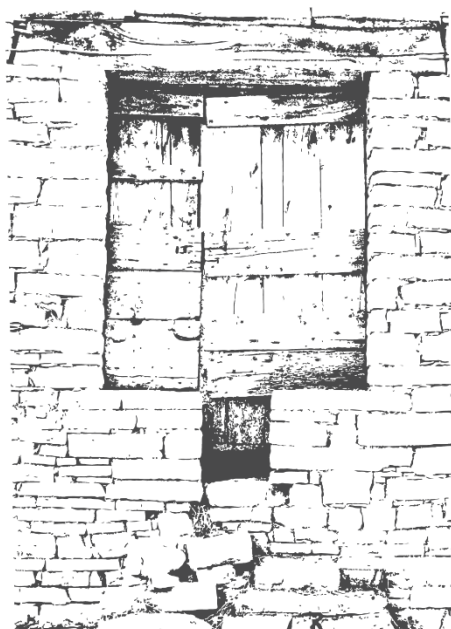


PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025 del Comune di **Taleggio**

Documento programmatico



Settembre 2025

A cura di:

arch. Filippo Simonetti

pianif. terr. Fabio Bagattini

pianif. terr. Francesco Fagiani

INDICE

PREMESSA	2
I NECESSITÀ DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE	4
1.1 ALCUNI SEGNALE D'ATTENZIONE.....	4
1.1.1 Prospettive demografiche.....	4
1.1.2 Settori economici prevalenti e occupazione.....	6
1.1.3 Consistenza degli aggregati urbani e rurali di Taleggio.....	8
1.1.4 Il paesaggio montano e l'abitato sparso.....	9
1.2 INNOVAZIONI LEGISLATIVE.....	12
1.2.1 Consumo di suolo.....	12
1.2.2 Le disposizioni della LR 18/19.....	13
1.2.3 Il nuovo PTCP della Provincia di Bergamo.....	14
2 POSSIBILI TEMI DI RIGENERAZIONE PER LA VAL TALEGGIO	17
2.1 COSA SI INTENDE PER RIGENERAZIONE.....	17
2.2 TIPOLOGIE DI RIGENERAZIONE.....	17
2.2.1 La rivitalizzazione dei nuclei di antica formazione – un tema trascurato.....	17
2.2.2 La rigenerazione del tessuto residenziale recente – verso un nuovo modello abitativo ..	18
2.2.3 La rigenerazione territoriale – un patto tra l'edificato e le aree della naturalità.....	19
2.3 MOBILITÀ SOSTENIBILE, CICLABILITÀ E INCLUSIONE SOCIALE.....	20
3 VERSO UNO SCHEMA STRATEGICO DELLA RIGENERAZIONE	22
3.1 OBIETTIVI DI MANDATO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	22
3.2 L' AGENDA STRATEGICA PER IL DOCUMENTO DI PIANO 2026.....	22
3.3 UN PROGRAMMA PER IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE STORICO.....	23
3.4 INDIRIZZI GENERALI DI REVISIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.....	28
3.5 UN PIANO PER LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL RECUPERO EDILIZIO.....	29
4 ISTANZE E CONTRIBUTI AL PIANO	32

PREMESSA

La variante al PGT vigente si rende formalmente necessaria sia per la scadenza del Documento di Piano, che per la necessità dell'adeguamento del PGT al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel novembre 2020. Nell'ambito di questa occasione di rinnovo riteniamo opportuno, con questo documento, sia esporre anticipatamente le linee di indirizzo della variante che esplicitare i nuovi obiettivi di rigenerazione territoriale che informeranno le nuove disposizioni di Piano. Ciò sia in termini di perfezionamento della sua disciplina (con particolare attenzione al tema edilizio rurale), ma anche, e forse soprattutto, in termini di ulteriore precisazione delle sue strategie: il Piano oggi, quale strumento di governo, vale non solo per la sua capacità di normare il territorio, ma anche per la sua capacità di promuoverne proattivamente l'evoluzione.

Questo documento è perciò anche un primo spunto per valutare le possibili strategie che possono supportare la rigenerazione urbana e territoriale di Taleggio, nel momento in cui importanti riferimenti istituzionali hanno ormai sancito l'attualità di questo tema che caratterizza ora le revisioni in atto dei PGT di tutti i comuni lombardi.

In particolare, si evidenzia la confluenza su tali argomenti di diversi percorsi istituzionali sovraordinati e parimenti lo sviluppo di una governance di interesse del territorio provinciale. Per i primi ci si riferisce:

- Alle indicazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che, con l'esplicitazione degli obiettivi della transizione ecologica, e della loro stretta correlazione con la necessità della riqualificazione del patrimonio costruito, hanno indirizzato cospicue risorse pubbliche verso azioni tipicamente di rigenerazione urbana.
- Alla Direttiva UE "Casa green" 1275/2024, in vigore da maggio 2024, che ha dichiarato l'obiettivo per la comunità europea dell'azzeramento dell'impatto ambientale dei nuovi edifici e della transizione ecologica del patrimonio edificato esistente.
- Alla legge regionale 18/19 per la rigenerazione urbana, che contiene misure incentivanti al riuso, oltre alla previsione di uno specifico fondo a supporto delle buone politiche relative.
- Alla pubblicazione della versione definitiva del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che dedica una parte significativa allo sviluppo di iniziative di rigenerazione territoriale d'ambito.
- Al nuovo Piano Territoriale Regionale che delinea il contorno degli obiettivi territoriali strategici assunti da Regione Lombardia.

Per ciò che concerne la governance territoriale si richiamano invece alcuni documenti elaborati da istituzioni locali e da Regione Lombardia, che offrono linee di indirizzo e strategie per il sistema territoriale locale:

- il documento Sviluppo e competitività di Bergamo¹, in cui importanti istituzioni ed associazioni bergamasche riunite nel "Tavolo Bergamo 2030" hanno delineato alcune specifiche azioni di sviluppo, fra cui alcune dedicate all'innescare della rigenerazione urbana.
- Il position paper del Tavolo Bergamo 2030 "*Centralità dei sistemi montani e vallivi bergamaschi di fronte alle sfide globali dell'abitare*"² che intende supportare le scelte di governance dei territori vallivi e montani di fronte alle sfide proprie delle aree interne: spopolamento, presidio dell'occupazione, potenziamento del sistema turistico locale, rilancio agrosilvopastorale, maggiore attenzione ai servizi ecosistemici e ambientali...

¹ v. <https://www.bg.camcom.it/promozione/promozione-impresa-e-territorio/tavolo-per-lo-sviluppo-e-la-competitivita>, documento del giugno 2018 a cura della struttura di governance del territorio bergamasco, cosiddetta *Tavolo OCSE ora Tavolo BG 2030*, composta da CCIAA, Provincia, Comune BG, UniBG, Confindustria, CGIL-CISL-UIL, Imprese & Territorio, Banca Intesa, in particolare l'Azione 10a per la costruzione di un fondo a supporto degli enti locali.

² v. <https://www.bg.camcom.it/notizie/tavolo-bergamo-2030-affronta-temi-della-centralita-dei-sistemi-montani-bergamaschi-fronte>, documento a cura del Tavolo BG 2030.

- “Un’agenda strategica per la Valle Brembana e Valtellina di Morbegno”³ realizzata entro il percorso locale per la programmazione 2021-2027.

Dato questo chiaro orientamento istituzionale si ritiene opportuno che anche l’attuazione del PGT di Taleggio si corredi ad una agenda strategica vocata all’attivazione di queste politiche, confermando così come la sua comunità possa orientarsi a valorizzarne il territorio e le sue relazioni economiche e sociali con un’azione che certo persegue costantemente i propri obiettivi di miglioramento ma con la pazienza e la tenacia di uno sguardo lungo, orientato anche agli scenari più vasti e lontani che, inevitabilmente, la coinvolgono, e la coinvolgeranno sempre più.

L’obiettivo che ci si pone, con lo sviluppo di questo nuovo percorso di pianificazione, è dunque quello di cogliere l’opportunità del cambiamento di scenario economico e di mutamento del ciclo immobiliare correlati necessariamente alla transizione ecologica, sia per uno stimolo agli interventi manutentivi e di riqualificazione degli edifici che possano avere un risvolto positivo quale opportunità di rigenerazione del loro contesto, sia per il supporto delle traiettorie di qualificazione del sistema ambientale e delle aree di valenza agronomica, pervenendo a tali fini ad una chiara definizione delle strategie pubbliche, utili oltre che ad un corretto governo del territorio, a meglio intercettare le eventuali nuove opportunità di finanziamento e per promuovere il quadro di riferimento delle possibilità di investimento privato.

Scopo di questo documento è allora la prima definizione di una possibile Agenda del Piano, utile certo all’avvio del processo di VAS, in particolare al suo Documento di Scoping, ma anche al processo di condivisione del percorso di costruzione del nuovo Documento di Piano.

³v. <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/territorio/strategia-aree-interne/valle-brembana-valtellina-di-morbegno/valle-brembana-valtellina-di-morbegno>. Documento di settembre 2023 a cura del gruppo di lavoro del DASTU, Politecnico di Milano.

I NECESSITÀ DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

I.1 ALCUNI SEGNALE D'ATTENZIONE

I.1.1 Prospettive demografiche

L'andamento dei dati demografici degli ultimi due decenni evidenzia come la popolazione di Taleggio sia caratterizzata da un deciso decremento rispetto ad altri periodi storici. Le serie storiche mostrano come il territorio abbia ospitato, durante il secolo scorso, elevati numeri di residenti, calando nella seconda metà del Novecento da 1400 a 600 abitanti (Figura 1). Negli anni Duemila un andamento discontinuo di modesta crescita e cali intermittenti ha permesso di mantenere il saldo medio intorno ai 600, ma si può osservare altresì che dal 2013 la popolazione sia stata in netto calo, attestandosi sui 521 abitanti con il dato ISTAT aggiornato a fine anno 2023.

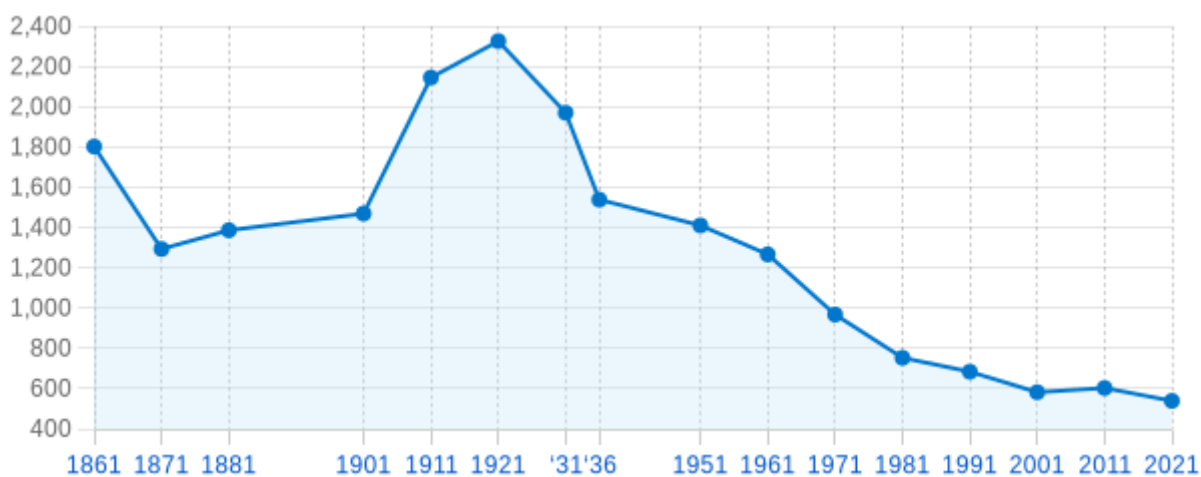


Figura 1. Popolazione residente dal primo censimento nazionale (1861). Fonte: ISTAT, elaborazione: Tuttitalia.

