Piano delle Regole

Comune di
Zogno
Provincia di Bergamo

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Relazione Piano delle Regole

- Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° .....
  in data .....
- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° .....
  in data .....

GIOVANNIBATTISTA DE VECCHI
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTO

MAGGIO - LUGLIO 2026

STUDIO DI ARCHITETTURA,URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE
dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi

GRUPPO DI LAVORO:
STUDIO DI ARCHITETTURA,URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE
dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi

Consulenze
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott.Roberto Tizzone
dott. nat.Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche
DVA ARCHITECTURE s.r.l.

Collaborazione
arch. jr. Veronica Bianco
arch. Sergio Prezzati

1.0	**PREMESSA IL PROCESSO FORMATIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT**	**2**
2.0	**GLI INDIRIZZI E GLI OBIETTIVI SPECIFICI DEFINITI NEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO**	**4**
2.1	*Il miglioramento e la conservazione del territorio in un quadro di sviluppo ambientalmente compatibile e coerente con le previsioni di livello sovracomunale*	
2.2	*Le dimensioni dello sviluppo quantitativo del PGT*	
2.3	*Ambiente e paesaggio*	
3.0	**IL PIANO DELLE REGOLE – LE PREVISIONI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURALI DI VARIANTE**	**7**
3.1	*I sistemi*	
3.2	*Il sistema della mobilità e dei servizi*	
3.3	*Il sistema insediativo urbano*	
3.4	*Il sistema ambientale e paesaggistico*	
4.0	**LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE – IL DIMENSIONAMENTO PREVISTO**	**12**
5.0	**IL PIANO DELLE REGOLE – L'AGGIORNAMENTO DELLE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA PER LE AZIONI DI PIANO - LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE**	**14**
6.0	**I DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO DELLE REGOLE**	**15**

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

1.0 PREMESSA - IL PROCESSO FORMATIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL P.G.T.

Come è noto dopo la approvazione del PGT del 2011 sono state emanate nuove disposizioni di legge di modifica e integrazione della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005, ha introdotto una serie di integrazioni nella disciplina urbanistica regionale riguardante in particolare la nuova normativa sulla rigenerazione urbana e territoriale e sul risparmio del consumo di suolo, mentre sono state introdotte nuove disposizioni regolamentari sulla "invarianza idraulica" e sulla necessità di aggiornamento del Piano di assetto idrogeologico dal quale scaturiscono le nuove classi di fattibilità geologica applicabili in ogni intervento sul territorio.

Nel contempo dopo il 2020 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che introduce nuove disposizioni che necessitano di adeguamenti dello strumento urbanistico vigente.

La Variante generale interessa in vario modo tutti e tre i documenti che costituiscono il PGT:

a) IL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO;

b) LA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI;

c) LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.

Il nuovo **Documento di Piano** in piena continuità con gli obiettivi fissati nel DdP posto a base del PGT 2011 che sono stati definiti pienamente validi anche se da adeguare al mutare delle condizioni socioeconomiche e demografiche sopravvenute, ha consentito di definire:

- *gli obbiettivi di sviluppo complessivo, di miglioramento e conservazione del territorio ambientalmente compatibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale e tenendo conto delle condizioni previste dallo Studio di VINCA riguardante il Sito Rete Natura 2000 della Valle del Giongo;*
- *le dimensioni dello sviluppo quantitativo e qualitativo residenziale relativo al prossimo quinquennio tenendo conto della necessità di perseguire il minor consumo del suolo;*
- *le dimensioni dello sviluppo quantitativo per attività produttive primarie, secondarie e terziarie, nonché relative alla distribuzione commerciale, tenendo conto anche delle scelte operate sulla mobilità e sul sistema residenziale;*
- *la compatibilità delle scelte insediative e sulla mobilità tenendo conto anche delle risorse economiche attivabili dalla Amministrazione pubblica anche in relazione ai possibili finanziamenti regionali e nazionali;*
- *i nuovi gli ambiti di trasformazione e/o la conferma di quelli non attuati previsti su aree libere considerando gli obiettivi di tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica e comunque considerando la direttiva di riduzione del consumo di suolo non inferiore al 25%;*
- *gli ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale in applicazione della L.R.31/2014*
- *il recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale ed in particolare nel Piano Territoriale Regionale e nel nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;*

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

- *La rivalutazione delle potenzialità agroforestali e della possibilità di definire ambiti di possibile inserimento di previsioni di Ambiti Agricoli di interesse Strategico verificando le proposte contenute nel PTC Provinciale*
- *gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.*

Il Documento di Piano è stato completato nel mese di novembre del 2025, è stato sottoposto alla prevista fase di pubblicizzazione ed è stato accompagnato per tutto il suo iter dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) all'interno della quale è stato effettuato lo studio di VINCA riguardante le influenze sul sito Comunitario Rete Natura 2000 del confinante Parco dei colli di Bergamo.

