

VARIANTE 2025 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento programmatico

Comune di Vertova

Maggio 2025

A cura di

Arch. FILIPPO SIMONETTI

Pianif. Terr. FABIO BAGATTINI

INDICE

I	NECESSITÀ DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	3
1.1	IL PARADIGMA DELLA RIGENERAZIONE	3
1.2	COS'È LA RIGENERAZIONE URBANA	4
1.3	LA RIGENERAZIONE PER I CENTRI STORICI	5
2	TEMI DELLA VARIANTE DI PIANO 2025	7
2.1	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	7
2.2	GLI INTERVENTI SPECIFICI	8
2.3	IL PROLUNGAMENTO DELLA TI	9
2.4	IL PA EX-DOMADE	10
2.5	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI	10
2.6	LE NORME E LA PEREQUAZIONE	10

I NECESSITÀ DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

I.1 IL PARADIGMA DELLA RIGENERAZIONE

Il contenimento del consumo di suolo e la tutela del patrimonio naturale residuo sono ora obiettivi primari che, per evitare il decadimento dei luoghi, richiedono di essere affiancati da attività di promozione territoriale, orientate alla riqualificazione radicale dell'abitato (i processi di rigenerazione) ed alla sua integrazione con le aree esterne, oggetto di protezione.

Terminato il lungo ciclo dell'espansione edilizia, è risultato ovunque chiaro che l'urbanizzato esistente debba essere oggetto di una rinnovata attenzione e di un mirato aggiornamento funzionale. Inoltre, in alcuni territori caratterizzati nel passato da uno sviluppo industriale consistente, si sono osservati anche processi di svuotamento produttivo che hanno portato alla creazione di un tessuto urbano poroso, ma altrettanto ricco di opportunità di ripensamento.

La rigenerazione interna del tessuto abitato di Vertova è infatti oggi l'unica maniera di rinnovamento e crescita del territorio Comunale, unitamente all'attrattiva turistica di cui godono le aree naturali presenti nel Comune. L'azione di piano deve quindi essere volta alla migliore qualificazione dell'esistente, sia in termini architettonici che socioeconomici, e alla promozione e tutela delle sue bellezze naturali. Solo in questo modo si può conservare e incrementare la popolazione giovane, incrementare la natalità e attrarre anche le quote di nuova popolazione necessarie per mantenere dinamico il tessuto sociale, contrastando il possibile declino demografico.

Il paradigma della rigenerazione è quindi una nuova lente sotto la quale osservare e scrivere i cambiamenti dei centri urbani, un paradigma necessariamente diverso da quelli orientati all'espansione e al consumo di suolo. La variante di piano punta a specificare le modalità con le quali realizzare e far atterrare questi cambiamenti negli ambiti già precedentemente individuati dal PGT 2021.

L'obiettivo che ci si pone, con lo sviluppo di questo percorso di aggiornamento, è quello di aggiornare le regole del Piano alle esigenze che si sono manifestate in fase gestionale, ciò al fine di cogliere al meglio le opportunità di un nuovo ciclo immobiliare basato sul riuso dei tessuti urbani, correlato quindi necessariamente alla transizione ecologica, sia per una ulteriore definizione delle strategie pubbliche, utili per meglio intercettare le nuove opportunità di investimento privato e/o di finanziamento pubblico.

L'ultima variante al PGT di Vertova è stata approvata con d.C.C. n° I del 26/04/2024. Il Documento di Piano definisce e norma gli ambiti di rigenerazione individuati in prima battuta dalla deliberazione del C.C. n.20 del 29/06/2021, e li inquadra ai sensi dell'art. 8-bis, comma I, della legge regionale 12/2005. La seguente tabella di sintesi mostra il dimensionamento delle aree e ambiti di trasformazione, di piani attuativi secondo PGT vigente.