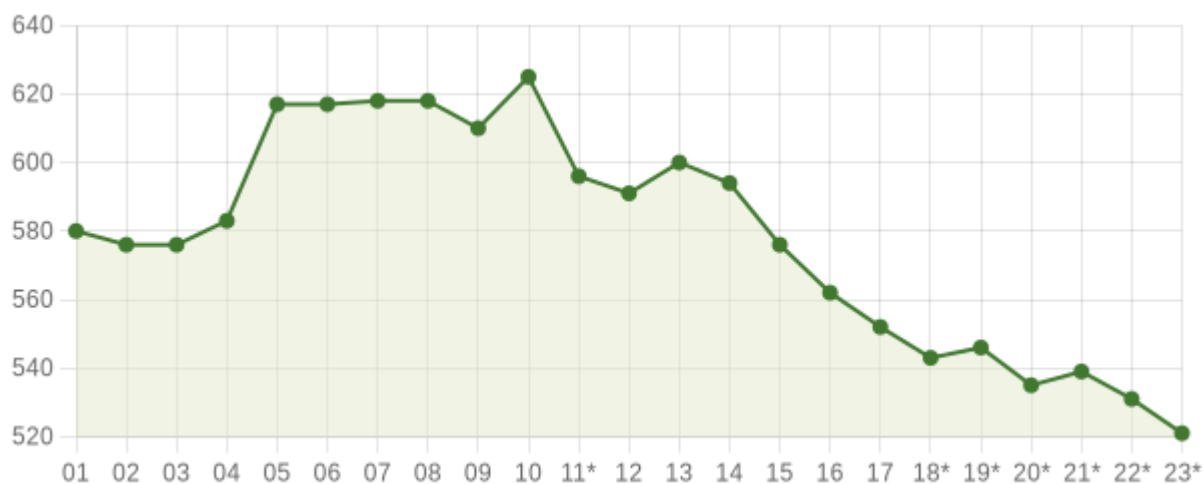


Figura 2. Andamento della popolazione residente tra il 2001 e il 2023. Fonte: ISTAT, elaborazione: Tuttitalia.

A tale decrescita si associa un graduale ma continuo invecchiamento della popolazione, diffusamente accentuato in questi ultimi 20 anni: si prevede che la quota ultrasessantacinquenne della popolazione continuerà ad aumentare senza un corrispondente aumento di popolazione rientrante in età lavorativa (

Figura 2). Al 2024, l'età media della popolazione residente a Taleggio si attesta sui 52 anni (45,5 l'età media provinciale), e l'indice di vecchiaia⁴ segna un rapporto di 452,6 ultrasessantacinquenni ogni 100 giovani fino a 14 anni; nel 2004 era 239. A livello provinciale ci si attesta sul valore di 172,7.

I nuclei familiari, di numero pressoché stabile nell'ultimo decennio, sono 284 (dato di fine 2023) e si attestano attorno a una media di 1,83 componenti.

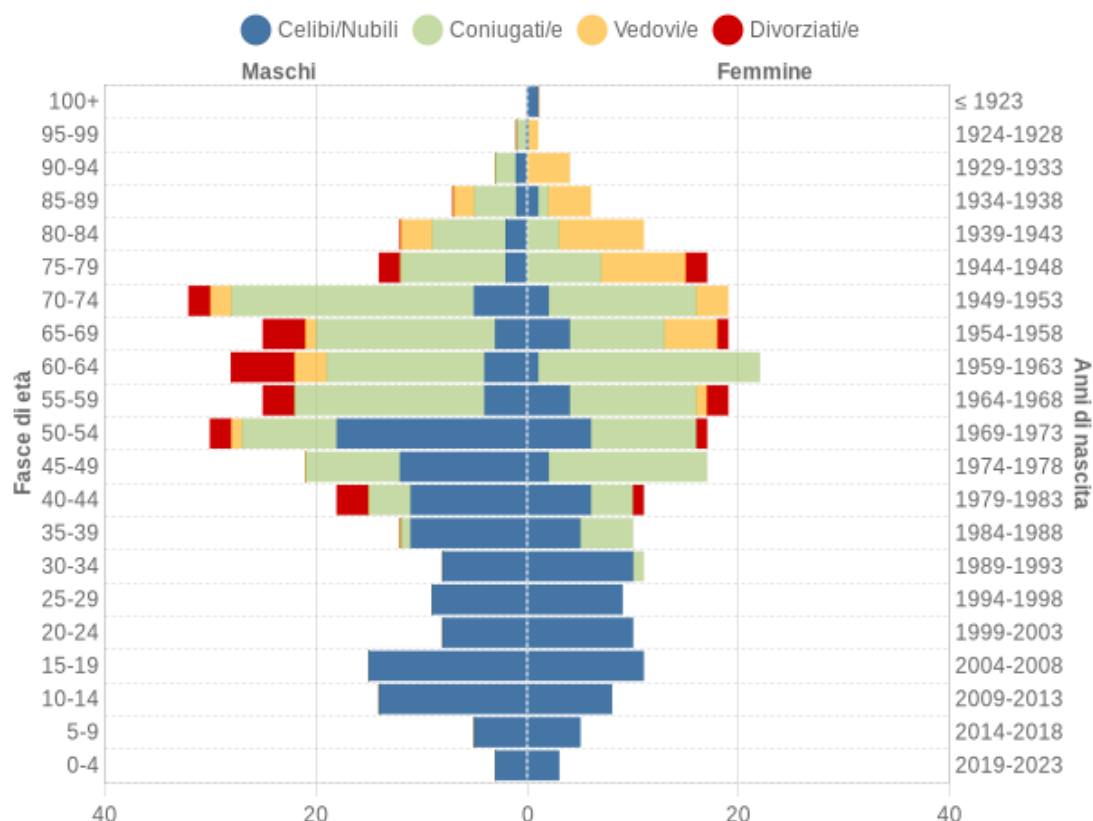


Figura 2. Struttura della popolazione per classi di età, sesso e stato civile al 2024. Fonte: ISTAT, elaborazione: Tuttitalia.

In quanto a migrazione, Taleggio ha sviluppato negli anni un andamento molto eterogeneo dei flussi di ingresso e uscita, con un saldo migratorio non sempre positivo ma connotato da una maggiore provenienza da altre zone d'Italia rispetto che dall'estero. A questo proposito, gli stranieri residenti a Taleggio al 2024 sono 28 e rappresentano il 5,4% della popolazione residente. La comunità più numerosa risulta provenire dal Senegal, seguita da Ucraina e Romania.

⁴ Definito come rapporto tra la popolazione di età inferiore ai 15 anni e quella di oltre i 65.

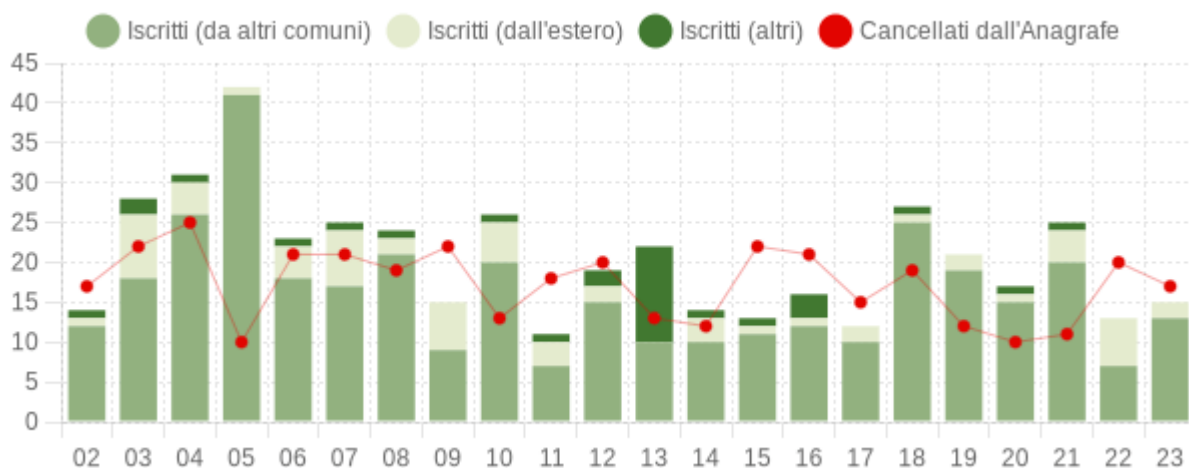


Figura 3. Flusso migratorio della popolazione nel comune tra il 2002 e il 2023. Fonte: ISTAT, elaborazione: Tuttitalia.

Dall'osservazione dei dati demografici qui sintetizzati, risulta chiaro come il territorio stia affrontando un periodo di contrazione demografica non temporaneo e ormai radicato nella struttura demografica della valle, in analogia con numerosi altri comuni delle aree montane della Val Brembana. La decrescita delle cosiddette aree interne pone importanti interrogativi di politica territoriale ai quali il piano deve cercare di rispondere con indirizzi relativi al rilancio economico e alla rigenerazione architettonico-paesaggistica.

1.1.2 Settori economici prevalenti e occupazione

Uno sguardo alla struttura economica del comune può aiutare a mettere a fuoco le strategie territoriali più adatte. Le attività economiche più diffuse a Taleggio, in termini di numero di imprese, sono quelle relative al settore agricolo, stabili negli ultimi anni intorno alle 24 unità, seguite dalle costruzioni, fisse a 18 attività⁵. In termini assoluti le attività relative al commercio, i servizi di alloggio e le attività manifatturiere sono meno presenti, ma il dato relativo agli addetti per azienda dimostra come la manifattura occupi un numero maggiore di lavoratori. Nel settore manifatturiero, comunque, si individuano come tipologie di impresa nettamente prevalenti quella alimentare e quella del legno, confermando l'importanza del settore agricolo e dei suoi prodotti nell'economia valliva.

In termini di forza d'impiego, le aziende agricole, censite in numero di 24, occupano 41 persone secondo l'ultimo censimento dell'agricoltura di ISTAT (2020). Per quanto riguarda gli altri settori, le industrie alimentari e del legno nel 2022 ne occupavano rispettivamente 46 e 7, con una tendenza di crescita sull'ultimo decennio. Il commercio, che include ingrosso, dettaglio e riparazione di auto/motoveicoli, occupava nel 2022 27 persone con una tendenza di improvvisa decrescita nell'ultimo anno. Al suo interno si dimostra relativamente stabile il commercio al dettaglio, impiegante circa 13 lavoratori.