Le previsioni del Documento di Piano e quelle previste dalla Variante al Piano dei Servizi ed a quella del Piano delle Regole sono state analizzate nel **Rapporto ambientale** con valutazione degli impatti che la realizzazione delle azioni proposte dai tre documenti potrà ingenerare sull'ambiente e sul paesaggio.

Questa fase di valutazione si è conclusa positivamente con la seconda conferenza di valutazione tenutasi in data 13/01/2026cui hanno partecipato tutti gli Enti competenti (ARPA, ATS, Provincia, ATO ecc , oltre al pubblico, associazioni di Cittadini ed altri cittadini singoli interessati alla procedura di valutazione ambientale.

Nella conferenza, sono state affrontate tutte le tematiche inerenti la sostenibilità e la compatibilità ambientale degli interventi previsti dal Documento di Piano nonché le variazioni e gli adeguamenti introdotti nel **Piano delle Regole** e nel **Piano dei Servizi** nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia sopravvenuta successivamente alla approvazione del PGT vigente.

A tale proposito l'Autorità competente per la VAS ha ritenuto di esprimere favorevole parere di compatibilità ambientale con proprio provvedimento in data 10/02/2026 nel quale alcune osservazioni presentate sono state accolte ed hanno portato ad una variazione parziale di alcune parti dei documenti prodotti.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

2 – GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI SPECIFICI DEFINITI NEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO

Anche allo scopo di facilitare la verifica del grado di coerenza delle previsioni del Piano delle Regole con gli obiettivi i criteri e i limiti di sviluppo formulati nel Documento di Piano, appare opportuno richiamare in sintesi i principali obiettivi che il Documento di Piano pone a fondamento della politica di governo del territorio.

2.1 – Il miglioramento e la conservazione del territorio in un quadro di sviluppo ambientalmente compatibile e coerente con le previsioni di livello sovracomunale;

Il Documento di Piano propone uno sviluppo del territorio equilibrato fondato sul consolidamento degli ambiti urbani di tradizionale insediamento e limitando a superfici di aree libere complessivamente trascurabili le trasformazioni in ambiti esterni al perimetro del Centro abitato.

Le previsioni di livello sovracomunale derivanti sia dal livello regionale che dal livello provinciale vengono acquisite, implementate e precisate alla scala di maggiore dettaglio del PGT nell'ambito delle previsioni normative del P.T.R. e del PTCP.

2.2 - Le dimensioni dello sviluppo quantitativo del P.G.T. (riqualificazione del territorio e minor consumo del suolo);

La Valutazione Ambientale Strategica ha riconosciuto come adeguati e compatibili con l'ambiente i limiti posti allo sviluppo che si richiamano in sintesi:

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale

  Il fabbisogno volumetrico aggiuntivo rispetto al patrimonio immobiliare esistente di recente impianto a prevalente destinazione residenziale, con esclusione dei Centri Storici e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, **dovrà essere contenuto in 115.250 metri cubi nei quali sono compresi anche i volumi a prevalente destinazione residenziale localizzati nell'Ambito di Trasformazione di Inzogno.**

- Ambiti per l'insediamento di attività produttive di tipo industriale e per artigianato di produzione

  Il Documento di Piano conferma con alcuni modesti ampliamenti le attuali localizzazioni di aree per impianti produttivi della *Piana di Zogno* e in *Ambria (*in quest'ultima località con la conferma di due Ambiti di Trasformazione che, come noto, sono sottratti alla diretta gestione del Piano delle Regole.

- Ambiti per l'insediamento di attività commerciali

  Dato atto che l'Amministrazione comunale ha confermato la scelta di non attivare alcuna struttura commerciale di grande distribuzione e di limitare anche l'apertura di nuove attività di media struttura di vendita, la problematica da affrontare riguarda soprattutto la riqualificazione ed il consolidamento dell'offerta commerciale di vicinato nel capoluogo di Zogno ed in particolare la rivitalizzazione della rete commerciale da consolidare e potenziare nelle aree periferiche dove i punti di vendita e gli esercizi pubblici costituiscono un elemento importante per affrontare anche l tendenza in atto dello spopolamento.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

- Ambiti per l'insediamento di attività turistico-ricettive

  Per rispondere alle esigenze di sviluppo occupazionale il Documento di Piano ritiene indispensabile un forte impegno nel settore delle strutture ricettive e ciò con riguardo ad ogni tipologia di struttura (Alberghi, Bed & Breakfast, case con camere d'affitto, agriturismo ecc.) e soprattutto

- Tutela e valorizzazione dei Centri e nuclei storici

  Il Documento di Piano prevede la conferma e lo sviluppo della scelta di tutelare e valorizzare le architetture storiche e della tradizione che si ritrovano sia in nuclei e agglomerati sparsi ma anche isolati all'interno del paesaggio a prevalente connotazione agroforestale.