Ambito	Denominazione	Funzioni insediate allo stato di fatto	St (mq)
<i>Ambiti di rigenerazione e strumenti attuativi</i>			
<i>EX AT 0 – PII DO-MADE</i>		Area dismessa libera	
<u>ARU 1</u>	Semonte	Attività produttiva	3143
<u>ARU 2</u>	Via San Carlo	Attività produttiva dismessa	1239
<u>ARU 3</u>	Via San Carlo	Attività produttiva e commerciali	6607
<u>ARU 4</u>	Via IV Novembre	Attività produttiva	2950
<u>ARU 5</u>	Via Don B. Ferrari	Attività produttiva	5783
<u>ARU 6</u>	Via Morandi	Residenziale	2846

Tabella riepilogativa degli Ambiti di rigenerazione individuati a Vertova

1.2 COS'È LA RIGENERAZIONE URBANA

Rigenerazione urbana è un'espressione oggi tanto diffusa quanto ancora labile nei suoi connotati e nelle esperienze di riferimento. L'attività di rigenerazione dei prossimi anni, a Vertova come in tutti i contesti urbani, non potrà, pena la sua inefficacia, semplicemente essere affidata alle competenze immobiliari tradizionali (progettazione, costruzione, credito, amministrazione).

Anche in relazione a ciò l'Unione Europea ha elaborato una direttiva, la 844/18, che chiede alle nazioni di elaborare una strategia a lungo termine per la ristrutturazione del parco nazionale di edifici.

I tessuti residenziali moderni sono infatti in gran parte inadeguati, soprattutto per le seguenti ragioni:

- energetiche: in gran parte costruiti addirittura prima delle norme minime (L.10/ '91);
- sismiche: perché l'evoluzione della normativa antisismica è un dato recente;
- tipologiche: pensati per nuclei familiari più ampi e seguendo un modello di case individuali costoso e insostenibile;
- ambientali: costruiti con materiali non riciclabili o tossici, senza attenzione alle prestazioni complessive (es. ciclo delle acque);
- di mobilità: perché organizzati solo sul sistema viario concepito come funzionale alla mobilità ed al parcheggio delle auto private;
- architettoniche: spesso con qualità compositiva scadente, derivata dai modelli antiurbani della promozione immobiliare spiccia;
- sociali: non vi sono più i presupposti socioeconomici dell'inurbamento dei decenni scorsi, correlati alla crescita del ceto medio ed al suo senso del decoro, ed il cosiddetto sprawl urbano ha reso labili i legami di comunità e ridotto il commercio locale.

Queste inadeguatezze si sono riflesse spesso nella povertà o nell'assenza di nuovo spazio pubblico.

Poiché la rigenerazione è complessa, le occorrono strumenti specifici, non farmaci generici. Oggi invece le premialità fiscali delle norme nazionali sono potenti ma generaliste, premiano, in modo instabile perché sempre a scadenza, sia la riqualificazione dei condomini urbani che delle casette suburbane, a prescindere dall'integrazione con obiettivi di rigenerazione, che in realtà sarebbe l'unico modo per generare valore duraturo e sostenibilità delle iniziative. Si tratta dunque di costruire nella pianificazione locale quelle politiche attive che possono dare un orizzonte di senso alle tante riqualificazioni, valorizzandole perciò come rigenerazioni e dunque come momenti di sviluppo stabile e non episodico.



Figura 1. SDGs, obiettivi di sviluppo sostenibile ONU.

A tal fine è opportuno richiamare i 17 obiettivi (goals) di sviluppo sostenibile assunti dall'ONU per il 2030 e ricordare come l'insieme degli obiettivi delle politiche di piano, in particolare quelli relativi agli ambiti

di rigenerazione, possa ambire ad essere parte locale della complessiva strategia di attenzione alle risorse umane ed ambientali definita a livello di governo mondiale, e non solo per l'obiettivo 11 e i suoi target.¹

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Comune di Vertova, individuati in prima battuta dalla deliberazione del C.C. n.20 del 29/06/2021, sono stati definiti ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1, della legge regionale 12/2005. La legge in questione, all'art. 8 comma 2 lettera e-quinquies, integrato dalla LR 31/2014 Art.2, permette infatti di individuare *“gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*. La definizione di rigenerazione urbana a cui fare riferimento per la comprensione di questo articolo è fornita sempre dalla LR 31/2014 all'art.2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana) per come sostituita dall'art. 2, comma 1, lettera a), legge reg. n. 18 del 2019, la quale definisce la rigenerazione urbana come *“l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.”*

La rigenerazione urbana è quindi un insieme complesso di iniziative e progetti che basa la sua efficacia sulla compresenza di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali, e il loro coordinamento in un insieme progettato.

