia si deve considerare che il Comune è dotato di una positiva quantità di strutture erogatrici di servizi che, dalle indagini che sono state effettuate risultano più che adeguate alle esigenze della popolazione presente e anche a sopperire ad un'offerta utile per le presenze turistiche.

In anni recenti è stata effettuata un'importante operazione urbanistica di sistemazione delle aree circostanti alla sede comunale che ha portato alla realizzazione di positive dotazioni di parcheggio, alla formazione di una significativa dotazione di aree verdi.

Nel contempo tra il municipio e la chiesetta di S. Rocco è stato realizzato un ampio spazio a piazza che, anche per la sua particolare posizione panoramica, costituisce un importante punto di aggregazione sia per la popolazione che per i villeggianti.

Nella struttura del municipio oltre agli uffici comunali è presente un ampio spazio a sala civica adeguatamente attrezzato per incontri, assemblee, convegni, ecc.

A questo si aggiunge la biblioteca comunale che ha un buon grado di utilizzazione.

L'esiguità della popolazione non ha consentito l'installazione di una farmacia e tuttavia è presente un dispensario farmaceutico in funzione tre giorni la settimana anche se con orari non coincidenti con le attività dell'ambulatorio medico.

Le dotazioni scolastiche sono adeguate alla popolazione esistente essendo presenti la scuola materna e la scuola elementare mentre il numero esiguo di alunni di età tra gli undici e i tredici anni non ha consentito la formazione di una scuola media che è comunque presente nel limitrofo territorio di Tavernola Bergamasca.

Le attrezzature religiose vedono la presenza della Parrocchia e di alcune chiese minori.

Si rileva però una scarsità di spazi oratoriani.

Il Comune è provvisto di un centro sportivo comunale con campo da calcio, bocce e tennis e della struttura della palestra comunale dotata di adeguati spazi principali e di servizio.

Sotto il profilo dei servizi non comunali di interesse generale si rileva la presenza dell'ufficio postale aperto quotidianamente il mattino. La sede è presso il palazzo comunale.

Sotto il profilo dei servizi un breve accenno va indirizzato anche alle funzioni terziarie e commerciali private presenti nel territorio e specificamente nel capoluogo che vedono la presenza di uno sportello bancario, di una modesta quantità di attività artigianali di servizio di pubblici esercizi e di una ancor più modesta presenza di attività commerciali che sono limitate ai generi di prima necessità.

Il quadro si completa con le strutture tecnologiche dell'isola ecologica e del servizio di raccolta rifiuti.

La struttura cimiteriale appare tuttora adeguata alle esigenze della comunità essendo stata recentemente modificata e ampliata.

Il quadro si completa ricordando la presenza di alcune strutture di volontariato che contribuiscono all'erogazione di servizi immateriali comunque importanti per la comunità.

Particolare attenzione è stata riservata alla definizione degli elementi che concorrono alla strutturazione del sistema ambientale e paesaggistico, che saranno oggetto di specifica trattazione nei capitoli successivi.

Anche in questo caso le tavole relative ai sistemi insediativi disciplinate dal Piano delle Regole non potevano non riportare il quadro della struttura ambientale e paesistica all'interno del quale gli insediamenti si trovano inseriti.

Tale quadro è stato definito dagli studi condotti dalla Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino come contributo specifico per i PGT dei Comuni.

Il livello di approfondimento e la qualità dello studio sono indubbiamente soddisfacenti e di particolare interesse e coerenza con le disposizioni regionali.

Il presente PGT assume quindi tale studio come parte integrante e costitutiva della struttura di Piano, sia nella parte di analisi che nelle proposte d'intervento che sono recepite, integrate e articolate nella tavola e nella disciplina di progetto del presente Piano delle Regole.

La cartografia di analisi individua i seguenti elementi di maggiore rilievo:

- versanti boscati del Piano Montano con praterie e cespuglieti, anche con forti affioramenti litoidi;
- paesaggio montano, collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle (ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli);
- paesaggio agrario di particolare valore naturalistico;
- zona di interesse naturalistico - paesistico;
- ambiti di fruizione soggetti a progetto unitario di valorizzazione;
- recupero ambientale;
- percorsi di valore paesistico;
- ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione e compensazione ambientale.

I caratteri e gli elementi più specifici del paesaggio sono descritti più dettagliatamente in successivo, specifico capitolo.

Il sistema delle aree destinate all'attività agricola è stato evidenziato individuando gli ambiti e le funzioni ancora presenti, se pur in maniera ormai quasi marginale.

All'interno di queste aree si è invece evidenziata la presenza di ambiti destinati ad attività agricole specializzate che sono costituite da attività di coltivazione di prodotti da serra e da modeste attività di allevamento.

Vale la pena fin d'ora di segnalare che la struttura dell'attività agricola nel territorio di Vigolo è ormai divenuta purtroppo marginale se non appunto per la presenza di queste attività specializzate oltre alle quali sono presenti situazioni di attività economicamente modeste e di carattere familiare.

Per questa ragione il progetto di Piano delle Regole non interverrà individuando specifici ambiti finalizzati all'attività agricola ma semplicemente ponendo in essere solo le previsioni normative, operative necessarie a garantire un'adeguata prosecuzione delle attività attualmente presenti all'interno di un contesto che viene riconosciuto di prevalente valenza ambientale e paesistica soprattutto nei territori montani.

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

I criteri fondativi di progetto del Piano delle Regole

L'Amministrazione Comunale, ha assunto i seguenti criteri e indirizzi che sono stati assunti come elementi di riferimento per il Documento di Piano e successivamente per la formazione del Piano delle Regole.

Tali criteri possono essere così sintetizzati:

1) politiche per la residenza: perseguire politiche di contenimento di consumo di territorio mediante il recupero dei volumi esistenti e linee di dimensionamento che non superino i trend fin qui verificatisi. In particolare il potenziale insediativo per rispondere alla domanda dei prossimi anni dovrà essere ottenuto attraverso il recupero delle ancora importanti potenzialità del Centro Storico, una attenta politica di gestione del recupero dei sottotetti esistenti e la preliminare valutazione di nuovi interventi in ambiti urbani degradati o dismessi. Prevedere, infine, un corretto inserimento ambientale dei nuovi ambiti di espansione residenziale. Limitare l'espansione residenziale ed il consumo del territorio favorendo processi di recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di aree interne al perimetro edificato.

2) politiche per il turismo: analisi delle potenzialità attrattive del territorio in funzione turistica e individuazione di azioni per determinare uno sviluppo possibile e sostenibile dell'offerta di attrezzature e servizi.

Rafforzare le capacità di richiamo tematico e riorganizzare l'offerta alberghiera. L'attività turistica può inoltre trovare un suo sviluppo attraverso l'incremento di nuove forme di ospitalità quale può essere data dalla presenza di agriturismo e da ricettività legata del Bed and Breakfast

3) politiche per le attività produttive: mantenimento tendenziale delle aree a destinazione produttiva esistenti, salvo modesti interventi di riconversione di aree già attualmente dismesse interne all'abitato.