  Si prevede di adeguare e aggiornare gli incentivi per favorire il recupero abitativo dei Centri storici, dei nuclei e degli edifici isolati come contributo alla riqualificazione del paesaggio e come azione concreta volta a favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente rispetto alla nuova edificazione e ciò anche attraverso il miglioramento della accessibilità e della dotazione dei servizi primari.

  Il Piano prevede una azione innovativa privilegiando per i nuclei sparsi per i quali appare più problematico il recupero di prime abitazioni (prima casa), il riuso per funzioni di tipo ricettivo come albergo diffuso, camere d'affitto, B&B; questa politica consentirà di raggiungere l'obiettivo di una elevata sostenibilità e compatibilità ambientale degli interventi, il risparmio di territorio e l'attivazione di nuove professionalità di interesse economico e occupazionale.

- Infrastrutture per la mobilità

  Dato atto che la politica di sviluppo delle infrastrutture di livello sovralocale si attua favorendo l'adeguamento della rete di mobilità sia su ferro che su gomma legate alle politiche attuate dagli Enti sovraordinati, il Documento di Piano prevede di affrontare in modo sistematico la problematica viabilistica di livello locale con alcuni interventi di rilievo prioritario quali la realizzazione delle varianti agli abitati di Stabello ed Endenna e con il proseguimento della azione già intrapresa per favorire la accessibilità ai vecchi nuclei sparsi sul territorio.

2.3 – Ambiente e paesaggio

Il Documento di Piano, come già richiamato al paragrafo 2.1, assume come elemento direttore di ogni intervento la protezione e valorizzazione del territorio riconosciuto nei suoi caratteri costitutivi, idrogeologici, morfologici, paesaggistici e strutturali.

Le direttive gli indirizzi formulati tendono alla conferma ed al miglioramento delle azioni per la tutela degli ambiti a prevalente carattere naturalistico, degli spazi aperti e boscati, della articolazione degli insediamenti originari evitandone l'accorpamento e garantendo anche nelle aree di nuovo impianto pause di separazione tra gli edifici allo scopo di evitare all'esterno dei nuclei urbani consolidati la realizzazione di un "continuum" edificato che, impedendo la percezione del paesaggio tipico di Zogno, ne banalizza la connotazione tradizionale.

Il DdP propone una politica di gestione che si relaziona agli ambiti ed alle unità di paesaggio di cui è composto il territorio nella consapevolezza che il ruolo preminente delle attività agricole (a titolo professionale e specialmente non professionale) è quello di evitare l'abbandono del territorio e di conseguenza garantire una costante attenzione alla manutenzione conservativa che è lo strumento

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

attraverso il quale garantire la trasmissione nel futuro dell'immagine del paesaggio storico.

3 – IL PIANO DELLE REGOLE – LE PREVISIONI INSEDDIATIVE E INFRASTRUTTURALI

In coerenza con il quadro di insieme delineato nel Documento di Piano, il **Piano delle Regole** definisce nel dettaglio le disciplina di governo del sistema insediadivo e di quello paesistico-ambientale che si rileva in ogni dettaglio nei diversi elaborati che lo compongono.

In questa sede appare opportuno descrivere alcune soluzioni adottate dal Piano delle Regole che mutua dal Documento di Piano lo schema strutturale dei Sistemi che vengono disciplinati attraverso le tavole di Piano e nella normativa di attuazione.

Nella compilazione degli elaborati ed in particolare delle Norme di Attuazione si è cercato di utilizzare schemi semplici in modo tale da consentire una lettura ed una interpretazione semplici pur nella maggior complessità della strumentazione del PGT rispetto al Piano Regolatore conosciuto e applicato dal 1997.

3.1 – I sistemi

Il Piano delle Regole si articola in tre Sistemi principali:

- Il sistema della mobilità e dei servizi
- Il sistema insediativo urbano
- Il sistema ambientale e paesaggistico

Il sistema della mobilità e dei servizi costituisce l'elemento di raccordo con il Piano dei Servizi nel quale vengono disciplinati nel dettaglio gli aspetti riguardanti la realizzazione e la gestione degli elementi infrastrutturali

Il sistema insediativo definisce i diversi Ambiti Urbani, di completamento e di nuova edificazione di cui si compone la struttura insediativa del territorio oggetto di trasformazione.

Il sistema ambientale e paesaggistico individua le diverse componenti del territorio in cui sono previsti interventi e azioni svolte esclusivamente alla tutela, conservazione e valorizzazione degli ambiti individuati nella loro connotazione prevalente ambientale e paesaggistica.