1.3 LA RIGENERAZIONE PER I CENTRI STORICI

In Provincia di Bergamo sono censite diverse centinaia di nuclei di antica formazione, molti di essi di dimensione assai minuta, ancorché di non scarsa rilevanza architettonica. Pur essendo luoghi più di altri depositari delle caratteristiche identitarie locali, non vi è stata per loro una politica urbanistica all'altezza della complessità del tema della loro conservazione e recupero. Le pesanti trasformazioni subite nei decenni scorsi, spesso soprattutto per il notevole sviluppo urbanistico dell'intorno, li hanno sovente resi luoghi piuttosto labili, di difficile riconoscibilità specifica all'interno del continuum del tessuto urbano. Tuttavia, la loro presenza insediativa è la ragione primaria del significato dei luoghi e le politiche di riqualificazione del territorio non possono prescindere da azioni specifiche per ritrovare il senso di queste presenze.

Il PTR conferma la necessaria attenzione che va rivolta verso la tutela dei centri e nuclei storici assegnando maggiore responsabilità al ruolo pianificatorio comunale in termini di strategie integrate di recupero². Anche il PTCP, nella Parte V dedicata ai luoghi sensibili, Titolo 9 “Luoghi sensibili del sistema urbano”, riporta l'art. 37 dedicato ai centri storici in cui si specifica che *“Nei centri storici i Comuni sono chiamati ad attivare in modo prioritario politiche urbane e urbanistiche finalizzate alla riattivazione del patrimonio edilizio dismesso, al recupero, alla rigenerazione e alla rifunzionalizzazione del patrimonio sottoutilizzato, nonché alla qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici, garantendo la transitabilità e l'accessibilità ai mezzi di trasporto pubblico”*³.

I nuclei antichi necessitano di una specifica politica urbanistica orientata alla loro promozione. La semplice tutela non è più sufficiente, per scarsità di investimenti, a promuoverne il recupero ed a scongiurare il lento decadimento. Si possono attivare politiche di recupero, ad esempio, orientando la propria azione di governo con l'individuazione di una popolazione obiettivo specifica: è possibile intercettare la fascia di popolazione giovanile caratterizzata da giovani coppie e da popolazione studentesca. La prima orientata sia alla

¹ Goal 11: Rendere le città e le comunità sicure, inclusive, resistenti e sostenibili.

² Regione Lombardia. (2010). PTR - Piano paesaggistico: Piano del paesaggio lombardo. Relazione generale.

³ Provincia di Bergamo (adeguamento 2022). Revisione del piano territoriale di coordinamento provinciale. PTCP - Regole di piano.

locazione che all'acquisizione, la seconda prevalentemente alla locazione. Tale popolazione può ben convivere, e, se coadiuvata, innescare azioni di mutua assistenza, con la fascia di popolazione più anziana.

A Vertova, due aree di consistenti dimensioni individuate come ARU si trovano all'interno o in prossimità di nuclei storici, in particolare una all'interno del centro di Vertova, e una in adiacenza al nucleo di Semonte, rendendo necessario avere chiara una strategia per la rigenerazione dei centri storici oltre che dei singoli ambiti perimetrati dal piano.