⁵ Dati ISTAT, estrazione Open Data Regione Lombardia

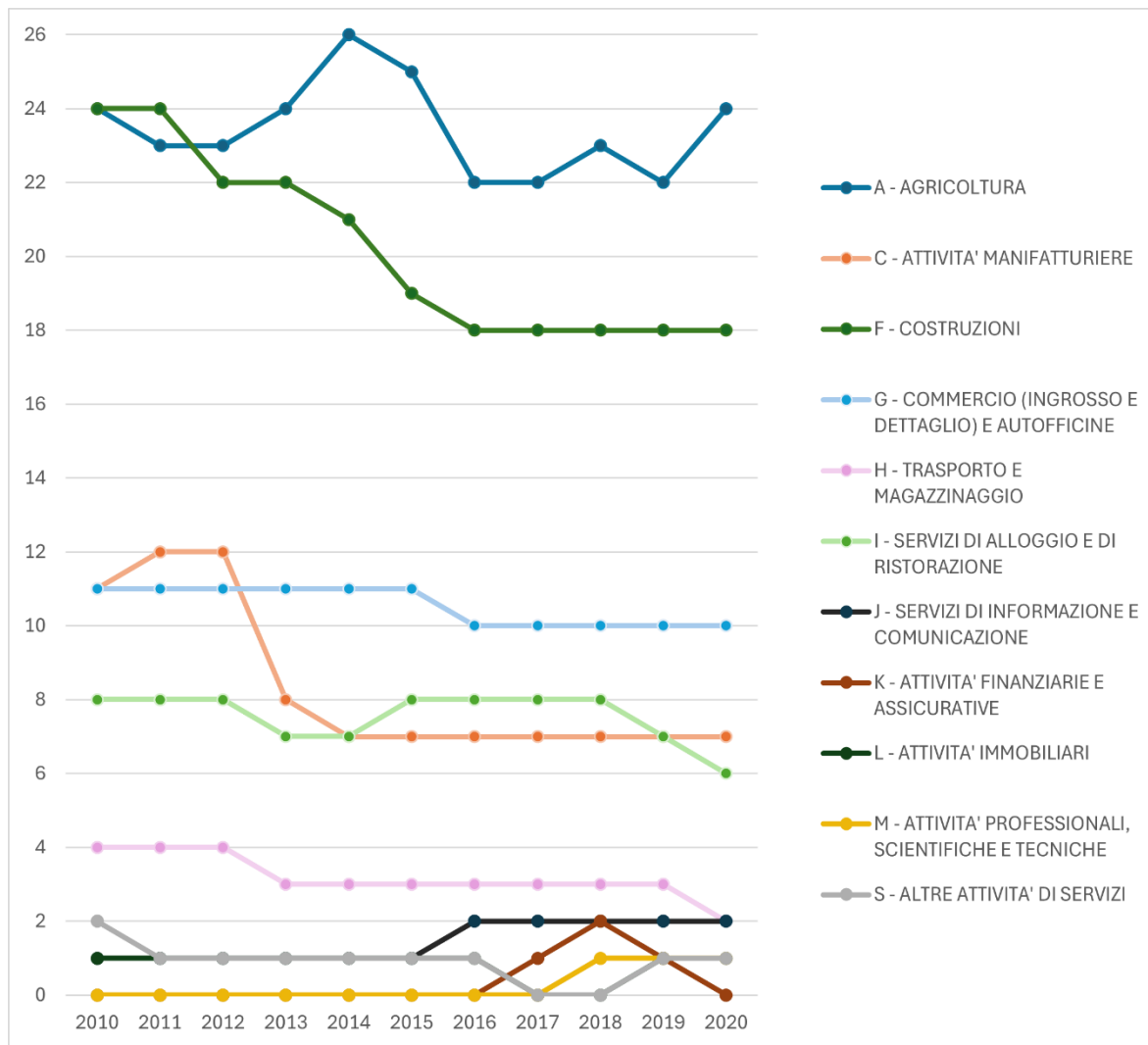


Figura 4. Numero di imprese a Taleggio per settore, andamento nel decennio 2012-2022. Fonte: ISTAT.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Agricoltura									41		
Manifattura: industrie alimentari	20	21	23	17	21	35	23	24	27	33	46
Manifattura: industria del legno	5	5	4	5	5	5	5			5	7
Costruzioni	28	26	23	22	20	21	22	20	21	21	23
Commercio ingrosso, dettaglio e autofficine	44	45	36	45	39	31	45	44	37	35	27
<i>Di cui: Commercio al dettaglio</i>	20	20	17	20	13	15	11	13	12	13	13
Trasporto, magazzinaggio	8	6	10	9	10	11	19	10	13	7	6
Servizi di alloggio	6	6	6	6	5	4	6	6	7	7	7
Servizi di ristorazione	4	3	3	5	6	7	6	9	7	9	10

Tabella 1: andamento del numero degli addetti per macrocategoria da ISTAT.

1.1.3 Consistenza degli aggregati urbani e rurali di Taleggio

Il comune di Taleggio, essendo un comune sparso, è formato da alcuni distinti aggregati urbani e località rurali. I centri abitati principali di Olda, Pizzino e Sottochiesa si sviluppano a nord del torrente Enna (versante orografico sinistro) mentre Peghera è situata a sud, confinando con la Val Brembilla. Fraggio, Grasso, Cacoriglio, Retaggio, Costa sono alcuni dei nuclei minori che punteggiano il vasto territorio dalla cima del Monte Aralalta a nord alla Forcella di Bura a sud. Il Comune ospita, nella sua totalità, 521 abitanti, circa 400 dei quali risiedono all'interno delle quattro frazioni principali.

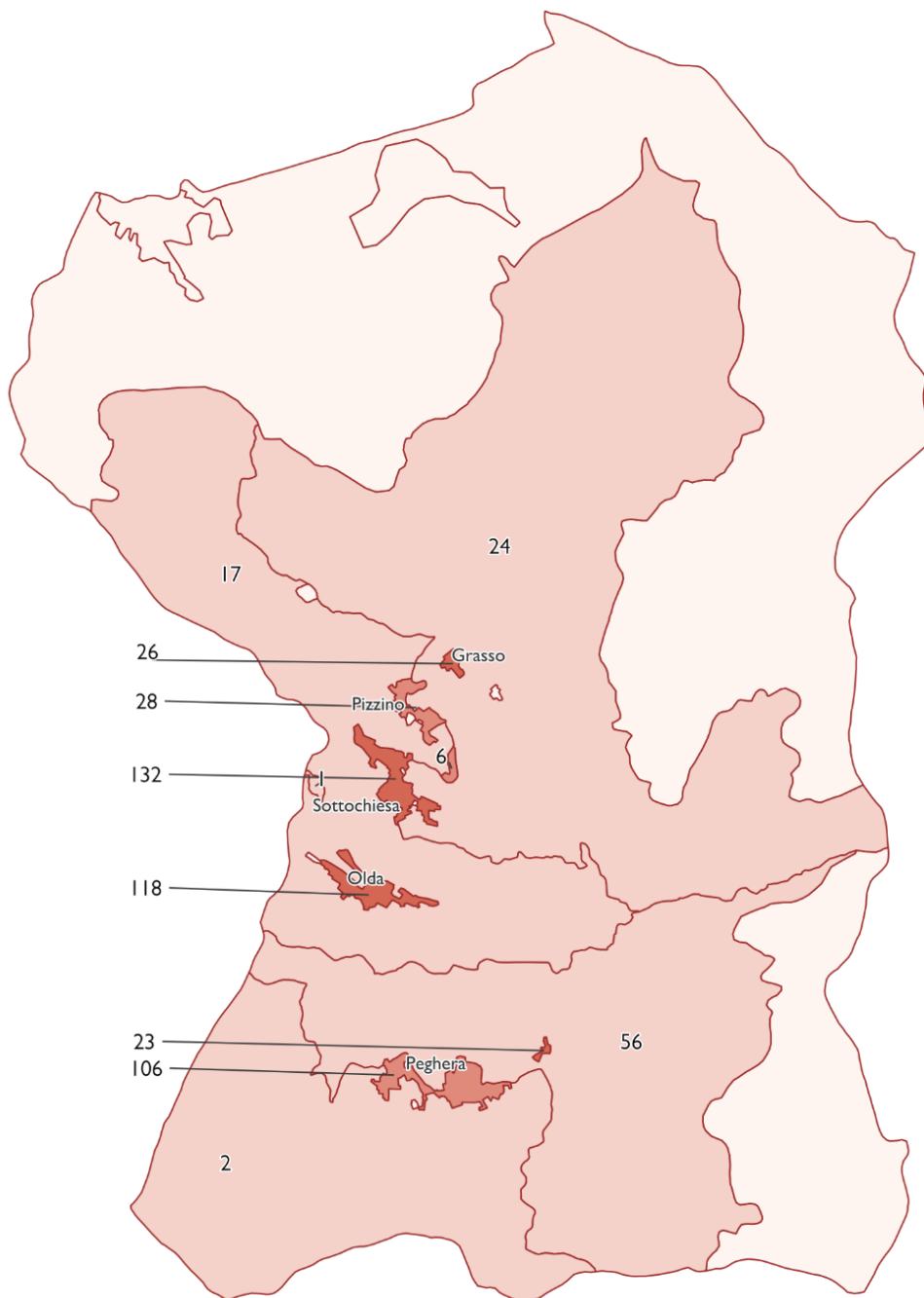


Figura 5: distribuzione della popolazione secondo le sezioni di censimento ISTAT (dati 2021)

L'attuale consistenza degli aggregati residenziali è principalmente esito di un processo di urbanizzazione e popolamento della montagna che ha radici storiche, e i nuclei antichi ne dimostrano ancora l'impostazione. La componente edilizia principale è quindi di antica fondazione, ma alcuni nuclei hanno anche subito una consistente espansione negli anni '60 e seguenti, posizionata parzialmente attorno a nuclei originari e principalmente lungo la viabilità esistente in posizione isolata. L'espansione, guidata dalla tendenza all'acquisto di seconde case e dallo spostamento dalle montagne verso i centri abitati, ha portato alla presenza al giorno d'oggi di 1619 alloggi, dei quali al 2021 solamente 281 risultavano occupati abitualmente. Sono presenti quindi 1338 abitazioni vuote o occupate da persone non dimoranti abitualmente, pari all'83% circa del totale⁶. All'interno di questa cifra, i dati comunali confermano la presenza di 732 abitazioni di seconda casa utilizzate da non residenti in Taleggio.

Il comune non presenta insediamenti industriali e contiene alcune aree di modesta entità destinate alle attività artigianali. Il paesaggio circostante ai piccoli centri è caratterizzato principalmente da pascoli e boschi. La bassa densità del tessuto insediativo e la sua elevata integrazione con i paesaggi naturali rendono Taleggio un territorio delicato e dall'elevato potenziale attrattivo-ricreativo.

1.1.4 Il paesaggio montano e l'abitato sparso

Le località del comune di Taleggio si inseriscono in un contesto naturale montano caratterizzato per la sua gran parte da un versante di acclività relativamente dolce, ricco di aree aperte a pascolo ed esposto a sud, proprietà che ne hanno diretto lo sviluppo insediativo ed economico: le alture sono state popolate da abitato sparso e attività agricole legate all'allevamento, disposte su una maglia particolarmente fitta se posta in relazione a contesti di altitudine simile. L'ambiente montano di Taleggio è stato quindi nei secoli plasmato dall'uomo al fine di permetterne la migliore resa agricola, guadagnando aree dal bosco per destinarle a pascolo, cavando la pietra locale come materiale da costruzione ed edificando numerosissime abitazioni e ricoveri sparsi sui versanti.

In questo senso, il paesaggio si è fatto testimone di un patrimonio sia fisico che immateriale. Tra le componenti fisiche ci sono sicuramente le costruzioni di pietra che punteggiano i pascoli e i loro caratteri architettonici distintivi, quali i tetti a doppia falda ricoperti in *piöde*, le aperture dalla forma "a T", nonché gli stessi nuclei abitati. A ciò si collega un patrimonio culturale di indubbia importanza legato alle tecniche costruttive necessarie per ottenere tali costruzioni proprie del paesaggio rurale, ma anche le conoscenze relative all'allevamento e alla produzione casearia, e in generale all'agricoltura come parte integrante della composizione sociale locale, esempio di come l'uso sapiente delle limitate risorse di una valle possa dare origine a importanti architetture e paesaggi.

Con il calo demografico avvenuto nella seconda metà del Novecento, corrispondente alla generale tendenza di spostamento verso le città e di espansione dei centri urbani medi, in Val Taleggio si è innescato un diffuso processo di dismissione delle abitazioni rurali che ha portato al conseguente abbandono dei terreni, un tempo mantenuti in utilizzo dalle normali attività di sussistenza familiare. L'abbandono dei terreni a causa della cessazione di attività agricole costituisce un fattore squalificante per il paesaggio, in quanto comporta il rimboschimento dei pascoli e la perdita di accessibilità di intere zone montane. Allo stesso tempo, l'esteso patrimonio edilizio di matrice storica subisce un accelerato degrado che, a lungo termine, può causare la perdita del patrimonio culturale e immateriale sopra citato, in quanto le possibilità di recupero degli edifici diminuiscono con l'avanzare dello stato di degrado.

In particolare, nel territorio comunale sono presenti 760 edifici rurali di matrice storica, o loro rimanenze, un patrimonio edilizio di notevole estensione e densità, se paragonato ad ambiti montani similari. La schedatura svolta nell'ambito della variante 4 al Piano Regolatore Generale, del 2008, dall'Arch. Gianmarco Locati ha testimoniato lo stato di fatto dell'epoca⁷, registrando, sul totale dell'edificato sparso, 198 edifici in pessimo stato di conservazione o non più riconoscibili (non classificabili a causa scarse rimanenze) e alcuni privi di copertura anche se in stato generalmente mediocre, per un totale di 205 edifici diruti. Oggi, tramite

⁶ ISTAT, Censimento Popolazione e abitazioni 2021: il dato delle abitazioni occupate e non occupate al 31 dicembre 2021.