3.2 – Il sistema della mobilità e dei servizi

Rinviando per ogni necessario dettaglio al Piano dei Servizi, si ritiene importante tracciare il quadro infrastrutturale della mobilità che come noto costituisce il sistema connettivo territoriale e l'elemento lungo il quale si rilevano le più importanti occasioni di rinnovo e di riqualificazione del sistema insediativo.

La struttura della viabilità si articola in tre sottosistemi:

- **Viabilità primaria**: la rete che collega il territorio di Zogno con la città e il territorio provinciale e lombardo. Il Piano delle Regole in proposito riporta le previsioni di carattere sovralocale ed in particolare la variante alla ex ss 470 che scavalca l'intero ambito urbano con un tracciato parte in galleria e parte a cielo libero. Provenendo da Bergamo appena fuori dalla galleria in località Grotte delle Meraviglie sale verso monte e dopo uno sviluppo in gran parte in galleria sbocca a monte di Ambria in località Madonna del Lavello.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

- La variante costituisce sotto il profilo viabilistico un intervento di rilevante importanza strategica per l'intera Valle Brembana ed in particolare per Zogno che risolverà il grave problema dell'attraversamento dell'ambito urbano ed al tempo stesso con il raccordo previsto per il Monte consentirà il collegamento diretto degli abitati sul Monte di Zogno con la viabilità primaria senza dover gravare esclusivamente sul Centro Storico di Zogno.

  Si tratta dunque di un fatto decisivo non solo sotto il profilo viabilistico ma anche sotto il profilo prettamente urbanistico che consentirà di dare avvio alla soluzione di problematiche quali la riqualificazione del viale di accesso a Zogno (Ambito Strategico "La Porta di Zogno") e una vera politica di valorizzazione del Centro Storico di Zogno.

- **Viabilità secondaria**: è la rete viaria che collega il territorio di Zogno con tutti gli altri Comuni contermini all'esterno della viabilità primaria. Si tratta dei collegamenti con gli altri Comuni quali Sedrina e Brembilla a sud, la Valle Serina a nord e Salmeggia e la Valle Seriana a nord/est. In questo settore le maggiori novità riguardano l'obiettivo di predisporre un collegamento diretto da Miragolo verso Selvino attraverso un Accordo di Programma nel quale coinvolgere la Provincia di Bergamo e i diversi Comuni interessati.

- **Viabilità secondaria locale**: quella che costituisce il sistema connettivo comunale che serve il centro urbano e tutte le frazioni e gli agglomerati sparsi. In questo ambito il PGT prevede il maggiore sforzo programmatorio e realizzativo per risolvere soprattutto il problema degli attraversamenti delle frazioni di Stabello ed Endenna.

  Per Stabello si prevede il completamento della circonvallazione verso valle in prolungamento della via Ere sovrappassando la valle di Camanecchio per ricollegarsi con la strada per Sedrina. La realizzazione è prevista come prestazione pubblica attesa dell'Ambito di Trasformazione n. 1.

  Per Endenna si sono dovuti risolvere due problemi: il primo riguardante la zona di Malpasso caratterizzata da una viabilità tortuosa e non modificabile, il secondo quello relativo all'attraversamento dell'abitato di Endenna Centro.

  Nel primo caso si sono previste due diverse soluzioni non alternative e che possono coesistere.

  Da un lato collegare la viabilità attuale in località Malpasso con la via Centro, come prestazione pubblica dell'Ambito di Trasformazione n. 05 e dall'altro evitare la zona di Malpasso collegando direttamente la strada di accesso al Centro Sportivo con la nuova strada in corso di ultimazione cha da Camanghè conduce ad Ambria.

  Anche per scavalcare l'intero abitato di Endenna si prevedono due soluzioni: la prima ricalca la strada già prevista dal P.R.G. che parte dalla via Centro in prossimità del campo sportivo dell'Oratorio e raggiunge la zona sud dell'abitato di Braccamolino (AT.06 e Permesso di costruire condizionato) mentre la seconda più radicale parte dalla nuova strada per Ambria e si ricollega alla strada per Somendenna in località Braccamolino.

  Ulteriori interventi diffusi nel territorio la cui realizzazione in molti casi è attribuita ad interventi di nuova edificazione punta a risolvere problemi viabilistici di livello prettamente locale.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

3.3 – Il sistema insediativo urbano

Il sistema insediativo urbano è stato classificato in diversi Ambiti definiti sulla base delle caratteristiche insediative.