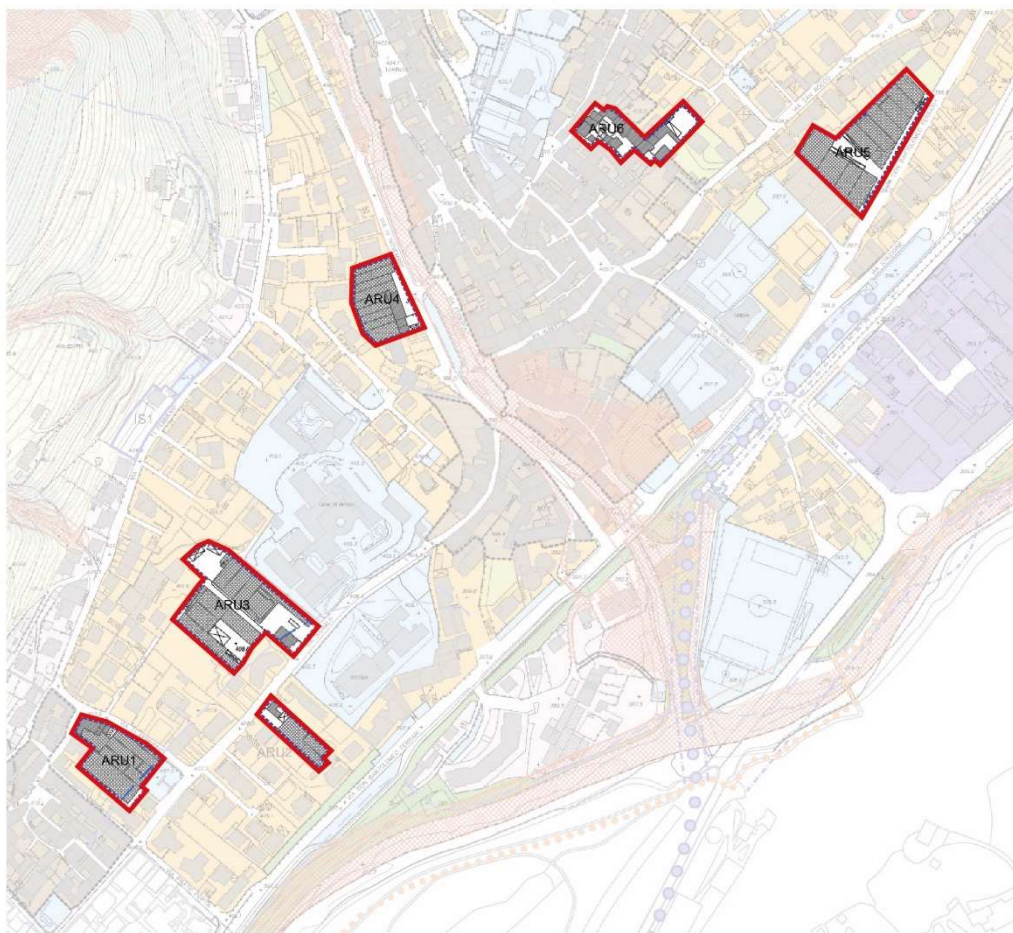
Alcune prospettive per l'evoluzione del centro storico potrebbero quindi contemplare la promozione di forme di co-housing e social housing, al fine di rispondere alle esigenze abitative della fascia di popolazione più giovane, che nel mercato immobiliare provinciale, caratterizzato dalla disposizione di un patrimonio prevalentemente di tipo unifamiliare, fatica a trovare soluzioni abitative accessibili e adeguate alle proprie necessità economiche e sociali.

2 TEMI DELLA VARIANTE DI PIANO 2025

2.1 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Le aree individuate come ARU racchiudono gran parte delle sfide trasformatrici per il futuro di Vertova. Negli ambiti di rigenerazione urbana, infatti, sono individuate le aree produttive dismesse, sottoutilizzate e non più rispondenti alle qualità funzionali, architettoniche ed economiche adeguate al centro abitato di Vertova.