⁷ La rilevazione degli edifici è datata settembre 2005

un'osservazione di immagini aeree e satellitari del 2023, si può constatare l'avvenuto incremento della quota di edifici diruti o privi di copertura a circa 270 unità. Le ristrutturazioni che hanno riguardato qualità architettoniche dell'edificio, negli ultimi 7 anni, ammontano a 11 interventi, di cui 3 hanno provveduto al recupero di edifici rurali dismessi con tetto in piode.

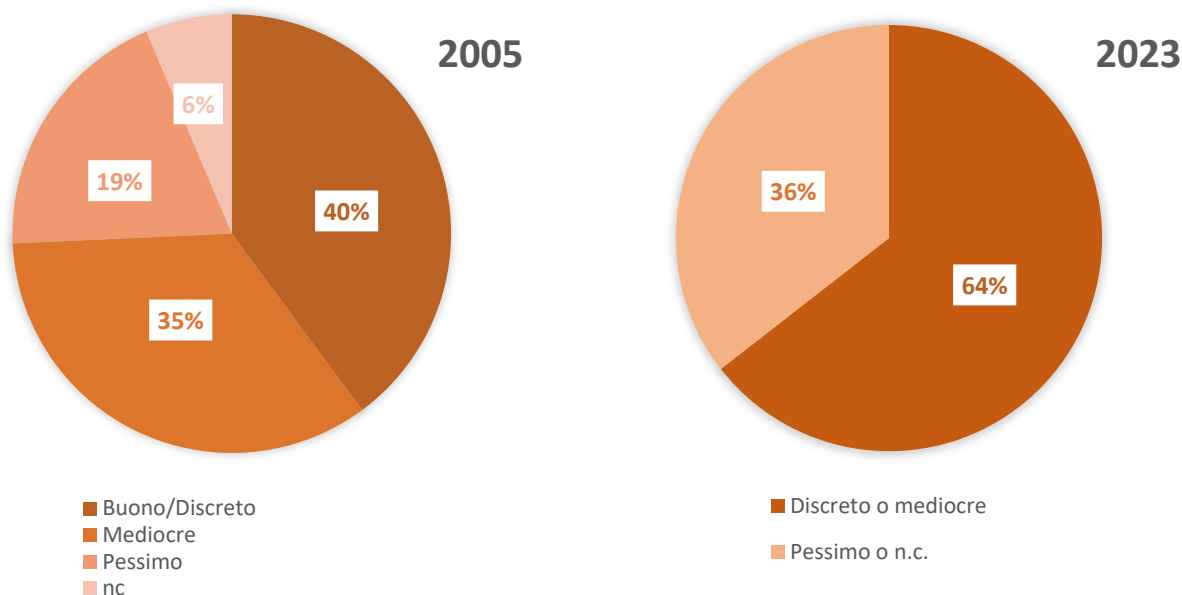


Figura 6: Classificazione dello stato di conservazione degli edifici rurali secondo la schedatura della Variante 4 al PRG, approvata nel 2008, e confronto con lo stato di conservazione attuale, effettuato su immagini satellitari del 2023.

All'abbandono degli edifici di abitazione o di ricovero del bestiame si associa naturalmente un altro fenomeno di rilevante impatto per il paesaggio montano: l'abbandono dei pascoli e il graduale rimboschimento delle radure. L'espansione del bosco ha talvolta coinvolto direttamente l'area di sedime degli edifici, rendendone pressoché impossibile il riconoscimento. I dati DUSAF attuali (2023 su ortofoto AGEA 2021), se confrontati con l'uso del suolo derivato dalla fotointerpretazione del volo GAI 1954, attestano un calo delle superfici a prato-pascolo dai 19 kmq agli 11,7 kmq, e una crescita della superficie boscata o arbustiva in evoluzione dai 27,2 kmq a 34,5 kmq. La mappa in figura 9 rappresenta come l'abbandono dei pascoli e il decadimento del patrimonio edilizio siano ampiamente correlati: le aree di maggiore concentrazione di edifici dismessi sono spesso quelle dove si è verificato un abbandono generalizzato dell'area di pascolo.

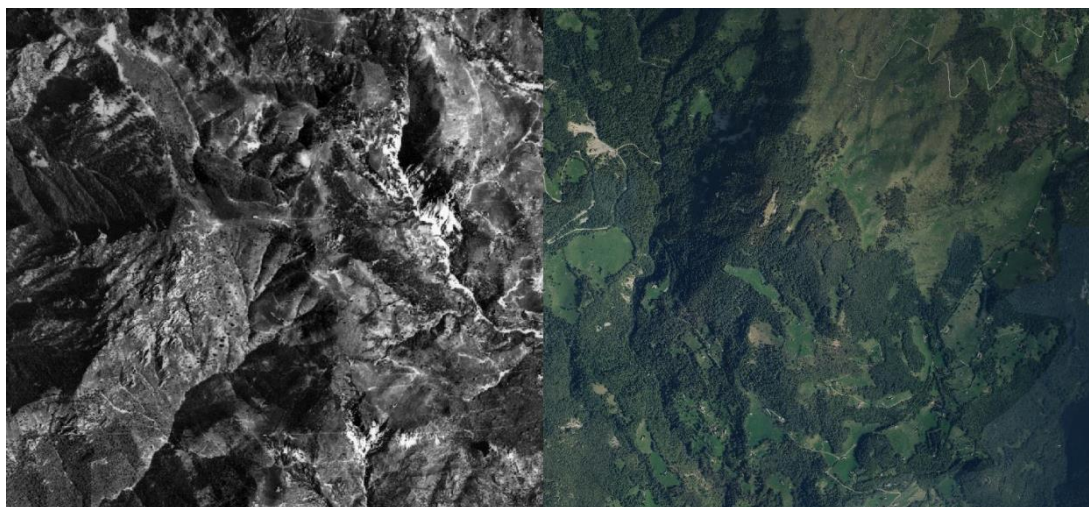


Figura 7: confronto delle ortofoto 1954-2021

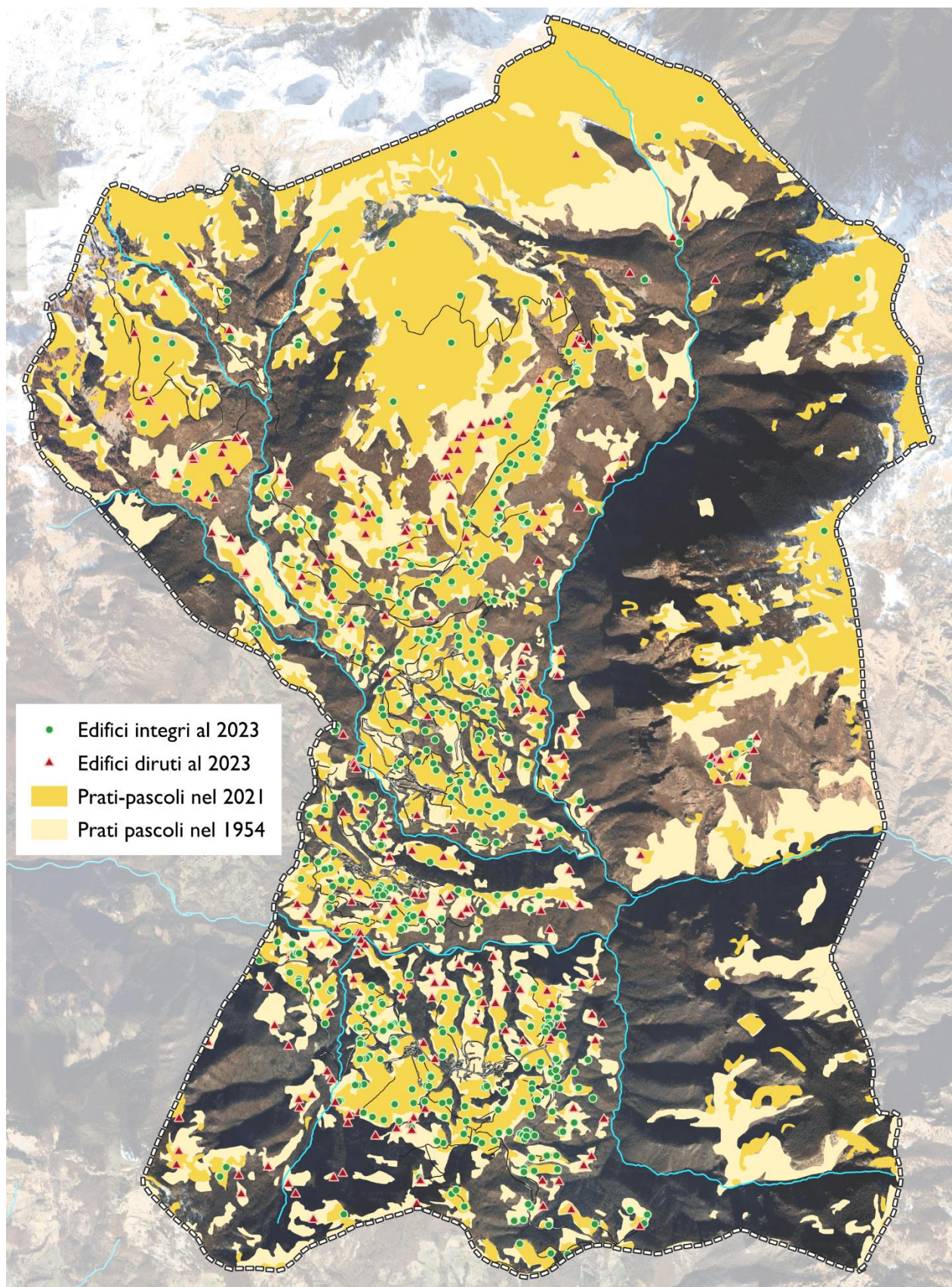


Figura 8: Mappatura degli edifici rurali sparsi, con simbolo verde quelli integri al 2023, con simbolo rosso quelli non più esistenti o privi di copertura. Lo sfondo riporta le superfici a pascolo o prato d'alta quota da volo GAI 1954 e da database DUSAF 7.0.

La conservazione delle peculiarità di questo ambiente è materia particolarmente complessa, specialmente in un momento storico in cui la tendenza all'inurbamento ha privato la montagna delle risorse necessarie al mantenimento delle condizioni favorevoli all'abitazione permanente in altitudine, scelta di vita che risulta sempre più ardua. La particolare emergenza delle suddette problematiche nell'ambiente montano di Taleggio suggerisce la necessità di porre primaria attenzione nel definire gli indirizzi di governo per queste aree di territorio comunale.

I.2 INNOVAZIONI LEGISLATIVE

I.2.1 Consumo di suolo

Le linee di azione riferite a questo tema sono dettagliate nell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della LR 31/14. Vi sono esplicitati i seguenti obiettivi generali:

- Limitare l'espansione urbana: coerenzare le esigenze di trasformazione con le tendenze demografiche e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
- Evitare l'impermeabilizzazione del suolo
- Limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Evitare la dispersione urbana
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Coordinare a livello sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- Tutelare e conservare il suolo agricolo

L'ultimo aggiornamento relativo ai Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo è stato eseguito nel 2021. In particolare, la soglia di riduzione del consumo di suolo a livello provinciale è definita al 25% per quanto concerne le destinazioni prevalentemente residenziali, mentre è pari al 20% per tutte le altre destinazioni funzionali.

Il PGT di Taleggio è stato approvato con dCC n.3 del 25/1/2013, pubblicato sul BURL n.30 del 24/7/2013 e non ha avuto successive varianti.

Il Documento di Piano è costituito da un esteso quadro conoscitivo, da un quadro di progetto, che definisce e norma gli ambiti e le aree di trasformazione, e da un quadro di verifica che confronta le previsioni con la pianificazione sovraordinata e con il precedente PRG. Nell'ambito del Piano dei Servizi, è presente una mappatura dei servizi e dei sottoservizi esistenti e di progetto. Nel Piano delle Regole svolge poi un ruolo centrale la catalogazione e la schedatura degli edifici storici dell'ambito rurale.