Gli Ambiti classificati sono i seguenti:

Prevalente destinazione residenziale

a) Centri e nuclei storici e edifici soggetti a conservazione di Miragolo

I Centri storici e gli edifici oggetto di conservazione di Miragolo, classificati e disciplinati da una apposita normativa e da una schedatura delle Unità Minime di Intervento già nel 2011 aggiornata al 2025 sono 16 cui si è aggiunto Miragolo San marco e San Salvatore:

A – Zogno Centro

B – Carubbo

C_1 - San Cipriano

C_2 – San Sebastiano

C_3 – Colorita

D – Contrada Angelini

F – Somendenna

G– Grimoldo

H – Grumello de' Zanchi

I – Caorsone

L – Complatto

M – Castegnone

N – Altemarie

N – Ripa

O – Piazza Martina

Q – Stabello

R – Miragolo San Marco e Miragolo San Salvatore (edifici soggetti a conservazione)

Gli interventi sugli edifici repertoriati sia negli Ambiti dei Centri Storici che per gli edifici soggetti a conservazione sia in Miragolo che in tutto il rimanente territorio comunale, sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Per i Centri Storici e per Miragolo, sono disponibili le schede di dettaglio di ogni edificio dove sono indicati i gradi di intervento applicabili su ogni edificio.

b) Ambiti di rigenerazione

Gli Ambiti di rigenerazione che hanno sostituito tutte le preesistenti Zone di Recupero, sono Ambiti già edificati nei quali in un contesto in prevalenza recente e scarsamente qualificato, rimangono ancora solo alcuni edifici di interesse storico architettonico ed un impianto urbanistico in parte originario.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

In questi contesti, preso atto della ormai accertata difficoltà di dare esecuzione agli interventi previsti dalla legge 457/78 attraverso i Piani di Recupero, si è ritenuto di privilegiare gli interventi di rigenerazione urbana favorendo il recupero, il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti ed il loro ampliamento recuperando tutti i volumi edilizi esistenti e con un possibile ampliamento massimo del 25% della SL esistente, purchè nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti.

c) Ambiti Urbani

Sono stati riconosciuti come Ambiti urbani quelle parti di territorio in prevalenza già edificato di impianto recente (dal secondo dopoguerra in poi) con differenti indici di edificazione.

Gli Ambiti classificati sono quattro:

- Alta densità (AD)

- Media densità (MD)

- Bassa densità di primo livello (BD1)

- Bassa densità di secondo livello (BD2)

- Bassa densità di Miragolo (BD3)

In essi sono consentite tutte le tipologie di intervento nel rispetto dei limiti di densità previsti dalle Norme di Attuazione.

Gli edifici esistenti che sono caratterizzati da indici edilizi maggiori (densità edilizia, altezza ecc) sono consolidati allo stato di fatto e per essi sono consentiti tutti gli interventi ad eccezione della demolizione e ricostruzione.

d) Ambiti di nuova edificazione (NE)

Il Piano conferma la disciplina attuale delle aree NE nella quale è prevista la realizzazione di singoli edifici sia nell'ambito del centro urbano consolidato che nelle immediate adiacenze degli ambiti urbani. Le modalità di intervento sono disciplinate dalle singole schede di intervento allegate alla normativa di attuazione nelle quali. oltre alle dimensioni massime raggiungibili, sono definiti gli obblighi riguardanti la realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi di uso pubblico.

e) Permessi di costruire condizionati

Negli Ambiti urbani sono stati identificati con modalità analoghe a quelle stabilite per le NE, alcuni comparti soggetti ad edificazione diretta che sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione identificate nelle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione.

d) Edifici non connessi alla agricoltura

Trattasi di edifici contrassegnati da apposito simbolo grafico esterni al perimetro degli ambiti urbani ma in diretta prossimità degli stessi per i quali non sussistono le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli e che possono essere trasformati, qualora non lo fossero già, in edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile.

A destinazione mista

Trattasi di Ambiti a diversa destinazione d'uso ma consolidati allo stato di fatto. Per essi sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti ad eccezione della demolizione e ricostruzione.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

A destinazione produttiva

a) *Ambiti urbani del sistema produttivo (IA) (IA-S)*

In questi ambiti sono ricomprese le parti di territorio destinate a costruzioni di tipo industriale e artigianale nelle quali è consentita la realizzazione di interventi sia liberi che condizionati nei limiti di densità e altezza previsti dalla Norme di Attuazione.

b) *Ambiti urbani produttivi di deposito (D)*

Comprendono le aree destinate ai depositi edili che il Piano consolida allo stato di fatto.

c) *Ambiti urbani turistico-ricettivi e speciali (TU) (Acquada)*

Riguardano aree edificate e non destinate alla realizzazione o all'ampliamento di edifici a specifica destinazione turistico-ricettiva. Si richiamano in particolare gli interventi di ampliamento e riqualificazione e di nuova edificazione previsti lungo il corso del Brembo (Tiolo e Acquada) e di nuovo impianto in via Locatelli destinati a riqualificare la zona di accesso al paese dopo l'apertura della variante di monte.