Per tali spazi il Piano non ha solamente immaginato una trasformazione edilizia, bensì un processo di rigenerazione in linea con i presupposti della LR 12/2005 e quindi riferito a diversi caratteri della trasformazione: migliore funzionalità architettonica, beneficio sociale, prestazioni ambientali e incremento della qualità dello spazio urbano. Inoltre, si può affermare che la presenza di sei diversi ambiti della rigenerazione sia da interpretare come un'occasione di ripensamento della qualità diffusa del centro abitato di Vertova: in questo senso, la rigenerazione urbana non è circoscritta nel perimetro degli ARU, ma riguarda l'intero aggregato urbano di Vertova.



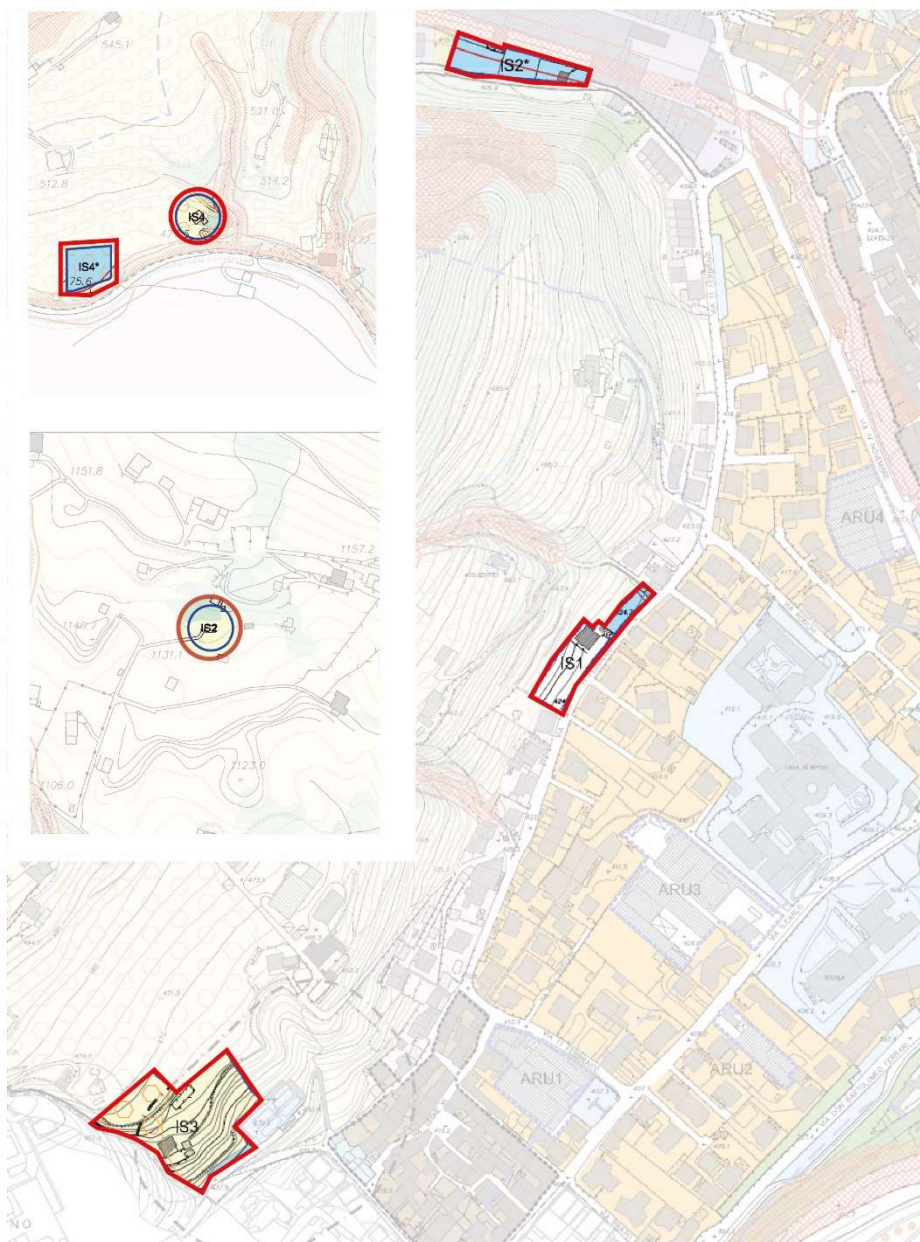
Individuazione dei sei Ambiti di Rigenerazione Urbana nel PGT vigente