Verifica della situazione ambientale delle attività di promozione di interventi di riqualificazione al fine di garantire la piena compatibilità con il territorio e le funzioni in esso insediate.

4) politiche per il commercio: potenziare e ammodernare il sistema distributivo di vicinato specie nel Centro Storico, contribuendo ad operazioni di rilancio di immagine dell'offerta commerciale connessa con il turismo e di miglioramento dei sistemi di accessibilità.

5) politiche per le aree agricole: mantenere le piccole realtà agricole locali e favorirne la continuità; incentivare le forme di agriturismo anche come elementi integrativi del reddito agricolo specie negli ambiti montani.

Vengono inoltre ribaditi obiettivi generali sui quali si configura il contenuto del presente documento che definisce le scelte specifiche del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole:

- garantire il mantenimento ed il potenziamento delle aree verdi pubbliche o private, allo scopo di migliorare la qualità della vita;
- favorire il recupero, la ristrutturazione e la riconversione delle abitazioni nel Centro Storico, in modo da restituire vitalità al nucleo urbano antico, nel rispetto delle esigenze della vita di oggi. All'interno di tale indirizzo vengono previsti anche agevolazioni e gli strumenti di incentivazione economica proponibili nel quadro della strumentazione legislativa esistente;
- soddisfare, entro i limiti del dimensionamento possibile, le richieste formulate per effettive esigenze familiari, a condizione che gli interventi siano improntati alla massima attenzione agli aspetti di inserimento ambientale e al risparmio energetico;
- favorire i processi di recupero del patrimonio rurale esistente, anche attraverso la valorizzazione dell'edilizia rurale presente sul territorio, consentendo la possibilità anche di nuovi modesti insediamenti, a tutti i soggetti interessati, come previsto dalla L.R. n.12/05, a condizione di forti elementi di proposta ambientale e paesistica.

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.12/2005 ha provveduto a definire gli elementi relativi agli sviluppi insediativi mediante l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione.

Il presente Piano delle Regole sviluppa invece gli obiettivi e gli indirizzi per le aree che costituiscono il tessuto urbano consolidato.

Il Piano dei Servizi approfondisce e illustra le scelte in ordine ai servizi, alle attrezzature ed alle infrastrutture che completeranno il quadro dell'organizzazione territoriale.

Agli effetti della definizione del dimensionamento il Documento di Piano ha fatto riferimento ad una previsione decennale effettuando le valutazioni sul trend di sviluppo dei periodi precedenti, di norma valutati in rapporto al decennio precedente.

Nel caso di Vigolo, tuttavia, si è scelto di considerare il periodo dal 1991 al 2008 in quanto il territorio ha registrato una decrescita a seguito dell'approvazione del PRG e se si fossero considerati solamente gli ultimi dieci anni, si sarebbe utilizzata una media annua di decrescita fortemente elevata, determinata, appunto, dalla forte perdita registrata negli ultimi anni, non ulteriormente attendibile.

L'arco temporale di diciassette anni a partire dal 1991 consentirà invece di disporre di un dato più corretto e ragionevole.

Un secondo elemento che deve essere considerato, ai fini del dimensionamento del fabbisogno futuro, è quello relativo alla definizione di una riserva di "vuoto fisiologico" che è costituito da una quota minima di "surplus" di alloggi necessaria a garantire la "rotazione interna".

Il consumo di suolo

Il PGT ha ritenuto di assumere come elemento non secondario di impostazione delle prospettive di sviluppo e trasformazione urbanistica l'attenzione al richiamo del legislatore regionale sulla necessità di tenere conto della "...minimizzazione del consumo di suolo.....", tema non secondario e, anzi di grande rilevanza. Si è quindi operato partendo da un'attenta valutazione e da uno specifico approfondimento sul concetto di tale "minimizzazione", considerando come a volte appare ed in alcuni casi è stata anche proposta, la minimizzazione debba essere intesa in termini meramente fisco-quantitativi o se invece debba essere valutata in termini di "risposta quantitativa-qualitativa" alle modalità di fruizione del tessuto urbano e quindi se – in estrema sintesi – per "minimizzare" debba essere intesa "l'utilizzazione più adeguata ed attenta del suolo in rapporto alle scelte dei modelli abitativi e dell'organizzazione insediativa", rispetto alle quali l'occupazione delle aree non deve superare i minimi necessari alla corretta attuazione dei modelli prescelti.

In questo senso si sono valutate tutte le varie forme di modalità insediative presenti nei vari comparti urbani e, laddove è risultato compatibile con la tipologia edilizia presente si è prevista la possibilità di favorire l'incremento dei volumi esistenti piuttosto che il ricorso a nuovi interventi di espansione.

Un importante apporto al contenimento del consumo di suolo è stato infine la scelta preliminare di non utilizzare nel PGT tutte le possibilità edificatorie che richieste e le prospettive di un ulteriore sviluppo turistico avrebbero comunque consentito pur all'interno di un quadro complessivo di sostenibilità.

Il Piano di Governo del Territorio di Vigolo si configura quindi come un Piano di contenimento degli sviluppi edificatori e mira al completamento dell'urbanizzato con l'utilizzo delle sole aree interstiziali degli ambiti urbani e delle loro zone di frangia, o di modesti areali in zone più esterne finalizzate alla funzione turistica, e comunque non necessitanti di interventi di infrastrutturazione.

Le prospettive del fabbisogno abitativo

Le valutazioni sull'evoluzione demografica precedentemente esposte non possono non incidere sulle previsioni per il prossimo decennio.

Alla data 30.11.2008 le famiglie sono in numero di 609.

Sulla scorta di tali considerazioni si può valutare in modo reale un quadro di sviluppo futuro la cui definizione può essere fondata sulle seguenti ipotesi di calcolo:

- mantenimento di un valore di incremento percentuale dei nuclei famigliari pari a quello verificato nei precedenti 17 anni (0,20% annuo)
- mantenimento della medesima composizione media del nucleo familiare verificata alla data attuale (2,43 ab./fam.), mantenimento del medesimo taglio medio degli alloggi, valutato convenzionalmente in 300 mc lordi (circa 85 mq slp).

Sulla base di tali ipotesi si può calcolare un incremento delle famiglie pari a $(251 \times 0,20 \times 10 \text{ anni}) = 5$ nuclei che porterebbero a $(251 + 5) = 256$ famiglie, alla data del 2018 che, per una media di 2,5 componenti per famiglia, porterebbe ad una popolazione di 640 abitanti.

Nella seconda ipotesi può essere considerato il trend di sviluppo degli abitanti anziché l'incremento delle famiglie.

Nella seconda ipotesi può essere considerato il trend di sviluppo degli abitanti anziché l'incremento delle famiglie.

In tal caso prevedendo un decremento medio percentuale degli abitanti pari a quello registrato negli ultimi diciassette anni $[(609-656) \times 100 / 656] / 17 \text{anni} = 0,42\% \text{ medio annuo}$ si otterrebbe una diminuzione di popolazione dagli attuali 609 abitanti ai: $[609 \times (-0,42/100) \times 10 \text{anni}] = 583$ abitanti del 2018 che rapportati al dato medio appena accennato porterebbero ad un numero di 233 famiglie.