3.4 – Il sistema ambientale e paesaggistico

Il Sistema degli ambiti non oggetto di trasformazione rappresenta la parte preponderante del territorio è costituito da:

a) Ambiti delle aree agricole
b) Ambiti boscati
c) Ambiti delle aree paranaturali
d) Buffer del Parco dei Colli
e) Ambiti di Elevata naturalità
f) Fasce di rispetto e arretramento
g) Ambiti Agricoli Strategici
h) Miniera dismessa di fluorite
i) Reticolo idrico

a) Ambiti delle aree agricole, Ambiti boscati e Ambiti delle aree paranaturali – "Buffer" (area di maggior tutela) a protezione del Parco dei Colli di Bergamo

Il Piano identifica tutte le aree esterne agli Ambiti urbani consolidati ed alle nuove edificazioni le aree agricole, quelle boschive e le aree paranaturali (quelle di alta quota o caratterizzate da situazioni che impediscono sia l'allignamento della vegetazione boschiva che pratiche colturali).

Per ciascuna delle categorie cartografate il Piano ed in particolare le Norme di Attuazione definiscono la disciplina gli interventi ammessi e le possibilità di intervento sugli edifici che vi sono compresi con l'obiettivo prioritario di salvaguardare e valorizzare attraverso interventi di riqualificazione il paesaggio e l'ambiente privilegiando l'attività agricola professionale e non professionale.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

A confine con il Parco regionale dei colli di Bergamo a seguito dello Studio di VINCA è stata definita e rappresentata in cartografia una fascia di territorio di profondità di circa 500 metri riportata nella cartografia di Piano, nella quale applicare modalità di gestione degli interventi la cui realizzazione può influire sulle aree protette quali i Siti Natura 2.000 della Comunità Europea della Valle del Giongo.

Analogamente lo Studio di VINCA definisce le condizioni d'obbligo applicabili sia in fase realizzativa che gestionale per interventi da eseguirsi sull'intero territorio e che generano impatti che possono interferire con la fauna proveniente dalla zona di tutela del Parco regionale.

b) Ambiti Agricoli di Interesse Strategico

Il Piano identifica tre macro aree nelle quali è stato riconosciuto a seguito di attente ed aggiornate analisi sul sistema agricolo il territorio nel quale sono state riconosciute le qualità agricole meritevoli di maggior tutela e valorizzazione, in conformità a quanto stabilito dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Tali Ambiti sono sati riconosciuti all'esterno degli Ambiti boscati e delle aree di Elevata Naturalità.

c) Ambiti di Elevata Naturalità

Sono confermati con la Variante generale gli ambiti delle aree di Elevata Naturalità già previsti dal PGT previgente caratterizzati da un maggior grado di naturalità e oggetto di applicazione delle direttive emanate dalla Regione con il Piano Territoriale Regionale.

d) Fasce di rispetto e arretramento

Sono aree ricadenti in pressochè tutti gli ambiti in prevalenza urbani, nelle quali è vietata qualunque edificazione e l'edilizia esistente è consolidata allo stato di fatto, ma dove sono ammessi gli interventi arredo ambientale e di servizio alle attività adiacenti.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

4 – IL PIANO DELLE REGOLE – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento del Piano per il prossimo quinquennio è stato definito nel Documento di Piano identificando le modalità e i criteri che sono stati tradotti nel Piano delle Regole con una preliminare valutazione delle disposizioni del Piano Territoriale Regionale e delle ulteriori indicazioni del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale in materia di Consumo di Suolo.

La capacità insediativa teorica massima fissata dal Documento di Piano e richiamata nel capitolo 2 della presente relazione, è stata ampiamente rispettata dal Piano delle Regole per tutte le tipologie di destinazione d'uso ed in particolare per gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale e per le attività commerciali, per i quali, anche in considerazione del ruolo di Comune Epicentro, si riscontrano ancora possibilità di integrazioni anche nella fase di esame ed eventuale accoglimento delle osservazioni.

Ambiti a prevalente destinazione d'uso residenziale

Il valore della capacità insediativa teorica che il Documento di Piano ha stabilito come capacità di sviluppo quinquennale è di **mc. 115.250,** valore ritenuto coerente anche in sede di procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La volumetria realizzabile secondo la previsione del Piano delle Regole in adozione comprende tutte le tipologie di intervento allocate in grande prevalenza (più dell'80%) negli Ambiti a edificazione diretta nell'ambito del TUC con una sostanziale riduzione del Consumo di su9olo e con un solo Ambito di Trasformazione.

La capacità insediativa è stata definita in termini di superficie lorda di pavimento per il calcolo del volume è stato calcolato applicando ilo valore di altezza virtuale apri a m. 3.