Per le suddette aree sono stati quindi posti i fondamenti per una trasformazione al passo coi tempi, improntata su qualità rigenerative. Non è stata tuttavia approntata una disciplina approfondita che consentisse di intervenire negli ARU con progetti in linea con i presupposti generali. La variante prevede quindi l'introduzione di una migliore articolazione normativa che permetta di precisare le modalità attuative e gli interventi ammessi negli ARU. Fermi restando i principi della rigenerazione urbana, quali la compresenza di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione

dell'assetto urbano, per ciascun ARU verrà specificata la disciplina attuativa, i relativi parametri edificatori e il disegno dello spazio pubblico ritenuto eventualmente opportuno.

In particolare, alcune delle precisazioni necessarie includono la possibile previsione di una destinazione prevalentemente residenziale per l'ARU 1, con l'obiettivo di migliorare la qualità e l'attrattività del centro storico di Semonte, e una revisione della disciplina dell'ARU 3. Per quest'ultimo è previsto un abbassamento delle altezze massime ammesse e l'inserimento di un passaggio pubblico che colleghi vicolo Fossato, vicolo San Carlo e la Pia Casa, unitamente ad altre eventuali dotazioni territoriali in relazione alla rilevanza pubblica del centro socioassistenziale della Pia Casa. Inoltre, si può valutare una variazione delle destinazioni d'uso per una più ampia ammissibilità delle attività artigianali, in relazione alla dimensione considerevole dell'ambito.

2.2 GLI INTERVENTI SPECIFICI



Individuazione dei quattro “interventi specifici” nel PGT vigente

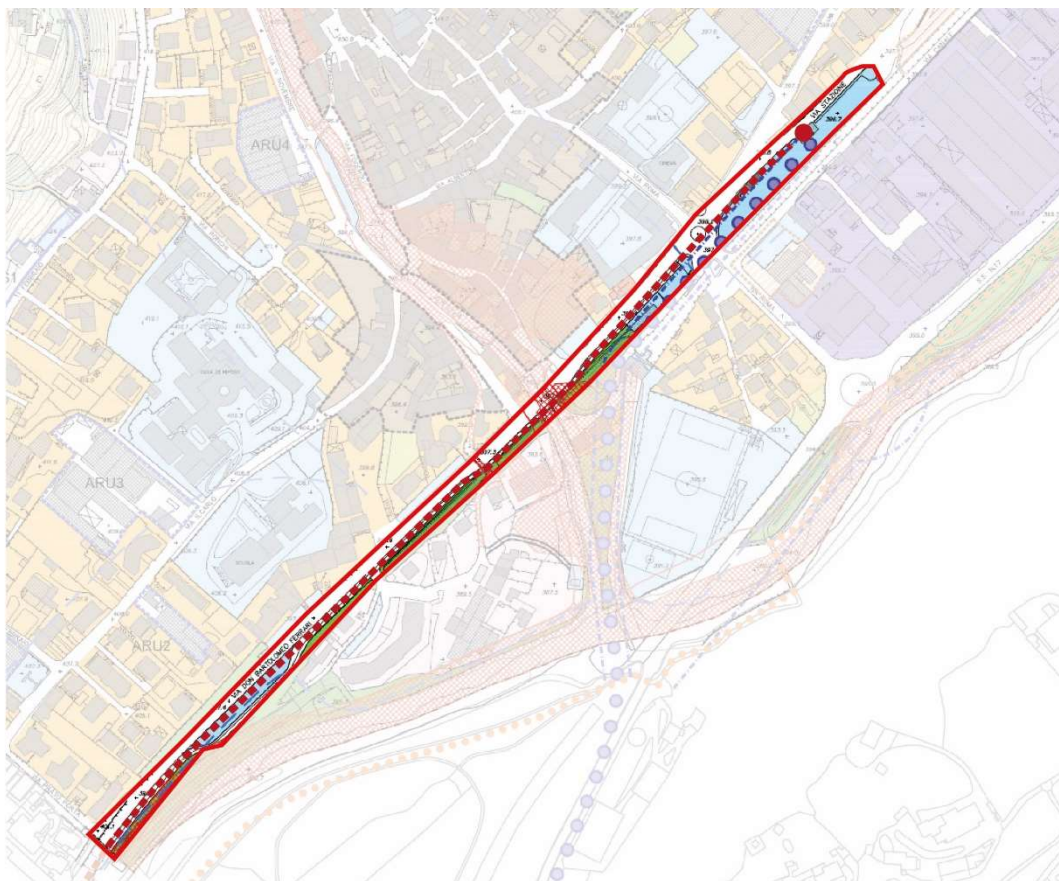
Alcune aree e fabbricati sono individuati dal piano delle regole vigente come “*interventi specifici*”. L'intervento specifico consiste in una norma particolare applicata a una singola area o proprietà, per la quale possono essere ammessi interventi con parametri e/o dotazioni diversi da quelli normalmente richiesti per la categoria di tessuto urbano a cui appartiene. In quanto norme particolari, sono ritagliate su casi speciali e hanno carattere residuale ed eccezionale. L'obiettivo della variante è una maggiore specificazione della loro disciplina prevedendo una più approfondita valutazione dei singoli casi che potrà comportare la loro rimozione o la revisione delle dotazioni territoriali previste.