Riassumendo nell'ipotesi di massima si registrerebbe un numero di abitanti pari a 640 unità e 256 famiglie, con un modesto incremento rispetto al 2008.

Nell'ipotesi di minima si registrerebbe un numero di abitanti pari a 583 unità e un numero di famiglie pari a 233 unità con una ulteriore diminuzione.

Nell'un caso e nell'altro la popolazione si manterrebbe tra i 550 e 650 abitanti e quindi non si determinerà in linea generale un fabbisogno di incremento delle dotazioni esistenti ma prevalentemente necessità di adeguamento delle stesse e di alcune integrazioni.

Queste due ipotesi fanno capire chiaramente che nel territorio comunale è già presente una quantità di alloggi già in grado di soddisfare i fabbisogni futuri nel medio periodo, e che quindi non c'è la necessità di immettere nel mercato – e quindi prevedere all'interno del PGT – tutto il volume complessivo previsto nei prossimi dieci anni.

Si è tuttavia ritenuto che alcuni fenomeni in corso e in particolare la prossima apertura del Centro Socio Sanitario dovrebbero, se pur in forma modesta nel breve – medio periodo, non solo formare la tendenza negativa ma dare l'avvio ad un ciclo di recupero del dato demografico. Ciò in quanto la presenza e la specifica attività e l'influenza diretta e indiretta della struttura possono produrre:

1. incremento di posti di lavoro, per fasce di età prevalentemente giovani per le figure professionali e il personale impegnato nella struttura;
2. opportunità per il settore turistico determinata dalla presenza e da richieste di soggetti che, a varie ragioni, frequentano la struttura (parenti degli ospiti, ecc.)
3. possibile mantenimento in loco del personale addetto o di ospiti del Centro.

Per questa ragione si può ritenere che nel documento sia più corretto considerare il dato dell'ipotesi n. 1 con ulteriore marginale incremento per un numero complessivo di 50 famiglie.

In quanto al complessivo potenziale di incremento degli alloggi turistici, si può ritenere che un intervento complessivo previsionale di 70 alloggi, possa essere considerato come sostenibile in un quadro di incentivazione dell'economia locale, anche con riferimento alla necessità di un minimo sostegno al settore delle costruzioni, ove si verificasse una ripresa dell'economia.

Il totale complessivo di alloggi verrebbe quindi a determinarsi in circa 120 unità, per un volume complessivo di 36.000 mc.

GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



Il tema dell'intervento nei Centri Storici è ancor oggi uno dei nodi più importanti della pianificazione urbanistica e, successivamente, della gestione operativa degli strumenti da questa proposti.

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, che costituisce il momento di sviluppo e di disciplina operativa delle proposte e dei temi maturati nell'ambito del dibattito culturale, soltanto da pochi anni hanno posto l'accento sulla improrogabile necessità di salvaguardare il patrimonio culturale architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

Anche nel territorio di Vigolo si è via via rinnovata e fatta viva l'attenzione ai problemi del recupero e della salvaguardia del Centro Storico, da un lato con una particolare attenzione

di studi e di analisi per la determinazione dei perimetri delle Zone di Recupero e degli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, successivamente con l'individuazione delle aree di salvaguardia e delle normative di intervento nell'ambito del P.R.G. ed infine con gli studi per la prima definizione dei gradi di Intervento sul Centro Storico e sulle aree antiche delle Frazioni.

Il recupero del Centro Storico è sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Vigolo , sia nella fase di definizione del P.R.G., sia, successivamente, in ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione.

Il problema del recupero dei Centri Storici, quindi, non richiede solo una politica tesa a favorire il mantenimento dei nuclei familiari ancora presenti ma è soprattutto questione che deve essere rivolta ad individuare i mezzi e gli strumenti necessari per incentivare il ritorno e l'inserimento di nuovi nuclei familiari all'interno degli edifici e degli alloggi vuoti presenti nel tessuto di antica formazione.

Si tratta quindi di dare al Centro Storico una prospettiva di "competitività" rispetto all'uso delle zone di espansione.

L'Amministrazione Comunale ha quindi riconfermato la propria "scelta politica" di puntare fortemente al completamento del recupero e della rivitalizzazione del centro storico.

Per quanto riguarda la "disciplina degli interventi sull'edilizia di antica formazione" si rimanda all'elaborato "TAV. 4" del Piano delle Regole, nel quale gli edifici del Centro Storico vengono suddivisi in:

- edifici storici emergenti;
- edifici soggetti alla conservazione dell'involucro e dell'organismo architettonico globale;
- edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e dell'impianto;
- edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture;
- edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente;

- edifici interessati da intervento di trasformazione;
- volumi per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali o costituenti superfetazioni.

Gli insediamenti di più recente formazione

Fatta la scelta preliminare del recupero del Centro Storico, sulla base degli orientamenti espressi per quanto concerne gli insediamenti residenziali, il progetto di Piano ha quindi individuato una serie di ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione del sistema degli insediamenti residenziali presenti, sviluppatasi prevalentemente dal dopoguerra in poi, e delle aree di completamento che si definiscono secondo le seguenti articolazioni.

Il Piano delle Regole prevede quindi interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi che sono ricchi di punti di interesse e il cui ruolo è già consolidato; interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità; indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e strumenti per preservarli, nonché proposte per nuovi interventi, considerando che la individualità delle diverse zone, e la differenziazione fra una e l'altra sono elementi di fondamentale importanza da conservare.

Sono stati individuati interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati da applicare alle diverse situazioni urbane per operazioni di conservazione o di rinnovo sia in ordine alle prescrizioni generali, sia in rapporto alle prescrizioni specifiche che dovranno formare uno strumento di controllo ambientale complessivo che sarà condotto con interventi integrativi dei regolamenti e delle normative esistenti nonché l'utilizzo degli strumenti urbanistici più innovativi oggi disponibili nel quadro legislativo vigente e in formazione.

In questa ottica sono stati considerati i seguenti criteri di impostazione:

a – zone urbane “da conservare” e valorizzare (aree consolidate):

Per questi contesti sono stati individuati i seguenti indirizzi progettuali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente; privilegiare il tipo di aggregazione tipologica (tipologia edilizia, caratteristica del lotto) prevalente ed imporla al resto del tessuto in trasformazione o in completamento;
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti; completare la maglia viaria preesistente ove necessario;

- recuperare nelle immediate adiacenze spazi liberi per parcheggi; mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate.

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatesi dagli anni '50 in poi, sono state individuate come zone residenziali di sostanziale contenimento allo stato di fatto: per esse prevale infatti il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico.

Ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di un impianto esistenti attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, che non troverebbero oggi alcuna possibilità di reale attuazione né attraverso l'intervento pubblico - che non possiede gli strumenti - sia attraverso l'intervento privato per l'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Tuttavia si è ritenuto di distinguere ulteriormente in varie fasce di caratterizzazione i comparti edificati, in funzione delle peculiarità morfologiche e delle tipologie edilizie nonché delle densità insediative in essi presenti

Queste zone, come si è detto, sono zone già sostanzialmente sature di edificazione: tuttavia il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare alcuni interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica finalizzati soprattutto a consentire quegli adeguamenti quantitativi che possono soddisfare fabbisogni "minuti" della popolazione insediata quali quelli di sopralzi di edifici esistenti, creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa in funzione anche di esigenze di nuovi nuclei familiari che, se pur oggi non più orientati alla compresenza all'interno di un unico spazio abitativo come avveniva in passato per le famiglie "patriarcali" sentono però ancora il bisogno, all'interno di una autonomia delle singole unità immobiliari, di essere compartecipi, del medesimo spazio edilizio, all'interno di lotti di proprietà della famiglia.

Questi modesti ampliamenti nelle zone in cui si prevede il sostanziale contenimento allo stato di fatto si pongono come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti tenendo conto non di una indicazione rapportata percentualmente alla consistenza edilizia - fatto che avrebbe portato ad un maggiore ampliamento degli edifici di dimensioni più consistenti ed a ampliamenti di poco rilievo degli edifici di minore entità - ma attraverso una norma che, in funzione della dimensione dell'area sulla quale gli edifici sorgono consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell'area e inversamente proporzionali alla dimensione dell'edificio.

In questo senso quindi si ritiene di aver effettivamente soddisfatto, più che ad esigenze generiche di ampliamento degli edifici, a quelle esigenze di aggregazione dei nuclei familiari all'interno del medesimo lotto, consentendo quindi anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno delle zone sature medesime.

L'individuazione in varie tipologie delle zone è determinata invece da una valutazione di ordine urbanistico e relativamente alla qualità urbana: è infatti noto che vi sono all'interno del territorio zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea nata in più fasi temporali successive e rispondente a logiche estremamente parcellizzate dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto secondo una propria logica di appetibilità interna e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Le zone più omogenee hanno quindi un impianto urbanistico confermato con norme che tendono a salvaguardare quelle parti del territorio urbanizzato in cui è più facilmente riconoscibile una omogeneità di carattere insediativo, che quindi consente di percepire una maggiore presenza di ordine e qualità urbana, rispetto alla quale la normativa tende a porre elementi di indirizzo in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per il resto la disciplina del Piano delle Regole consente comunque, in termini parametrici, possibilità analoghe alle une e alle altre zone, partendo appunto dal principio che comunque tutte le zone considerate sono di fatto sature e necessitano soltanto della possibilità di interventi multiformi atti a consentire di soddisfare quelle necessità di ampliamento che già sono state precedentemente descritte.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni e l'attuazione degli interventi

Nello specifico identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) destinazioni d'uso non ammissibili;
- f) interventi di integrazione paesaggistica, per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- g) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

L'analisi effettuata si è particolarmente concentrata ad individuare all'interno del tessuto urbano consolidato le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi cercando di perimetrare comparti all'interno dei quali fossero verificabili non solo una omogenea densità edificatoria ma soprattutto gli elementi di omogeneità – negativa o positiva – degli impianti morfologici dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie.

Ciò ha condotto a suddividere il territorio residenziale urbanizzato in una serie di comparti secondo la seguente classificazione:

- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari;
- comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie insediative e di destinazione fortemente disomogenee;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti;

- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera;
- aree interstiziali di verde privato;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi;
- insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare.

b – zone urbane da riqualificare:

Le scelte progettuali si sono attestate sui seguenti elementi ed obiettivi:

utilizzare caratteri morfologici/volumetrici e funzionali che tengano conto delle situazioni al contorno; introdurre nuove volumetrie/tipologie solo se derivate da esigenze specifiche: creare portici ove vi sia possibilità di un sistema continuo lungo gli assi di problematicità del tragitto interno; proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, sottopassi, ecc.; incentivare la presenza e/o l'introduzione di attività commerciali ai piani terreni, riallineare le recinzioni lungo la strada; non ostruire prospettive significative presenti o punti di riferimento prospettico.

c - zone e aree in corso di attuazione:

il Piano delle Regole conferma tutti gli interventi in corso di attuazione, sia derivanti da titolo abilitativi diretti sia da pianificazione attuativa già adottata o approvata dal Consiglio Comunale, e verificandone la compatibilità con i caratteri del territorio (cioè capacità ambientale e tutela della qualità urbana) e con le esigenze attuative/gestionali, confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente con il carattere specifico delle zone che si vuole ottenere e con le strategie generali a scala urbana.

Il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale *"insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento"* ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

d) il rapporto con il prg: le previsioni consolidate

Dalle previsioni edificatorie indicate dal PRG ha di recente preso avvio il Piano di Lottizzazione residenziale in loc. del Dosso, mentre sono rimaste inalterate altre previsioni che riguardano aree poste sia all'interno che prossime all'ambito urbanizzato.

Si tratta di aree parte a completamento di lotti edificatori o "racchiuse" tra una edificazione che, per la conformazione morfologica del terreno tipica delle zone collinari-montane, presenta ampi spazi liberi a verde caratterizzati da un andamento pitico e da scarpe.

Le previsioni di PRG vengono, quasi interamente consolidate.

Una di queste in posizione più esterna rispetto al continuum edificato in prossimità del Santuario del Dosso, e senza un rapporto diretto con l'edificazione circostante, viene individuata come ambito da consolidare a cui si aggiunge la previsione di una nuova modesta area, indicata come Ambito di Trasformazione Residenziale al fine di potere dare soddisfazione a richieste di cittadini locali.

e) Zone edificabili in aree interstiziali per interventi di completamento edilizio

Il Piano delle Regole ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato nelle aree di frangia, sia valutandone le eventuali necessità di potenziamento, sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di porosità utili ad un completamento del tessuto urbano, individuando le aree che ne possono quindi costituire elementi di definitivo assestamento morfologico edilizio.

Oltre all'Ambito di Trasformazione Residenziale in prossimità del Santuario del Dosso (sopra citato), sono previsti altri cinque ATR nei vari punti del margine urbano: uno a monte dell'abitato; due a sud dell'edificato, nei pressi del cimitero; due nella porzione sud-est rispetto al centro storico, in entrata al paese.

Gli insediamenti sparsi nelle aree montane

Nelle aree montane è presente una significativa quantità di edificazione rada.

Questo patrimonio, che va via via perdendo le proprie capacità di rispondere adeguatamente alle esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale, ha subito interventi di progressiva perdita dell'immagine e di molti dei caratteri originari sia per i tentativi di adattare volumi dimensionalmente e tecnologicamente ormai inadatti alla conduzione agricola alle esigenze di una nuova imprenditorialità, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell'edificato che ha causato - e continua a causare - forme di degrado sempre più accentuato.