AMBITI	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN TERMINI DI VOLUME mc.
AT. 10 - Inzogno	13.500
AREE DI COMPLETAMENTO COMPRESI P.C. CONDIZIONATI	78.299,79
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE (NE)	15.918
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL PIANO DELLE REGOLE	**107.717,79**

Dalla lettura della tabella si evidenzia che:

- la capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione che sono come noto soggetti alla preventiva formazione di Piani Attutivi e/o a Permessi di Costruire Convenzionati rappresenta circa il 12,6% del totale.
- le Nuove Edificazioni (NE) sono circa 14,7%.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

Pertanto gli interventi di completamento rappresentano il 72,7% circa del totale ma comprende anche i Permessi di Costruire Condizionati che sono comunque sottoposti ad una diretta valutazione ed eventuale convenzionamento con il Comune.

Nel complesso circa 87% delle aree edificabili sono totalmente o parzialmente urbanizzate mentre il rimanente è rappresentato dall'unico Ambito di Trasformazione che conferma la previsione del PGT previgente in aree non urbanizzate.

Ambiti per attività Commerciali

Il Piano delle Regole conferma gli indirizzi assunti con il Documento di Piano che prevede:

- la promozione della rete commerciale di vicinato per superfici di vendita non superiori a mq. 150
- il contenimento delle superfici di vendita per strutture commerciali di media distribuzione che per le nuove aperture, non potranno superare la superficie di vendita di mq. 400 cadauno
- il divieto di aprire sull'intero territorio superfici commerciali di grande distribuzione e di Supermercati.

Nel settore commerciale le scelte sono state orientate in modo appropriato dalla approfondita conoscenza del settore commerciale locale in essere che dai programmi di sviluppo attivati con del Distretto del Commercio *"La porta della Valle Brembana!"* (Zogno, Sedrina e Brembilla).

Ambiti per attività Turistico-Ricettive

Il Piano delle Regole, in coerenza con gli indirizzi del Documento di Piano affronta la tematica dello sviluppo turistico con tre diverse tipologie di intervento:

- il miglioramento della qualità ambientale del territorio e di salvaguardia degli Ambiti a prevalente vocazione naturalistica con la conferma delle aree di Elevata Naturalità e con la definizione di specifiche condizioni d'obbligo con l'obiettivo di definire adeguate condizioni d'obbligo nella esecuzione degli interventi trasformativi a tutela della fauna proposte dallo Studio di VINCA riferito al sito Rete natura 2000 della Valle del Giongo nel Parco dei Colli di Bergamo. Questa maggiore tutela riguarderà in particolare l'area della profondità di m. 500 dal confine comunale con il Parco dei Colli e per gli interventi di maggiore incidenza trasformativa come i tre Ambiti di trasformazione e l'insediamento turistico dell'Acquada;
- la promozione di nuovi interventi nel settore turistico-ricettivo con le possibilità di ampliamento e adeguamento dell'unica struttura esistente e la previsione di due nuove strutture in località Acquada e Romacolo
- specifiche normative che consentono l'ampliamento e la riqualificazione delle attività di ristorazione esistenti anche a prescindere dal rispetto dei limiti insediativi di Piano e, soprattutto, favorendo l'insediamento di strutture di turismo rurale non invasive e diffuse nel territorio di maggiore attrattività paesaggistico/ambientale.

Ambiti per attività produttive

Anche nel settore produttivo il Piano delle Regole attua gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano attraverso:

- la riqualificazione e l'ammodernamento delle strutture produttive industriali dismesse in particolare quelle della Piana di Zogno in parte già avviata;

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

- la conferma e il potenziamento del polo di Ambria e nell'area della Madonna del Lavello in prossimità dello sbocco verso nord della variante alla ex ss 470, con interventi che confermano, adeguandole, le previsioni del PGT previgente e che presentano aspetti di notevole rilievo sotto il profilo della riqualificazione ambientale e del potenziamento dell'occupazione.

In **termini di superficie territoriale l'espansione dell'edificato in aree libere rappresenta circa l'1,6 per mille per mille della superficie territoriale di Zogno (circa 5,4 ettari sul totale di 3.476 ettari) pressochè esclusivamente rappresentato dagli Ambiti di trasformazione, peraltro controbilanciato dal risparmio di suolo previsto dal PGT di oltre 12,7 ettari (già aree urbanizzabili e urbanizzate) pari ad un risparmio di circa 7 ettari.**

La approvazione di modifiche al PGT riguardanti la trasformazione d'uso di aree libere promosse sia in sede di approvazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che con Varianti puntuali successive alla approvazione del PGT, non potranno comportare un consumo di suolo superiore a mq. 13.000 e nuovi volumi a prevalente destinazione residenziale per un totale non superiore a mc. 7.500 circa.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

5 – IL PIANO DELLE REGOLE – LA FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA PER LE AZIONI DI PIANO - LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Il Piano delle Regole è corredato dall'aggiornamento dello Studio geologico-sismico redatto dal geologo dott. Corrado Reguzzi con Studio in Villa d'Almè.