Per quanto riguarda le principali previsioni urbanizzative, esse sono di dimensione relativamente contenuta ma presenti in modo diffuso intorno ai centri maggiori del Comune. Sono inoltre presenti anche numerosi ambiti di completamento a edificazione diretta, di dimensione generalmente più contenuta. La seguente tabella di sintesi mostra lo stato degli ambiti di trasformazione secondo PGT vigente.

n.	Destinazione	Località	Superficie terr. (mq)	Stato
AT1.A	Residenziale	Sottochiesa	3.690	Non attuato
AT1.B	Residenziale	Sottochiesa	2.570	Non attuato
AT2	Residenziale	Sottochiesa	3.370	Non attuato

AT3	Residenziale	Sottochiesa	7.825	Non attuato
AT4	Residenziale	Sottochiesa	2.815	Non attuato
AT5	Residenziale	Sottochiesa	2.232	Non attuato
AT6	Residenziale	Sottochiesa	3.570	Non attuato
AT7	Residenziale	Olda – San Bartolomeo	1.615	Non attuato
AT8	Residenziale	Pizzino	1.735	Non attuato
AT9	Residenziale	Pizzino	2.484	Non attuato
AT10	Residenziale	Pizzino	3.700	Non attuato
AT11	Residenziale	Grasso	3.190	Non attuato
AT12	Residenziale	Olda	6.230	Non attuato
AT13	Residenziale	Peghera	7.570	Non attuato
AT14	Residenziale	Peghera	8.665	Non attuato
AT15	Residenziale	Asturi (Peghera)	4.856	Non attuato
AT16	Residenziale	Asturi (Peghera)	3.450	Non attuato
AT17	Artigianale	Le baite	6.377	Non attuato
AT18	Artigianale	Le baite	5.000	Non attuato
Somma mq			69.567	

Il PGT 2011 prevedeva in totale un'edificabilità di 42.618 mc distribuiti su 16 ambiti di trasformazione residenziale, che salgono a 75.340 se si considerano gli ambiti di completamento non soggetti a piano attuativo. L'incremento di abitanti teorici portati dalle sole aree di trasformazione era previsto di 284 su 124 alloggi, mentre includendo le aree di completamento la previsione consisteva in 502 unità per 218 alloggi.

È compito di questa variante al PGT verificare lo stato di attuazione di AT e PA, definendo una riduzione del consumo di suolo di almeno il 25% rispetto alla previsione vigente.

1.2.2 Le disposizioni della LR 18/19

La legge regionale “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente” apporta rilevanti modifiche alla legge urbanistica regionale, la LR 12/05. Pur innovando alcuni aspetti non riesce però a fornire un quadro complessivamente chiaro e coordinato alle necessità dei processi di rigenerazione. Si configura tuttavia come un inizio di percorso, che, probabilmente, sarà oggetto nel tempo di continui adattamenti.

Oltre ad una molteplicità di correzioni di dettaglio, tese a ridurre vincoli e oneri, si segnalano alcune disposizioni sulle quali è opportuno soffermarsi:

- Individuazione degli ambiti di rigenerazione: Viene prevista l'individuazione da parte di ogni comune degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, in questi ambiti la deliberazione del consiglio comunale a) *individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi...*; b) *incentiva gli interventi di rigenerazione urbana ...*; c) *prevede gli usi temporanei, ...consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati*; d) *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.*

L'individuazione degli ambiti e delle misure di incentivazione connesse costituisce premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore⁸.

- Individuazione degli immobili dismessi portatori di criticità: altra norma di rilievo è la previsione di un atto deliberativo che individui gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità... Per essi si dispone che: ...usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori (incrementabili al 25), ... sono ... esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature Tutti gli interventi di rigenerazione sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari⁹.

Viene inoltre data, anche ai privati il cui immobile non fosse individuato, la possibilità di autocertificare la sussistenza dei requisiti ed accedere alle premialità di legge. È una disposizione che contiene misure fortemente innovative in quanto prevede per gli immobili individuati, in caso di inerzia della proprietà¹⁰, l'impegno all'intervento sostitutivo da parte delle amministrazioni per la demolizione del fabbricato con il successivo addebito dei costi al privato inadempiente. È una norma radicale che impone alle amministrazioni la valutazione attenta delle scelte da compiersi per evitare di renderle esposte a procedimenti complessi ed onerosi.

1.2.3 Il nuovo PTCP della Provincia di Bergamo

Il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 37 il 7/11/2020.

Il piano si pone alcuni obiettivi fondanti in coerenza con i recenti indirizzi legislativi di livello regionale e nazionale. L'integrazione ambientale per un ambiente di vita salubre e di qualità, la valorizzazione del territorio nella sua competitività come fine ultimo degli investimenti, l'inclusione e la collaborazione per il raggiungimento degli obiettivi, e infine l'assunzione della responsabilità della cura del territorio come competenza del piano e fondazione della sua sostenibilità. Questi obiettivi si rispecchiano in quattro tematiche perno della nuova pianificazione provinciale:

1. La centralità dei servizi ecosistemici nella valorizzazione del territorio, e un loro potenziamento tramite una loro inclusione nei principi guida della pianificazione: dalla infrastrutturazione ambientale come complementare alla infrastrutturazione urbana, all'aggancio della mitigazione ambientale data da nuove urbanizzazioni e infrastrutturazioni a interventi di potenziamento di servizi ecosistemici sia in loco che in scala vasta.
2. L'assunzione del rinnovamento urbano come principio fondante per la qualificazione del territorio provinciale, stimolando la pianificazione comunale a dare priorità all'istituzione di meccanismi di facilitazione di interventi di rifunionalizzazione, efficientamento e manutenzione dell'ambiente costruito.
3. La definizione di un sistema di principi e obiettivi finalizzati al perseguimento della capacità negoziale con i soggetti che operano le trasformazioni territoriali, stabilendo leve premiali per l'adesione volontaristica alle progettualità del PTCP, da affiancare al quadro dispositivo sovraordinato.
4. La manutenzione del patrimonio territoriale come responsabilità del piano, che si articola attraverso un riavvicinamento tra gli attori che influiscono sul territorio al fine di un monitoraggio più diretto. Le zone omogenee e i contesti locali, in questo senso, concorrono alla definizione di metodologie e strumenti per la qualificazione del territorio.

Nel Documento di Piano si rilevano alcuni indirizzi e tematiche riguardanti il sistema vallivo Brembano¹¹ e compatibili in particolare con il territorio di Taleggio, di seguito riportate:

⁸ V. art. 8bis della Lr 12/05 come modificata.

⁹ V. art. 40bis della Lr 12/05 come modificata.

¹⁰ La richiesta di intervento deve essere depositata entro tre anni dall'individuazione, in caso di inerzia il comune assegna un termine tra i quattro e i dodici mesi, dopodiché interviene direttamente. V. art. 40bis della Lr 12/05 come modificata.

¹¹ PTCP - Documento di Piano, geografie provinciali, par.23.10.

- potenziare la rete della mobilità dolce (pedonale e ciclabile) lungo il fondovalle proseguendo verso nord l'attuale pista e creando i necessari raccordi con i centri abitati di prossimità
- valorizzare la rete sentieristica anche definendo le opportune interconnessioni con la rete del trasporto pubblico
- attivare provvedimenti per una più efficiente gestione del patrimonio forestale (energia da biomassa...)
- sostegno al presidio territoriale e all'economia di montagna attivando forme di coordinamento tra i diversi stakeholders (settore agro-alimentare; terme; acque minerali; artigianato) al fine di promuovere un marchio di qualità Val Brembana per diversi prodotti e stimolare la ripresa turistica
- definire modalità per il recupero del vasto patrimonio edilizio sparso, attualmente sottoutilizzato (seconde case, baite rurali isolate...) o abbandonato
- promuovere il recupero e l'utilizzo dei materiali tradizionali nel restauro/recupero edilizio

Nello specifico contesto locale della bassa val Brembana, val Taleggio e val Brembilla¹², alcune problematiche insediative e paesistiche di spicco evidenziate dal "Disegno di Piano" riguardano il degrado delle architetture rurali isolate poste in quota e di alcuni centri abitati, l'indebolimento dell'agro-zootecnia di montagna con conseguente scarsa manutenzione delle aree boscate, l'utilizzo di materiali 'impropri' negli interventi di riqualificazione dei tessuti urbani storici (es. mancato utilizzo della pietra locale e sostituzione improprie dei tetti in *piöde*).

Un altro elemento rilevante per il contesto di Taleggio sono le aree protette e di elevato valore naturalistico. Il territorio comunale ricade nel Parco delle Orobie Bergamasche, incluso dalla Rete Natura 2000 come zona a protezione speciale, insieme alla zona speciale di conservazione della Valle Asinina.

¹² PTCP – Disegno di territorio, CL 3 Valli Brembana, Taleggio e Brembilla (Bassa Val Brembana).

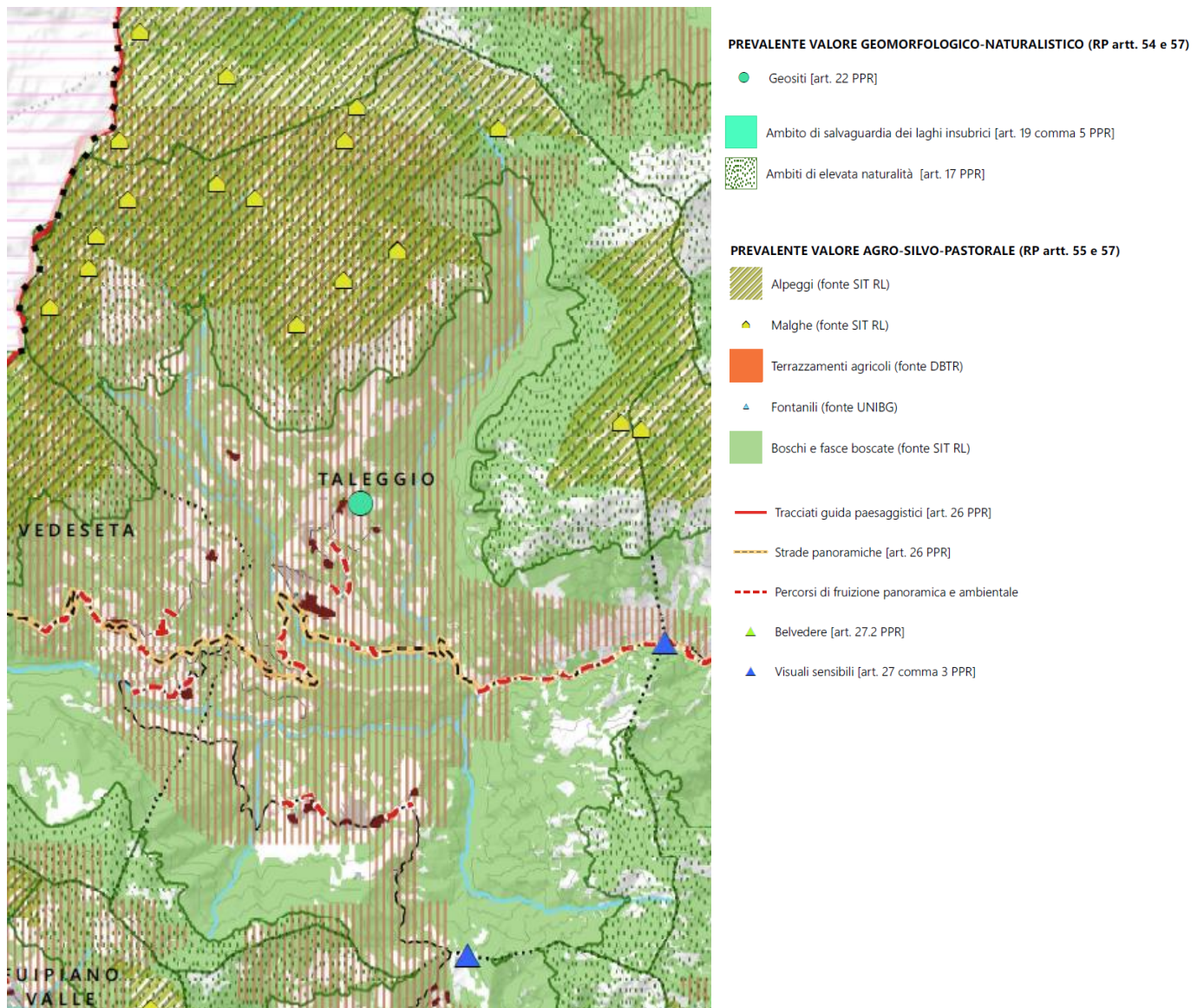


Figura 10: Estratto dalla tavola "Rete verde: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica" del Disegno di Territorio

2 POSSIBILI TEMI DI RIGENERAZIONE PER LA VAL TALEGGIO

2.1 COSA SI INTENDE PER RIGENERAZIONE

I segnali relativi a demografia, settori economici e territorio, uniti alle considerazioni generali sulle nuove opportunità della pianificazione, suggeriscono qualche correzione di rotta e, soprattutto, che al di là dell'aggiornamento tecnico del PGT, per poter intersecare gli obiettivi di rinnovamento assunti con il presente mandato amministrativo, è opportuna la definizione ed esplicitazione delle strategie che possono accompagnare il governo del territorio.