La caratteristica architettonico edilizia degli interventi effettuati in tempi più recenti negli ambiti collinari e montani può dirsi complessivamente di discreta qualità ed è quindi portatrice di dati paesistici capaci di creare un "valore aggiunto" al paesaggio agrario anche se, in alcuni casi sono presenti elementi di degrado percettivo.

Le previsioni insediative del Documento di Piano in ordine ad una nuova strategia di organizzazione degli insediamenti turistici

La relazione e gli elaborati progettuali del Documento di Piano hanno già dato conto degli elementi relativi all'organizzazione territoriale delle nuove possibilità insediative che il PGT intende porre al servizio delle prospettive strategiche per lo sviluppo del settore turistico.

Tali scelte, come è noto, fanno riferimento alla formazione di un patrimonio edilizio da porre a fondamento dell'offerta residenziale "turistica" che si fonda su due elementi:

- l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente dei nuclei rurali sparsi nell'ambito del territorio montano e boschivo;
- la possibilità di formazione di nuovi insediamenti nucleari di modeste dimensioni prevalentemente individuati lungo l'anello viario esistente che dal nucleo centrale di Vigolo si snoda lungo le pendici della Bratta, del Bronzone e della Valle delle Tombe.

Pare comunque utile richiamare nell'ambito della presente relazione la scelta strategica formulata dal Documento di Piano poiché essa incide in maniera significativa sulle previsioni del Piano delle Regole. Ciò in quanto la creazione di un'offerta residenziale-turistica all'interno del capoluogo viene limitata allo sfruttamento delle potenzialità del patrimonio edilizio esistente e a qualche modesta possibilità interna agli interventi negli ambiti interstiziali, che per altro si ritiene saranno tendenzialmente utilizzati per sopperire i fabbisogni della crescita di popolazione.

Crescita che si ritiene potrà trovare una positiva un'inversione di tendenza per effetto delle nuove possibilità occupazionali che saranno offerte dalla presenza del centro sanitario polivalente ormai in avanzata fase di completamento.

Questa struttura peraltro dovrebbe costituire un positivo volano anche per un rilancio del settore turistico che potrà essere determinato da una possibilità di "cattura" di nuovi utenti tra le numerose persone che entreranno nel territorio per effetto della presenza del centro, se si tiene conto della movimentazione che potrà essere determinata dalla presenza di oltre 150 ospiti e degenti.

La scelta strategica del Documento di Piano propone inoltre sei forti elementi di novità sotto il profilo urbanistico e paesistico-ambientale.

Il primo di natura più prettamente urbanistica si caratterizza per l'abbandono del "modello Squadre".

Lo sviluppo della residenza turistica viene infatti previsto non più individuando un'unica grande area di espansione in posizione isolata ed autonoma con il conseguente effetto fortemente invasivo che si viene – e si è venuto - a determinare con la necessaria collocazione di tale superficie lungo il declivio montano, ma seguendo un modello insediativo "naturale", assolutamente coerente con i sistemi insediativi dell'architettura rurale di antica formazione presenti nelle zone montane.

Tale scelta risulta fondamentale anche per gli aspetti inerenti la componente paesistica che è materia peculiare del Piano delle Regole.

In tal senso la presenza di una piena accessibilità delle aree previste e dei servizi essenziali consente di garantire la non necessità di effettuare interventi di modifica della situazione morfologica dei luoghi, che per altro risulterà avere una incidenza assai modesta anche nella realizzazione dei piccoli nuclei abitativi per il fatto che le aree individuate hanno situazioni prevalenti di modesta acclività.

Le altre cinque novità riguardano gli altri ATR nei vari punti del margine urbano: uno a monte dell'abitato; due a sud dell'edificato, nei pressi del cimitero; due nella porzione sud-est rispetto al centro storico, in entrata al paese.

Le aree individuate, inoltre, sono esterne agli ambiti boscati e non richiedono alcun tipo di intervento sulla struttura vegetazionale.

Le tipologie edilizie sono previste con configurazione morfologica e strutturale analoga a quella dei nuclei rurali già presenti, e quindi configurate in organismi edilizi unitari caratterizzati da piani volumetrie articolate.

L'insieme degli interventi consentirà, quindi, di perseguire anche in forma di sperimentazione attentamente condotta quella formazione di "nuovi paesaggi" che la stessa relazione generale del PTCP individua come elemento possibile della componente paesistica del Piano, richiamando ovviamente *"le responsabilità" della "cultura dei luoghi", della "cultura del paesaggio", la necessità e la responsabilità del progetto: l'inserimento, in positivo, nei luoghi, nella storia ... per progettare con la natura, ... per collaborare – nel nostro piccolo qui – con la terra e con il tempo"*. (Lelio Pagani nella relazione generale del PTCP).

Le quantità di nuova edificazione residenziale previste

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione, sono stati dimensionati in maniera quantitativamente attenta e prevedono complessivamente un potenziale edificativo che si attesta a un dato che si è definito su una prospettiva di 10 anni.

Piano delle Regole: verifiche dimensionali	PIANO DELLE REGOLE – verifiche dimensionali	
	EDIFICABILITA' DI NUOVA PREVISIONE COMPLESSIVA	
	IN AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO	MC. 2.000
	IN AREE LIBERE	MC. 22.500
	TOTALE	MC. 24.500
VOLUMETRIA COMPLESSIVA EFFETTIVA PREVISTA: MC. 24.500		

Per questi interventi la normativa di Piano prevede indirizzi progettuali tesi ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana.




Gli interventi edilizi infatti devono essere orientati non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una attenta valutazione dei rapporti con il contesto circostante.

Per le aree di maggiore dimensione, quando soggette a pianificazione attuativa, viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del presente Piano delle Regole, affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche che debbono essere distribuite all'interno delle aree pubbliche e di altri oneri per interventi di interesse pubblico che devono essere previsti a carico degli interventi.

Le quantità complessive di potenziale insediativo interne al territorio comprensive delle previsioni del DDP e del Piano delle Regole sono specificate nel prospetto che segue.

Potenziale effettivo del PGT	POTENZIALE EFFETTIVO RESIDENZIALE VALUTATO NEL DECENNIO	
	DOCUMENTO DI PIANO	MC. 23.200
	PIANO DELLE REGOLE	MC. 24.500

	TOTALE	MC. 47.700
	POTENZIALE DI PREVISIONE DEL PGT PER CATEGORIE	
EDILIZIA RESIDENZIALE		MC. 26.700 *
EDILIZIA TURISTICA		MC. 21.000
*all'interno di tale potenziale è compresa l'edificabilità residua del PL del Dosso, già in fase attuativa.		