L'aggiornamento dello Studio geologico di dettaglio si è concluso con la modifica di alcune Classi di Fattibilità geologica, idraulica e sismica che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'apparato normativo del PGT con valore cogente per qualunque intervento trasformativo che a sensi di legge venga autorizzato sull'intero territorio comunale.

La normativa di attuazione del Piano delle Regole è stata adeguata alle nuove condizioni normative introdotte dopo la approvazione del PGT 2011 e rappresenta lo strumento per guidare la realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione territoriale nel quadro degli obiettivi e degli indirizzi determinati dal Documento di Piano.

In luogo del riferimento al volume vuoto viene esteso a tutte le destinazioni funzionali il parametro della Superficie Lorda (S.L.) in modo da rispettare, avuto riguardo alle particolari caratteristiche territoriali del luogo, le *Definizioni tecniche Uniformi* introdotte su tutto il territorio regionale.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

6 I DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole oltre che dalla presente Relazione è costituito dai seguenti elaborati:

1) Tavole di Piano alla scala 1/2000 (n. 28)
2) Tavola in scala 1/10.000 Carta delle Potenzialità archeologiche del territorio
3) Tavola in scala 1/10.000 Vincoli Paesaggistici
4) Tavola in scala 1/10.000 con l'individuazione delle Classi di Sensibilità Paesistica.
5) Tavole del Piano delle Regole dei Centri e Nuclei storici in scala 1/1000 con la definizione dei gradi di intervento unitamente alle schede di ogni unità minima di intervento distinte per ogni singolo nucleo e per gli edifici isolati di riconosciuto valore storico-architettonico:

   Tav. A – Zogno Centro

   Tav. B – Carubbo

   Tav. C_1 - San Cipriano

   Tav. C_2 – San Sebastiano

   Tav. C_3 – Colorita

   Tav. D – Contrada Angelini

   Tav. F – Somendenna

   Tav. G– Grimoldo

   Tav. H – Grumello de' Zanchi

   Tav. I – Caorsone

   Tav. L – Complatto

   Tav. M – Castegnone

   Tav. N – Altemarie

   Tav. N – Ripa

   Tav. O – Piazza Martina

   Tav. Q – Stabello

   Tav. R – Miragolo
6) Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano tavole 15a-15b-15c-15d in scala 1/5000 e tavole 16a-16b-16c in scala 1/2000
7) Tavola in scala 1/10.000 Ambiti Agricoli Strategici.

GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco

Norme tecniche per l'attuazione del PdR (corredata dagli elaborati planimetrici riguardanti le Nuove edificazioni (NE) e i Permessi di costruire Condizionati (PC) cui va unita la Tavola n. 25 del DdP relativa alle Potenzialità Archeologiche.

Il Piano di Governo del Territorio è stato elaborato dal Gruppo di lavoro costituito da:

4.1 arch. GiovanniB. De Vecchi, Coordinatore, dello Studio di architettura, urbanistica e progettazione ambientale con sede in Curno (BG) per la progettazione urbanistica e DVA Architecture srl per la restituzione grafica e le analisi preliminari

4.2 il dott. Roberto Tizzone con Studio in Bergamo (per l'aggiornamento della Classificazione acustica)

4.3 il geologo dott. Corrado Reguzzi con Studio in Villa d'Almè (BG) (Studio geologico)

4.4 dott. Giambattista Rivellini Studio di VINCA (Sito Natura 2000 Parco dei Colli di Bergamo)

4.5 il dott. agr. Stefano d'Adda e il p.a. p.a. Fabrizio Rinaldi (agricoltura e paesaggio)

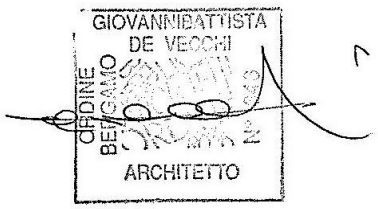
Hanno collaborato:

- arch. Alberto Pievani
- arch. Sergio Prezzati
- arch. Jr. Veronica Bianco

Curno – Zogno: Maggio-Luglio 2026

IL COORDINATORE DEL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

(dott. arch. GiovanniB. De Vecchi)



GRUPPO DI LAVORO
STUDIO DI ARCHITETTURA
URBANISTICA E
PROGETTAZIONE
AMBIENTALE

Consulenze
Dott. arch. GiovanniBattista De Vecchi
p.a. Fabrizio Rinaldi
dott. jr. Stefano D'Adda
dott. Roberto Tizzone
dott.nat. Giambattista Rivellini

Elaborazioni grafiche

Collaborazione
arch. Alberto Pievani
arch. Sergio Prezzati
arch. Jr. Veronica Bianco