2.3 IL PROLUNGAMENTO DELLA LINEA TRANVIARIA T1

La sede del tracciato tramviario è inserita nel piano vigente come previsione di PTCP, in quanto previsione strategica di livello provinciale. Con lo sviluppo del progetto di prolungamento della linea TEB T1 e la sua ratifica presso le amministrazioni locali, risulta opportuno un suo inserimento cartografico oltre che un aggiornamento del tracciato per come approvato dagli ultimi stadi della progettazione.

La linea tramviaria necessita quindi di essere definita e ambientata sostituendo e specificando la previsione riportata dal piano vigente, in seguito all'avanzamento del progetto di scala provinciale.

Il suo inserimento cartografico più specifico permetterà anche di rappresentare un collegamento efficiente con l'intorno tramite la contestualizzazione delle fermate, dell'area circostante la fermata di capolinea e l'inserimento paesaggistico del tracciato, avendo inoltre risvolti importanti sulla rete di mobilità lenta del Comune, come la rete ciclabile e i percorsi pedonali.



Individuazione dell'area del tracciato tramviario

2.4 IL PA EX-DOMADE

Lo stabilimento ex-Domade, demolito e consistente ora in un'area libera, viene individuato dal piano vigente come Programma Integrato di Intervento "Ex-Domade". La variante ne propone la revisione unicamente quale piano attuativo e la riduzione volumetrica degli interventi ammessi.

Inoltre, stante l'adiacenza dell'area Ex-Domade con la stazione capolinea del prolungamento della linea TEB TI, il piano attuativo includerà dotazioni territoriali atte a soddisfare la domanda dell'utenza della stazione, oltre che quelle dovute dalle funzioni commerciali che sono previste insediarsi.



Individuazione del perimetro del piano attuativo ex-domade e della posizione della futura stazione capolinea (a sinistra)

2.5 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

La variante di piano provvederà a un aggiornamento della cartografia di piano vigente in relazione ad alcuni nuovi interventi in programma riguardanti la viabilità e ai servizi connessi, come l'inserimento di una rotatoria tra via Ferrari e via IV novembre, e di un parcheggio pubblico di nuova realizzazione tra via Rimembranze e via Convento.

2.6 LE NORME E LA PEREQUAZIONE

Una parte significativa della variante sarà la revisione e potenziamento del sistema perequativo per facilitare i processi di trasformazione rigenerativa del tessuto urbano.