mq. 21.369		AMBITO DELL'EDILIZIA STORICA (Art. 15 - 16)
mq. 95095		COMPARTI URBANI RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONO O PLURI-FAMIGLIARI INTERNE A SINGOLI LOTTI (Art. 17)
mq. 1.200		AMBITI DELLE FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE
mq. 20.821		EDIFICI E COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA DI TIPOLOGIE INSEDIATIVE MONOFAMIGLIARI O A VILLA CON AMPI SPAZI VERDI (Art. 19)
mq. 6.060		AMBITI RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE (Art. 18)
mq. 19.929		AMBITI DI P.A. RESIDENZIALI CON INTERVENTI IN ATTO (Art. 21)
mq. 21.010		VERDE PRIVATO E VERDE PRIVATO DI FILTRO (Art. 40)
mq. 57.275		AMBITI DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE TURISTICA DELLE SQUADRE E DEL SANTUARIO (Art. 22)
mq. 8.903		TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONFERMATI (Art. 29)
mq. 1.163		AMBITI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE CON INTERVENTI DI RICONVERSIONE (Art. 20)
mq. 4.821		SEDIME DELLE STRUTTURE DEL CENTRO SOCIO-SANITARIO (Art. 7 PdS)
mq. 4.160		SERRE

Legenda tavola n.3 Piano delle Regole

“Quadro di riferimento degli interventi sugli ambiti urbanizzati e nelle zone di frangia”

Gli insediamenti produttivi

Il PGT, come già definito dal Documento di Piano, non ha previsto alcun tipo di nuovo insediamento con finalità produttive che preveda trasformazioni di nuovi suoli.

Il Piano delle Regole si limita quindi alla conferma degli insediamenti produttivi esistenti, per i quali in parte viene anche previsto un ridimensionamento rispetto alle previsioni del vigente PRG e alcune modifiche ai perimetri degli insediamenti esistenti.

Non è infatti pensabile proporre nuovi spazi per attività produttive, anche alla luce del fatto che il territorio di Vigolo non ha, anche tecnicamente capacità attrattiva per questo tipo di attività, sia per le condizioni di accessibilità sia per i caratteri morfologici dei suoli.

In questo senso si è quindi considerata la necessità di garantire la permanenza delle attività presenti che costituiscono un patrimonio per la struttura socio economica della comunità e ci si riserva di valutare eventuali future iniziative oggi non conoscibili da parte di operatori locali, che dovranno essere comunque valutate sotto il profilo della sostenibilità in funzione di una conoscenza concreta degli elementi operativi e che, in presenza di riscontri positivi, potranno essere recepite mediante interventi di variazione urbanistica o attraverso i meccanismi dello Sportello Unico delle attività produttive.

Gli insediamenti commerciali

Gli studi preliminari del DdP hanno individuato i caratteri, le tipologie e le modalità di insediamento delle attività commerciali presenti all'interno del territorio.

Tali attività sono principalmente costituite da esercizi commerciali di vicinato.

Il Piano delle Regole, conformemente agli indirizzi strategici del Documento di Piano non intende prevedere specifiche zone commerciali né l'allocazione all'interno del territorio di attività di grande struttura di vendita o di media struttura con dimensioni superiori ai 300 mq e quindi con i caratteri, seppur dimensionalmente un poco più estesi, del vicinato.

Si ritiene infatti di dover privilegiare l'insediamento diffuso degli esercizi di vicinato della piccola - media distribuzione, che, se collocati in modo esteso lungo gli assi della viabilità interna possono contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani, all'interno delle zone residenziali.

Il PGT, in ossequio alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e agli indirizzi e contenuti del PTCP della Provincia di Bergamo assume valenza di Piano paesistico "di maggiore dettaglio".

In questo senso una particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni sulla situazione dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesistici presenti nel territorio, sia nella definizione del quadro progettuale, all'interno del quale è stato specificamente predisposto un elaborato di progetto relativo alla valorizzazione integrazione e coordinamento degli elementi che già determinano e possono ulteriormente qualificare i fattori di valenza ambientale e paesistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, ma anche le indicazioni progettuali sono state fondate sul concetto di paesaggio già individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e inteso "come contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni" ed assumendo come criteri fondamentali la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni che il processo di antropizzazione ha via via determinato in funzione degli interventi che l'evoluzione delle esigenze singole e collettive hanno richiesto nel tempo. Di qui si è passati alla valutazione di tutti gli elementi aventi caratteri e valenza di qualità per i quali sono stati definiti gli elementi di tutela, valorizzazione e riqualificazione.

In particolare si è tenuto conto degli ambiti aventi valenza paesistica, sia per quanto riguarda gli ambiti edificati di elevata o particolare qualità (Centri Storici, insediamenti rurali, ambiti collinari, aree spondali dei corsi d'acqua) sia per quanto riguarda gli ambiti prevalentemente non edificati e portatori di valenze del paesaggio antropico o di valenze più peculiarmente ambientali e paesistiche.

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili nel territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche a specifici ambiti di naturalità, a particolari situazioni paesistico/naturali.

Il paesaggio agrario è stato considerato nel suo complesso come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesistiche ed in questo senso sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi tendenti a garantire che anche l'attività agricola –

elemento presente nell'economia del territorio – possa continuare a svolgersi e crescere mantenendo però elementi di compatibilità ambientale e paesistica al fine di garantire i valori paesistici diffusi attraverso lo stimolo ad azioni improntate a forti elementi di “sensibilità paesistica”.

Brevemente nei paragrafi che seguono vengono illustrati i singoli aspetti tematici che sono stati considerati rimandando, per una complessiva comprensione dei caratteri progettuali della componente paesistica agli elaborati grafici degli atti del PGT che ne costituiscono il supporto di analisi di progetto, agli allegati di approfondimento e di dettaglio ed infine ai non pochi contenuti innovativi introdotti nel testo normativo.

Il Piano delle Regole recependo gli indirizzi generali del Documento di Piano articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici definendone i criteri e la disciplina di tutela.

Vengono così individuate grazie anche alle carte della sensibilità paesistica della Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino (Uso del suolo; Semiologia naturale; Semiologia antropica; Visualità; Sensibilità morfologica; Sensibilità vedutistica; Sensibilità simbolica; Sensibilità complessiva) le componenti essenziali che fanno riferimento agli elementi necessari di conservazioni e manutenzione, alle indicazioni per la qualità degli interventi di trasformazione e al recupero delle situazioni di degrado.

I requisiti qualitativi degli interventi sono individuati in normativa e saranno ulteriormente declinati nel Regolamento Edilizio che dovrà presentare un'apposita sezione per la disciplina degli elementi architettonico-edilizi, una sezione per la disciplina degli interventi sul verde urbano ed infine una specifica appendice di indicazioni e "buone regole" per il tema della "efficienza energetica".

La cartografia del Piano, nelle sue articolazioni inserite nel Documento di Piano, nella componente ecologica del Piano dei Servizi e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo tale da consentire un approccio con diverse angolature alla costruzione della "Carta del Paesaggio" che si identifica nelle sintesi delle tavole predisposte dalla Comunità Montana.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio per "elementi urbani di valenza storico-ambientale" e elementi del "sistema paesistico-ambientale" individuando gli edifici e i luoghi che contribuiscono a definire l'identità del territorio.

Si è infine tenuto conto di una serie di aspetti relativi all'approccio al paesaggio, da quello "sociale partecipativo" a quello "percettivo simbolico" e a quello "primitivo", così da evidenziare tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

Lo sviluppo di questa previsione è stato indirizzato alla valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio come atto di maggiore definizione del Piano del paesaggio.