La rigenerazione, negli ambiti urbani e metropolitani, è un principio di tendenza opposta all'espansione urbana che privilegia un riuso e una riqualificazione di spazi interni piuttosto che l'urbanizzazione di aree agricole. Questa direzione serve a prendere atto, in maniera definitiva, della fine del lungo ciclo dell'espansione edilizia: 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 aree naturali oggetto di protezione.

Nel contesto naturale e poco denso della Val Taleggio, piuttosto, il paradigma della rigenerazione risulta utile a inquadrare le problematiche e immaginare le soluzioni adatte per il sistema rurale vallivo. Per questo ambiente rimane sicuramente valido dare priorità al riuso di fabbricati dismessi all'edificazione su aree naturali, ridurre il consumo di suolo e incrementare la qualità della vita nei nuclei abitati tramite politiche di riqualificazione degli spazi pubblici e privati. In aggiunta, la peculiarità di Taleggio è un vasto patrimonio edilizio rurale in stato di degrado, e ciò può assumere il ruolo di risorsa se collegato a un obiettivo di rigenerazione territoriale: non si tratta di solo riuso edilizio, ma dell'innescare di un processo di riscoperta delle valli e di indirizzo dei capitali prettamente metropolitani verso il ripopolamento, sia residenziale che turistico, dell'ambiente montano.

In questo, la Val Taleggio è favorita da un territorio ricco di storia e bellezze naturali, in una posizione di relativa vicinanza alle città capoluogo di provincia, che è sì svantaggiata ma non estremamente remota. Gli aggregati urbani, di dimensioni molto contenute, godono di una elevata qualità insediativa e architettonica e di aree paesaggistiche di valore nelle immediate vicinanze.

La promozione di Taleggio non può inoltre prescindere da una visione ampia del territorio in cui è inserito, considerando che, in un'epoca di stabilizzazione economica e cambiamenti demografici, con problematiche ambientali sempre più rilevanti per il contesto bergamasco, le politiche risolutive da perseguire non possono che essere territoriali e condivise. A questo proposito assume rilievo la definizione a livello regionale della Strategia Aree Interne, nelle quali Taleggio rientra per la Valle brembana e Valtellina di Morbegno, a significare che le zone che condividono i medesimi svantaggi (isolamento geografico, calo demografico, bassi livelli nell'offerta di servizi essenziali di cittadinanza) possano e debbano condividere anche strategie per la loro rivitalizzazione. Solo in questo modo si può conservare e incrementare la popolazione giovane, aumentare la natalità e attrarre anche le quote di nuova popolazione necessarie per mantenere dinamico il tessuto sociale, contrastando il declino demografico.

2.2 TIPOLOGIE DI RIGENERAZIONE

2.2.1 La rivitalizzazione dei nuclei di antica formazione – un tema trascurato

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 dove si sia verificato uno sviluppo urbanistico incisivo, 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 Piano Territoriale Regionale 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 recupero¹³. 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*”¹⁴.

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 orientate sia alla locazione che all'acquisizione, e disposte a vivere in un contesto remoto ma accessibile per lo spostamento quotidiano e autonomo. Tale popolazione può ben convivere, e, se coadiuvata, innescare azioni di mutua assistenza, con la fascia di popolazione più anziana.

A Taleggio i nuclei storici, per come identificati dal PTCP nella tavola dei luoghi sensibili, sono ben undici, da sud verso nord: Asturi e la Costa, Peghera Prato e Peghera San Giacomo, Olda, Sottochiesa, Pizzino e la Corna, Grasso, Ca' Corviglio, Fraggio. Molti di questi aggregati non dispongono della dimensione minima per ospitare servizi o commercio; tuttavia, si può immaginare che una politica di qualifica e promozione dello spazio pubblico storico incoraggi la cura degli spazi privati e favorisca il valore commerciale delle abitazioni ivi localizzate.

Indispensabile, tuttavia, per qualsiasi ipotesi di riuso abitativo dei nuclei antichi è lo sviluppo nel tempo di un sistema di mobilità integrata adatto a supplire alle ormai croniche carenze del sistema provinciale del trasporto pubblico locale. Bisogna ricordare infatti come l'accessibilità di un luogo ne determini spesso l'attrattiva, e come l'accessibilità al giorno d'oggi non si misuri unicamente tramite l'uso del mezzo privato. A questo proposito una prospettiva di sviluppo strategico per le aree montane è quella dell'integrazione, tramite iniziative di compartecipazione tra enti pubblici e privati, delle linee di trasporto tradizionali con sistemi organizzati dal basso, come i trasporti a chiamata, il car sharing o i sistemi di car pooling, la ciclabilità e la disponibilità di punti di ricarica elettrica pubblici. La compresenza di più sistemi di spostamento è sicuramente un fattore di rigenerativo utile al mantenimento e all'attrazione di una popolazione giovane all'interno dei nuclei abitati della Val taleggio.

2.2.2 La rigenerazione del tessuto residenziale recente – verso un nuovo modello abitativo

A partire dalla fine degli anni '50, e poi più speditamente negli anni '60, si è assistito ad una forte espansione delle aree urbane di fondovalle, influenzata dal boom economico e dalla migrazione della popolazione dalla campagna, oltre che dall'abbandono delle abitazioni dei centri storici. A Taleggio questo fenomeno, unitamente alla diffusione delle seconde case, ha portato anche all'espansione dei piccoli nuclei con zone di residenza di minore densità, spesso costituiti da tipologie unifamiliari, ma anche piccole case plurialloggio da due piani. La crescita è avvenuta in genere senza una pianificazione rigorosa, contribuendo a fenomeni di dispersione urbana e consumo di suolo. Tuttavia, questa tipologia insediativa ha risposto alla domanda di una migliore qualità abitativa, con spazi maggiori e maggiore indipendenza rispetto ai più densi nuclei storici.

Il tessuto residenziale recente non è nettamente prevalente a Taleggio, in quanto alcune frazioni hanno mantenuto un buon equilibrio tra l'edificazione recente e il nucleo originario. In ogni caso, questo tipo di

¹³ Regione Lombardia. (2010). PTR - Piano paesaggistico: Piano del paesaggio lombardo. Relazione generale.

¹⁴ Provincia di Bergamo (adeguamento 2022). Revisione del piano territoriale di coordinamento provinciale. PTCP - Regole di piano.

tessuto richiede una politica per la rigenerazione dedicata, in quanto i temi maggiormente impattanti sulla qualità abitativa sono l'efficienza energetica, la manutenzione, la possibilità di ampliamento e la densificazione degli ambiti, operazioni non opportune in caso di centri storici. Le possibilità di intervento sono tuttavia difficili, perché l'articolazione del tessuto corrisponde spesso a quella familiare: si interviene su edifici di questo genere solo al cambio generazionale, in presenza di eventi rilevanti (scomparsa genitori, matrimonio o partenza figli, ecc.).

In termini urbanistici l'obiettivo generale per le aree recenti deve comunque essere l'efficienza e qualità dei completamenti, in opposizione alla dispersione dell'abitato, in quanto spesso gli ambiti di completamento e i lotti liberi residui, offrono una capacità edificatoria in grado di esaurire le eventuali previsioni di crescita demografica, senza la reale necessità di prevedere espansioni a bassa densità. Inoltre è importante, per gli ambiti residenziali recenti e per le strade di accesso ad essi, reperire spazi adeguati alla costruzione di una rete della mobilità attiva, solitamente assente.

Alla scala più edilizia è determinante l'obiettivo della riqualificazione energetica degli edifici, ai fini della riduzione del consumo energetico e delle emissioni di CO₂, e quindi anche in funzione degli obiettivi di rigenerazione urbana, almeno in termini energetici e ambientali. L'efficientamento energetico è tema di interesse europeo, per il raggiungimento del quale è stata approvata la Direttiva UE "Case green" 1275/2024, ufficialmente entrata in vigore il 28 maggio 2024. Essa prevede che i nuovi edifici, dal 2030 se privati e dal 2028 se pubblici, dovranno essere a emissioni zero e che gli edifici esistenti migliorino progressivamente le proprie prestazioni energetiche attraverso interventi al cappotto termico, agli infissi, alle caldaie e ai pannelli solari, riducendo l'energia primaria media utilizzata di almeno il 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035. Tra le esenzioni rientrano gli edifici storici e quelli agricoli. Gli Stati membri avranno due anni di tempo per recepire le norme della Direttiva, presentando e approvando entro il 2026 i propri Piani nazionali.

Dalla struttura del piano nazionale e dalle sue incentivazioni, dipenderà la scelta delle politiche di riuso realmente attivabili a livello locale. Per questi motivi, diventa fondamentale tracciare entro il piano le tipologie degli interventi di riqualificazione qui attivabili, in quanto opportunità non solo di adeguamento agli standard nazionali ed europei ma anche di ottenimento di una migliorata attrattività e valore degli immobili.

2.2.3 La rigenerazione territoriale – un patto tra l'edificato e le aree della naturalità

L'ambiente naturale, di cui l'allevamento non intensivo in alpeggio fa parte, è mantenuto da un delicato equilibrio tra le attività umane e le caratteristiche dell'ecosistema. Un ecosistema che indubbiamente trascende i confini amministrativi comunali e si basa su un sistema ambientale e paesaggistico che comprende un'ampia fascia della Valle Brembana e di altre valli orobiche, motivo per cui Taleggio condivide alcune problematiche di spopolamento e manutenzione dell'ambiente con la maggior parte delle località montane bergamasche. In molti di questi contesti si è verificato un drastico calo della quota di abitazioni utilizzate, anche in considerazione della diversa tendenza di utilizzo delle seconde case.

Lo scenario dell'abbandono configurato nel caso di Taleggio, tuttavia, non si estende solamente alla quota di alloggi "urbani" costruiti negli anni 60 e seguenti, ma anche e in misura maggiormente impattante nell'abitato sparso, dove il degrado riguarda invece alloggi storici di tipologia rurale, come già trattato al [par. 1.1.4](#). Si è detto di come questo patrimonio architettonico rappresenti una parte centrale del paesaggio montano, risulta quindi chiaro che un ruolo fondamentale per l'arresto del degrado del paesaggio è giocato dalla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio in dismissione.

È di centrale importanza per il territorio di Taleggio affermare la necessità di tutelare il paesaggio, portatore di valori identitari specifici del luogo, e di assicurarne un utilizzo in equilibrio tra corretto mantenimento delle specificità paesaggistiche e la sopravvivenza delle attività economiche in esso insediate.

Per questo il piano deve basare i suoi obiettivi principalmente su una strategia di rigenerazione non ristretta a nuclei o singoli tessuti, ma di respiro territoriale, con il fine ultimo di incrementare l'attrattività dell'ambiente verso nuova popolazione temporanea e favorire il mantenimento di quella residente.