Gli elementi individuati dallo studio paesistico sono inoltre da integrare con gli elementi relativi ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, dove sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch'essi intesi come componente del paesaggio.

Lo studio e la formazione dei contenuti della componente paesistica del Piano delle Regole si è complessivamente attestato sulla verifica e la valutazione dei seguenti elementi connotativi dei caratteri paesaggistici:

- elementi del paesaggio agrario;
- ambiti di rilevanza paesistica;
- ambiti di rilevanza naturalistica;
- ambiti agricoli;
- percorsi di interesse paesistico;
- aree archeologiche;
- ambiti di cava cessata;
- barriere infrastrutturali;
- corridoi ecologici e direttrici di permeabilità;
- gangli secondari;
- aree boscate;
- arbusteti, filari e siepi;
- aree per la fruizione.

Ai fini della definizione progettuale, disciplinata da specifiche norme attuative, si è tenuto conto delle seguenti componenti ambientali e paesistiche.

Ambiti di rilevanza paesistica

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali.

Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Gli indirizzi di intervento mirano alla tutela al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l'assetto paesistico, attraverso la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

Ambiti di rilevanza naturalistica

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico in diretto e funzionale rapporto fra loro. Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a:

- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
- sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche colturali ecocompatibili.

Ambiti rurali di interesse paesaggistico ambientale

Sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

In esse si intende sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole attraverso:

- il mantenimento di forme di agricoltura di significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- l'incentivazione all'agricoltura biologica, di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- la riconversione, anche tramite i contributi della Comunità Europea, delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento di campagna; il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

Percorsi di interesse paesistico

Sono compresi i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica, che concorrono a costituire il fondamento dell'organizzazione storica del territorio.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- al mantenimento lungo i percorsi dei luoghi panoramici;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopeditoni.

Aree boscate

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, attraverso l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, favorendo l'affermarsi della vegetazione autoctona.

Per gli indirizzi relativi alla gestione si rimanda alla normativa regionale.

Arbusteti e siepi

Sono delle unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.

Gli interventi previsti rispondono al principio della valorizzazione e a renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

Aree per la fruizione

Sono verdi pubblici esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovra comunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali ed equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, che mettano in relazione tali aree con il sistema dei parchi e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

Le componenti della rete ecologica

Oltre alle componenti ambientali e paesistiche descritte nel precedente punto il Piano ha individuato gli elementi che, con il sistema delle aree rurali e dell'ambiente naturale completano il quadro dell'organizzazione della rete ecologica comunale.

Barriere infrastrutturali

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Sono fasce del territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica degli elementi di connessione, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

Gli indirizzi mirano a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale all'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Gangli secondari

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione, a supporto dei gangli primari, per ospitare una stabile e diversificata vita selvatica. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l'interferenza con i gangli e, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

La sensibilità paesaggistica dei luoghi

La cartografia dello studio paesistico ha individuato in sintesi i livelli della sensibilità paesistica degli ambiti interni al territorio di Vigolo.

Gli elementi di **sensibilità molto elevata** sono costituiti dalle ampie pendici montane e dal variegato patrimonio dei verdi boschivi e dei prati.

Sensibilità elevata presentano le fasce prative e gli elementi delle macchie boscate più prossime agli abitati.

Un elemento di **sensibilità media** è costituito dal tessuto urbano ed edilizio di antica formazione che, pur mantenendo elementi di significativo valore è pur tuttavia reso discontinuo dall'inserimento di interventi di sostituzione edilizia spesso di qualità modesta e poco congruente.

Il tessuto urbano consolidato di più recente formazione presenta prevalentemente caratteri di **sensibilità bassa** e in alcuni casi molto bassa.

Interventi finalizzati allo svolgimento di attività agricole nelle aree di salvaguardia ambientale e paesistica

Tutti gli ambiti inedificati interni ai perimetri delle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica individuati negli indirizzi strategici del Documento di Piano vengono declinati dal Piano delle Regole in rapporto alla peculiarità e ai caratteri dei suoli, degli elementi naturalistici in essi presenti, delle funzioni di organizzazione della rete ecologica e, in considerazione delle potenzialità o delle attitudini degli ambiti rurali, troveranno una specifica disciplina anche in ordine alle possibilità di intervento a fine colturale.

La coltivazione e comunque la regimazione dei territori rurali è comunque da considerarsi un elemento essenziale e imprescindibile ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio.

In tal senso quindi la nuova ripartizione funzionale dettata dall'art. 10 della LR 12/2005, per cui è previsto che il Piano delle Regole distingua, individuandole "le aree destinate all'agricoltura" e "le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche" non sottrae gli ambiti che verranno individuati quali "aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologiche" alla possibilità di essere oggetto di coltivazione ma semplicemente afferma un principio di gerarchia tra l'esigenza primaria di salvaguardare gli elementi paesaggistico ambientale ed ecologici rispetto alla pur importante necessità di consentire l'attuarsi dell'intervento antropico anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

D'altra parte l'art. 15 della medesima Legge Regionale 12/2005 assegna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il compito di definire, in forma prescrittiva e prevalente, i perimetri degli ambiti da destinare alla attività agricola di interesse strategico, con ciò evidenziando che all'interno del territorio tutte le aree rurali possono essere destinate all'attività agricola ma che in alcune di esse l'attività dell'agricoltura ha valore strategico nell'economia locale o territoriale, mentre altre, pur presentano un'attitudine ad essere coltivate non hanno la medesima valenza strategica e quindi la medesima capacità di incidere sulla struttura economica locale o territoriale.

Cionondimeno anche all'interno di questa seconda tipologia di ambiti rurali deve essere assicurata la possibilità di svolgere attività agricole sia perché esse possono costituire elementi di sostegno a singole situazioni imprenditoriali sia perché esse si configurano se condotte con attenzione al contesto ambientale e paesistico, in portanti elementi di salvaguardia e presidio.

L'ulteriore distinzione che la LR 12/05 definisce nella disciplina degli interventi nei territori rurali consente di avere una percezione ancora più chiara delle differenti possibilità e potenzialità che la pianificazione locale può avere per una valorizzazione in senso fortemente economico ed imprenditoriale delle aree strategiche (per le quali vengono definiti agli artt. 59 e seguenti i requisiti soggettivi e oggettivi della conduzione agricola in forma imprenditoriale) e della altrettanto importante potenzialità di intervenire con una disciplina più articolata per gli interventi a fini colturali nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale ed ecologica, nelle quali già i requisiti soggettivi non sono più limitati a consentire la conduzione agricola esclusivamente al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo ma, non prevedendo limiti specifici consentono di estendere a una pluralità articolata di soggetti la possibilità di intervenire nei territori rurali.

La scelta che il Documento di Piano ha proposto all'interno dell'ambito tematico strategico inerente le attività agricole e cioè l'ipotesi di non individuare aree destinate all'attività agricola di valore strategico ma di assegnare a tutto il territorio rurale la valenza paesistico ambientale ed ecologica consente quindi di estendere le possibilità di intervento negli ambiti esterni alle zone urbanizzate a quella pluralità di soggetti che può, in forme varie ed articolate, garantire attraverso varie forme di conduzione dei suoli il mantenimento, lo sviluppo, la crescita e la valorizzazione del patrimonio rurale, paesaggistico - ambientale ed ecologico degli ambiti collinari e montani.

Resta comunque la valenza strategica delle attività agro silvo pastorali e delle attività di produzione agricola ad esse connesse che potranno essere attuate in tutto il territorio montano.

Ciò permette di individuare una normativa di intervento aperta in linea di indirizzo alle seguenti categorie di soggetti:

- coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale;
- soggetti che intendono esercitare l'attività agricola quale lavoro complementare;
- soggetti che intendono effettuare attività di coltivazione dei suoli in forma hobbistica;
- soggetti che in generale abbiano interesse a sviluppare negli ambiti collinari e montani attività connesse con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi.

A tutti questi soggetti potrà quindi essere consentita la possibilità di intervento nelle aree di cui al presente ambito tematico strategico.

Resta tuttavia il fatto che la prima categoria di soggetti (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.) fa dell'attività agricola la propria ragione di vita lavorativa e conseguentemente non può essere disattesa per tali soggetti una particolare attenzione a consentire una maggiore articolazione di possibilità; in particolare la disciplina normativa potrà prevedere per l'imprenditore agricolo la possibilità di realizzazione della propria abitazione che tuttavia dovrà essere definita entro specifici massimi volumetrici assoluti e non in rapporto alla dimensione delle superfici agricole condotte dall'azienda.

Saranno consentite le infrastrutture e le attrezzature agricole nei limiti, nelle condizioni e con caratteri costruttivi che siano adeguati a garantire il rispetto la tutela e la valorizzazione del paesaggio, il mantenimento delle componenti colturali che hanno contribuito a determinare tali caratteri e che, in genere, garantiscono la specificità del paesaggio agrario dei contesti interessati.

I limiti quindi che saranno imposti dalla normativa saranno, per le attività agricole di tipo imprenditoriale, esclusivamente quelli derivanti dalla preliminare e prioritaria necessità di garantire l'obiettivo strategico della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturale e paesistico.

Per i soggetti non imprenditori sarà imposta come prima limitazione la non possibilità di realizzare interventi a fini abitativi mediante costruzioni ex novo e come secondo elemento di inquadramento della disciplina la necessità di definire un programma ed un piano colturale che consenta di verificare la coerenza con gli specifici caratteri del territorio

dell'ambito, la dimensione e l'entità dell'intervento in rapporto al dimensionamento delle attrezzature e specifici elementi convenzionali che garantiscano l'effettiva finalità e la durata del tempo degli interventi proposti.

Per gli interventi di tipo hobbistico e di uso naturalistico potranno essere esclusivamente consentiti piccoli manufatti di supporto.



Aree non soggette a trasformazione urbanistica

L'art. 10 della più volte citata LR 12/2005 prescrive che, laddove se ne ravvisi la necessità il Piano delle Regole individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica" le quali possono fare sostanzialmente riferimento a situazioni connesse a ragioni di carattere geomorfologico o a presenza di rischio idraulico o infine ad altri elementi che rendano problematica l'individuazione di previsioni e destinazioni che possano comportare modificazioni dello stato dei luoghi e dei suoli.

Le analisi condotte sul territorio non hanno individuato la presenza di particolari situazioni di problematicità, se non in quegli ambiti di particolare sensibilità e/o precarietà idrogeologica e geomorfologica che lo studio sulla componente geologica del PGT ha evidenziato.

In questo senso gli elaborati di progetto individuano in maniera specifica e dettagliata le parti di territorio che, sono individuate come "non soggette a trasformazione urbanistica" per motivi di pericolosità geologica idrogeologica e idraulica.

In tali ambiti restano naturalmente ammessi gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, così come specificamente consentito dall'art. 10, comma 4, lettera c) della LR 12/2005.

Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole

L'attività progettuale per la formazione degli elementi costitutivi del Piano delle Regole si è caratterizzata non solo nella progettazione dell'assetto del territorio, così come è stato individuato e descritto attraverso gli elaborati grafici e nella presente relazione, ma anche - ed in misura non secondaria - attraverso la definizione complessiva delle Norme di Attuazione che costituiscono di fatto il "motore" necessario per l'attuabilità degli interventi e per la loro corretta realizzazione.

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura del Piano, all'interno del quale una diversa e più complessa ed organica suddivisione delle zone urbanistiche del territorio rispetto alla tradizionale metodologia di definizione dei P.R.G. e una innovativa costruzione del quadro normativo che ne caratterizza il carattere di "strumento di governo", sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto rispetto al "vecchio P.R.G.".

In questo senso si è andato definendo il nuovo quadro normativo di questa componente essenziale del Piano di Governo del Territorio, per la formazione del quale si sono tenuti in considerazione due fondamentali indirizzi:

- il primo relativo all'introduzione di tutti quegli elementi, anche fortemente innovativi, che risultavano via via necessari a garantire la gestione del territorio secondo le particolari e significative peculiarità del Piano, introdotte dalle disposizioni della Riforma Regionale e in coerenza con i principi da questa affermati, in ordine particolarmente alla compensazione, all'incentivazione e alla perequazione urbanistica, e agli elementi afferenti alla sostenibilità, alla partecipazione, alla collaborazione e alla flessibilità,
- il secondo inerente la necessità di definire un corpus normativo che mantenesse nei limiti del possibile elementi di continuità con la struttura normativa del P.R.G. vigente, sia per consentire una più adeguata gestione degli elementi di "sovrapposizione" dei due strumenti nella fase di salvaguardia, sia soprattutto per consentire un meno complesso e difficile approccio da parte dei Cittadini e dei tecnici soprattutto nella prima fase di applicazione di una disciplina che non

presenta caratteri di forte novità solo per il Comune di Vigolo, ma si costituisce con caratteri di forte diversità gestionale e operativa rispetto alla tradizionale struttura dei testi normativi consuetudinari amate presenti finora nel territorio lombardo.

Va infine ricordato che i Comuni di Vigolo, Adrara San Martino, Adrara San Rocco, Viadanica e Grone, si sono costituiti in associazione temporanea al fine di seguire un percorso condiviso per la formazione dei propri PGT, ed in particolare per la definizione di alcuni aspetti e contenuti degli stessi Piani.

All'interno di questo processo è stata definita anche una base normativa impostata in modo omogeneo salvo ovviamente l'introduzione dei necessari elementi di differenziazione della disciplina di Piano per le parti aventi necessità di peculiari e specifiche norme.

Aldilà di questi particolari elementi i Comuni disporranno quindi di una normativa sufficientemente omogenea e tale da consentire, soprattutto nell'impostazione metodologica e nell'impostazione dei parametri e dei criteri generali, le modalità di attuazione degli interventi.