Nella desiderabilità di una soluzione abitativa situata nel contesto di Taleggio costituiscono una risorsa importante le baite e le malghe, sicuramente di difficoltà maggiore nella riqualificazione (per condizioni edilizie e di accessibilità) ma anche di maggiore appetibilità per la qualità architettonica e del contesto, nonché

rappresentative della maggiore urgenza di rilancio nel territorio comunale. Le strategie di piano devono quindi orientarsi alla promozione di soluzioni efficaci per l'innescio di una diffusa riqualificazione del patrimonio immobiliare rurale grazie alla capacità dapprima di rappresentarne la fattibilità e poi di attrarre gli investimenti necessari allo scopo.

A supporto di ciò deve essere calibrata l'offerta di servizi rispetto alle popolazioni target dei residenti giovani e frequentatori di case di vacanza. Alcune azioni utili possono essere un supporto tecnico-amministrativo dedicato, la manutenzione o ripristino di strade di accesso e parcheggi di accesso ai sentieri, la diffusione di una adeguata connessione internet capillare, i servizi di trasporto verso poli dell'istruzione o la previsione di asili nido.

In ultimo, ma non meno importante, al fine della cura dell'ambiente rurale deve anche essere assicurato il supporto alle aziende agricole con ruolo di presidi ambientali, per il mantenimento delle attività produttive tipiche e per la promozione coordinata degli usi agricoli compatibili, quali l'agricoltura di prossimità, e della capacità ricreativa e della fruibilità degli ambiti rurali.

2.3 MOBILITÀ SOSTENIBILE, CICLABILITÀ E INCLUSIONE SOCIALE

Il tema della mobilità è trasversale a qualsiasi tema di rigenerazione trattato, avendo come oggetto una rete di spazi che coinvolge la totalità del Comune, pur caratterizzandosi in modi differenti. Inoltre, la sostenibilità degli spostamenti è un obiettivo di primaria attualità che richiede lo sviluppo di azioni e politiche territoriali dedicate anche in un comune dalla densità ridotta come Taleggio.

Il comune di Taleggio è caratterizzato da uno sviluppo abbastanza vincolato della rete di viabilità, che si fonda su un unico accesso alla valle dall'Orrido, e si dirama in corrispondenza di Sottochiesa in direzione di Pizzino oppure di Olda. Nei pressi di Olda, un'ulteriore ramificazione distribuisce verso Vedeseta e il Culmine di San Pietro oppure verso Peghera e la Valbrembilla. Questa posizione sparsa dei piccoli centri e il dislivello presente tra di essi non favoriscono di certo la mobilità alternativa, e il calibro solitamente ristretto delle strade non permette un'agevole circolazione di mezzi di diversa tipologia.

La prevalenza del modo di spostamento su autoveicoli privati suggerisce di pensare alla condivisione del mezzo o del viaggio come metodo primario per l'ottimizzazione e la sostenibilità (ancorché economica prima che ambientale) degli spostamenti in valle: in alcuni sistemi montani, ad esempio, è stato provato come un sistema organizzato di carpooling, ossia di condivisione del viaggio su mezzi privati, con fermate prestabilite e app che favoriscono l'auto-organizzazione, possa favorire la mobilità di tutte le categorie sociali e le età. Questo tipo di servizio, che può essere promosso dall'Amministrazione come da associazioni locali, svolge la duplice funzione di attivatore della comunità per l'integrazione del sistema di trasporto pubblico, e di arma comune contro lo sviluppo di situazioni di isolamento sociale ed esclusione lavorativa.

Nel breve e medio termine, inoltre, è opportuno pensare che la diffusione della micromobilità elettrica favorirà lo spostamento all'interno della valle e verso i punti di collegamento con il trasporto pubblico di linea, permettendo spostamenti agevoli anche a chi non dovesse possedere un mezzo motorizzato. La mobilità alternativa ciclabile, infatti, nei contesti montani rappresenta primariamente un mezzo per l'inclusione sociale e per l'ampliamento delle possibilità lavorative, piuttosto che un mezzo per la riduzione dell'impatto inquinante degli spostamenti. Per questo motivo è opportuno pensare che le politiche comunali debbano orientarsi all'individuazione di un servizio, pubblico o convenzionato, di bike sharing o di ricarica delle bici elettriche in spazi pubblici di maggiore afflusso e passaggio, servizio che non sarebbe solamente dedicato a spostamenti di residenti per lavoro, ma anche all'accoglienza di fruitori della montagna (proprietari di seconde case e non) giocando a favore della destagionalizzazione del turismo e per l'arricchimento dell'offerta di attività per il tempo libero.

Per gli stessi motivi morfologici e storici, nella valle è assente un sistema di mobilità pedonale dedicato, ma è invece presente un sistema di sentieri e collegamenti rurali. Collegandosi a quanto trattato al par. 1.1.4, è utile ricordare che la percorribilità del sistema di sentieri dell'ambito naturale svolge un ruolo centrale nel mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dell'ambiente montano, nel quale l'inaccessibilità si collega direttamente all'abbandono delle zone e al decadimento delle strutture antropiche.

A questo proposito, l'individuazione di un sistema di percorsi e sentieri, identificato in modo chiaro e promosso unitariamente, è un passo fondamentale per il mantenimento dell'accessibilità dell'ambiente montano e per un suo rilancio in chiave turistica.

3 VERSO UNO SCHEMA STRATEGICO DELLA RIGENERAZIONE

3.1 OBIETTIVI DI MANDATO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Si ritiene necessario includere nelle visioni strategiche di piano le linee di mandato dell'amministrazione, in modo da strutturare una corrispondenza tra l'agenda strategica di piano e gli indirizzi amministrativi. L'indirizzo generale è volto a promuovere interventi sostenibili e fattibili, finalizzati alla valorizzazione del territorio e al benessere della comunità, con particolare attenzione verso le future generazioni. I principi di condivisione, presenza e ascolto, sono ritenuti fondamentali dall'amministrazione comunale, si ritiene adatto, perciò, dedicare un'attenzione particolare alla rete della cittadinanza attiva.

- Nel settore istruzione, le priorità riguardano il mantenimento delle strutture scolastiche locali, il sostegno economico alle famiglie con figli che studiano fuori valle, l'istituzione di borse di studio e la promozione di spazi di aggregazione e studio condiviso.
- Per il comparto turistico, l'obiettivo è lo sviluppo di un modello sostenibile e integrato che valorizzi il patrimonio ambientale, culturale e gastronomico, anche attraverso la manutenzione della rete sentieristica e l'implementazione di infrastrutture per il turismo lento (bancomat, colonnine di ricarica per e-bike, ciclovie Transorobica).
- Nell'ambito delle attività produttive, è riconosciuta l'importanza del sostegno al settore agricolo e zootecnico, la valorizzazione degli alpeggi e il loro mantenimento, il maggiore sfruttamento dei boschi comunali. In questo ambito entra anche la costituzione di una comunità energetica comunale.
- In materia di viabilità, l'Amministrazione intende porre attenzione alla sicurezza stradale, attuando un controllo più efficace dei flussi turistici, realizzare percorsi sicuri per i pedoni e procedere all'individuazione di piazzole per l'elisoccorso notturno.
- Per quanto concerne il sostegno alla persona, si conferma l'impegno verso i servizi sociali e sociosanitari di prossimità, con il mantenimento e l'ampliamento di iniziative quali l'auto ecomuseale e lo Sportello di Comunità. È inoltre prevista la riqualificazione degli ambulatori comunali, il supporto alle associazioni del territorio e la reintroduzione del bonus bebè a favore delle giovani famiglie.

3.2 L' AGENDA STRATEGICA PER IL DOCUMENTO DI PIANO 2026

Il Piano di governo del territorio per come concepito dalla L.R. 12/2005 è uno strumento che non si limita a funzioni regolatorie, ma che stabilisce un concetto di governo attraverso la guida programmatica integrata in politiche urbane e territoriali, e che sancisce la centralità della rete di spazi e attrezzature pubbliche nella vita locale con il ruolo del Piano dei Servizi. Risulta perciò urgente, in concomitanza con l'adeguamento del PGT agli obiettivi e ai principi del PTCP 2022, proporre un aggiornamento a vasto spettro del piano, che passi primariamente per l'integrazione nella pianificazione urbana anche di strategie per il rilancio socioeconomico del territorio, perseguendo obiettivi specifici (ripopolamento, riqualificazione edifici rurali, servizi ai cittadini...) e di aspetti legati alla dimensione sociale del territorio abitato.

Il PGT 2025 si pone quindi l'obiettivo primario di una maggiore strategicità territoriale, principalmente attraverso lo sviluppo di un governo del territorio che si interfacci efficacemente con le problematiche di lungo termine quali l'innescio di processi virtuosi di aggiornamento dell'ambiente rurale e urbano.

Il Piano delle Regole inoltre dovrà stabilire le modalità di intervento sul patrimonio storico e le modalità di facilitazione degli stessi.

La tabella di seguito può costituire una sintesi degli indirizzi e delle possibili strategie finora delineate nel presente documento, anticipando alcuni contenuti che saranno meglio definiti nel Documento di Piano.

Obiettivi	Percorsi di sviluppo delle strategie di piano
A PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E DELLA FRUIBILITÀ DEGLI AMBIENTI NATURALI	• Sviluppo di soluzioni di sharing (del mezzo e del percorso) e convenzioni relative • Potenziamento della ciclabilità verso i centri urbani di fondovalle • Promozione e manutenzione del sistema sentieristico territoriale • Tutela dell'agricoltura tradizionale con sostegno alle aziende agricole riconosciute come presidio ambientale
B RIGENERAZIONE DEL CO-STRUITO E RILANCIO DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RURALE	• Valorizzazione e recupero dei nuclei storici tramite interventi mirati nello spazio pubblico • Tutela <i>evolutiva</i> dell'architettura rurale tramite politiche di promozione, attrazione di investimenti e riqualificazione colta • Costruzione di un'immagine condivisa del patrimonio architettonico della Val Taleggio
C QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CONSOLIDAMENTO DELLE RETI DI CITTADINANZA	• Promozione della collaborazione con aziende e associazioni per la qualificazione di spazi pubblici o gestione coordinata di strutture • Potenziamento dei poli di servizi e dell'offerta anche con accordi sovramunicipali

3.3 UN PROGRAMMA PER IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE STORICO

Si è detto di come il patrimonio edilizio rurale storico in Val Taleggio costituisca una problematica impattante sul paesaggio e sull'economia del Comune. Il piano dovrà porre una particolare attenzione alla gestione delle trasformazioni di questo ambito, e ancor prima alla loro attrazione.

Uno strumento importante per l'implementazione di questa strategia sarà costituito dal regolamento edilizio, che stabilisce le modalità di intervento sulle architetture e i loro materiali in diretta continuità con le disposizioni di tipo urbanistico specificate dal Piano delle Regole. In questo capitolo si vogliono quindi anticipare alcune caratteristiche del contenuto del Piano delle Regole e del Regolamento edilizio, in virtù della centralità del tema rispetto alle strategie del Documento di Piano.

STRUTTURAZIONE DEL PGT VIGENTE

Il Piano delle regole del PGT 2013 struttura il sistema insediativo nei seguenti ambiti:

- A prevalente destinazione residenziale:
 - A nuclei di antica formazione
 - B1 ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto
 - B2 ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto con possibilità di ampliamento
 - B3.1 ambiti residenziali di completamento
 - B3.2 ambiti residenziali di completamento
 - B4 ambiti assoggettati a piani attuativi o di recupero in corso di esecuzione
 - B5 ambiti residenziali/artigianali di consolidamento
 - B6 ambiti residenziali/artigianali di completamento
- A prevalente destinazione turistico-ricettiva
 - B7 ambiti ad impianto consolidato
 - B8 ambiti di riqualificazione urbanistica
- A prevalente destinazione produttiva
 - D1 ambiti ad impianto consolidato

- D2 ambiti di ampliamento
- D3 ambiti di completamento

Il sistema ambientale viene diviso invece come segue:

- ambito del Parco delle Orobie, del sistema di Natura 2000 e delle aree di elevata naturalità;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree agricole boscate;
- aree ad elevato valore paesistico percettivo;
- area agricola di salvaguardia per attività sportive

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio presente in tali ambiti, nell'ambito A è stata effettuata una sottozonazione che specifica l'intervento ammesso per gli edifici componenti i centri di antica fondazione, ricalcando le modalità di intervento stabilite dall'art. 27.1 della LR 12/2005, che possono contemplare:

- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione di tipo conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione

Negli ambiti B, ossia tutti quelli di impostazione recente, sono ammessi, in base al tipo di zona, tutti gli interventi con l'inclusione della nuova edificazione nel caso "di completamento".

Nel sistema ambientale vigono invece le prescrizioni attribuite a ciascun edificio dell'ambito "aree destinate all'agricoltura" tramite accurata classificazione e schedatura realizzata per la variante 4 al PRG nel 2008. Questi edifici sono stati classificati prima per destinazione, e secondariamente per la loro caratterizzazione tipologico-architettonica, andando a definire la tassonomia seguente:

- A. Edifici adibiti a uso agricolo, dove non è consentito il cambio di destinazione d'uso
 - A1 – Edifici da salvaguardare
 - A2 – Edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia
- B. Edifici a destinazione ex-agricola, non più connessi alla conduzione del fondo
 - B1 – Edifici di pregio, da conservare nell'impianto originario, nei valori tipologici e formali originari e nell'impianto compositivo dei fronti, nei quali è ammessa la destinazione residenziale e turistica nei volumi esistenti.
 - B2 – Edifici con meno valore architettonico, dove è permessa la ristrutturazione edilizia e dove è comunque ammessa la destinazione residenziale e turistica nei volumi esistenti.
 - B3 – Edifici non residenziali (ricoveri, depositi) da mantenere in volume e destinazione d'uso esistenti.
 - B4 – Edifici di pregio analoghi ai B1 dove, in aggiunta, è ammesso l'ampliamento del solo corpo minore dell'edificio fino a 25 mq utili, al fine della creazione di un monolocale con bagno e accesso indipendente da destinare a uso ricettivo. Viene specificata la preferenza per aggiunte di chiara riconoscibilità e la prescrizione di non alterazione del volume principale dell'edificio. Per questa categoria sono concesse agevolazioni sul contributo di costruzione.
 - B5 – Edifici di pregio analoghi ai B1 caratterizzati, in aggiunta, dalla copertura in pioda da mantenere o ripristinare. Viene specificato che tale obbligo gode di agevolazioni sul contributo di costruzione, e che può essere derogato dall'amministrazione per motivi straordinari di natura tecnica.
 - B6 – Edifici analoghi ai B5, nei quali in aggiunta è permesso l'ampliamento a fini ricettivi di cui al punto B4.
- C. Edifici crollati, dei quali non si conoscono quindi i valori architettonici, e per i quali viene stabilita una soglia minima di recuperabilità, nella quale vige la destinazione residenziale secondo le prescrizioni valide per la categoria B.
- D. Baite pubbliche a destinazione agricola per la conduzione degli alpeggi
 - D1 – Edifici per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
 - D2 – Edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento fino al 30% del volume.
- E. Rifugi ed uso ricettivo turistico, per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Di seguito una sintesi quantitativa delle casistiche catalogate.

Categoria	Numero occorrenze
A1	1
A2	35
B1	63
B2	449
B3	36
B4	16
B5	37
B6	7
C	94
D1, D2	28
E	1

Della classificazione qui sintetizzata è utile notare l'introduzione mirata e meticolosa della possibilità di ampliamento ai fini ricettivi, abbinata a sgravi contributivi, finalizzata all'incentivazione del recupero di alcuni edifici, per un totale di 23 casi. Sono inoltre registrati in totale 44 casi di edifici con tetti in piode dei quali è disposto l'obbligo di conservazione del manto nel materiale originario (categorie B5 e B6, con e senza possibilità di ampliamento) su un totale di 108 edifici nella cui scheda è registrata la presenza di un tetto in piode. Nel resto dei casi, principalmente in categoria B1 o B2, nelle schede sono riportate prescrizioni specifiche di ripristino della copertura che, anche in caso di ristrutturazione edilizia, può essere riproposta in un materiale litoide spesso e di colorazione e geometria simile a quello in piode.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI FATTO DELL'EDIFICATO RURALE

La situazione attuale, tuttavia, dimostra come le pur assai accurate regole incentivanti del piano non siano state sufficienti a stimolare una riqualificazione del patrimonio edilizio. È utile quindi riflettere ulteriormente sugli indirizzi finalizzati alla riqualificazione dell'edilizia rurale storica, cercando di coniugarli anche con la valutazione di una possibile strategia di proattività economico-finanziaria.

In particolare, è possibile osservare come dei 108 edifici schedati con tetto in piode, ne siano rimasti 52 dotati di copertura integra nel 2023. Tra i 56 casi di edifici con tetto in piode di cui è verificato il crollo della copertura alla data del 2023, solo 25 si trovavano in categoria B1 o B2 di cui 21 con prescrizione specifica di riproposizione delle caratteristiche geometriche e materiche della copertura e della finitura di facciata. Cinque edifici si trovavano in categoria B4 o B6, nella quale era permesso l'ampliamento a fini ricettivi.

È importante notare quindi come lo stato di degrado e il generale rischio di abbandono in cui versano le baite, non si possa ascrivere genericamente a ridotte possibilità d'intervento previste delle norme di piano vigenti, o alla rigidità della tutela verso i valori architettonici degli edifici schedati. Il piano introduceva infatti alcune facilitazioni quali l'ampliamento volumetrico, benché mirato, la sostituzione del materiale lapideo per la maggior parte delle baite con tetto in piode, e lo sgravio dei contributi di costruzione. Piuttosto, la radice del problema è da ricercare nella scarsa efficacia nell'attrarre l'investimento necessario, che si presenta spesso ingente. Il "sistema baite" di Taleggio è infatti un insieme informale di edifici che necessita, per essere riqualificato e portare beneficio all'economia locale, di presentarsi in maniera unitaria e promuoversi con mezzi non ordinari: la strategia di rigenerazione del patrimonio territoriale rurale deve quindi essere un pilastro del nuovo piano, come meglio articolato nel [par. 3.4](#).

PRINCIPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO PER IL PGT 2026

I paragrafi precedenti hanno chiarito come la rigenerazione di un patrimonio architettonico diffuso, che versa in condizioni sfavorevoli come quelle delle malghe e baite di Taleggio, sia una materia complessa su cui influiscono diversi fattori. È stato visto inoltre come nel passato le logiche premiali unite alla tutela integrale dei caratteri distintivi abbiano portato a un modesto impatto riqualificativo. Per delineare un possibile

programma di recupero dell'edilizia rurale storica, è opportuno comunque stabilire quale debba essere la logica di intervento dal punto di vista edilizio e progettuale dei nuovi strumenti regolatori.

Il principio su cui il piano vuole orientare il nuovo regolamento edilizio è quello di favorire gli interventi di riqualificazione tramite una guida semplificata degli interventi e l'inserimento di un sistema anche premiale a livello volumetrico, senza rinunciare alla tutela, ma anzi valorizzando le proprietà distintive dell'edilizia rurale. Il tutto in connessione ad un possibile schema di intervento che faciliti, a livello di sistema, l'obiettivo della riqualificazione.

La conservazione dei caratteri identitari dell'architettura della Val Taleggio è ritenuta un punto fondamentale per il mantenimento dell'unicità, e quindi dell'attrattività, del paesaggio locale: la cancellazione dei caratteri distintivi dell'architettura locale, come dei caratteri ambientali del paesaggio montano, in favore di interventi in apparenza più economici, conseguirebbe nel lungo termine un impoverimento lessicale e un'omologazione del paesaggio della Val Taleggio a quello di analoghe valli brembane. Al tempo stesso, come si è detto, gran parte del patrimonio culturale locale risiede proprio nelle tecniche costruttive della vita in alpe e dei mestieri ad essa collegati. Non è tuttavia utile mettere in secondo piano l'esigenza di rinnovamento del paesaggio stesso, utile oltretutto all'attrazione di potenziali investimenti, e negare la difficoltà di conseguire una riqualificazione filologica dei fabbricati.

Si tratta quindi di coniugare in maniera virtuosa l'intervento sull'esistente, effettuato a tutela dei valori culturali dell'edificio, con le possibilità di integrazione con il nuovo, tramite ampliamenti consapevoli del paesaggio di pregio in cui si inseriscono. Alcuni punti fondamentali che il nuovo piano delle regole e il nuovo regolamento edilizio conterranno per declinare tali principi sono:

- Possibilità di ampliamento per la maggior parte dei casi di edificio rurale o ex rurale;
- Subordinamento di qualsiasi possibilità di ampliamento al corretto recupero del fabbricato principale e dei suoi eventuali elementi di pregio;
- Sistema premiale dell'ampliamento in caso di raggiungimento di standard prestazionali e architettonici elevati;
- Equiparazione delle destinazioni residenziale e ricettiva;
- Abaco architettonico per le tipologie di ampliamento ammesse, i cui principi devono essere: la riconoscibilità e sobrietà dell'aggiunta e l'attenzione al suo inserimento paesaggistico, l'utilizzo prevalente di materiali di carpenteria lignea o metallica con vetro, il rapporto equilibrato con l'esistente;
- Incentivo alla conservazione delle coperture in pioda, delle aperture "a T" e delle caratteristiche geometriche del fabbricato, e tutela per i casi di edifici di pregio, ovvero portatori di valore architettonico storico;
- Ammissione di modalità differenti di intervento sui fabbricati non più riconoscibili da più di dieci anni, ad esempio con la ricostruzione tramite utilizzo di soluzioni prefabbricate e tecnologiche;
- Indirizzo degli interventi verso l'uso di materiali a basso impatto ambientale e verso il conseguimento di alte prestazioni ambientali dell'edificio;
- Possibilità di inserimento di strade di accesso agrosilvopastorali dove geologicamente prudente e fattibile, laddove possibili percorsi di interesse comune con relativi spazi di attestamento delle soste.

RIFERIMENTI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI AMMESSI DAL PGT 2026

Sono di seguito riportate, a titolo puramente esemplificativo, alcune delle possibili casistiche che il piano dovrà regolare: questo al fine di rappresentare, tramite mere suggestioni, il risvolto architettonico dell'indirizzo strategico del piano.

Edificio non più esistente o in caso di rimanenze non significative	mantenimento della giacitura, possibile ampliamento del volume in altezza o lateralmente, per esempio con tecniche di prefabbricazione e valorizzazione delle rimanenze. 
Edificio senza caratteri di pregio o parzialmente diruto (tetto crollato, pareti mal conservate)	mantenimento della geometria e del volume, possibile modifica delle aperture, inserimento del volume in continuità (affiancato lateralmente)  
Edificio di pregio da recuperare: tetto in pioda, apertura a T, falda a doppia pendenza	recupero dei caratteri di pregio e inserimento di volume in continuità (affiancato lateralmente)  
Edificio di pregio conservato	Possibile ampliamento con volume distaccato 

3.4 INDIRIZZI GENERALI DI REVISIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

PRINCIPI GENERALI

- *Rispetto della morfologia del territorio:*
Gli ampliamenti devono seguire la conformazione naturale del terreno, evitando sbancamenti eccessivi.
- *Integrazione con il contesto:*
I nuovi volumi devono inserirsi armoniosamente nella morfologia e nella struttura paesaggistica esistente.
- *Sobrietà formale e materica:*
Devono evitare impatti eccessivi, privilegiando semplicità e coerenza con l'esistente.
- *Equilibrio tra antico e nuovo:*
L'ampliamento deve dialogare con la baita storica senza imitarla pedissequamente.

DIMENSIONE E POSIZIONAMENTO DELL'AMPLIAMENTO

- *Superficie massima:*
Gli ampliamenti non devono superare una percentuale definita della SLP esistente.
- *Posizionamento:*
Preferibile addossare l'ampliamento alla struttura esistente;
Evitare sopraelevazioni che alterano il profilo del paesaggio, privilegiando ampliamenti laterali o interrati parzialmente;
Inserire le nuove volumetrie in zone meno impattanti visivamente.

MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE

- *Materiali tradizionali locali:*
Pietra, legno di essenze autoctone e coperture in piode o lamiera brunita.
- *Elementi contemporanei ben calibrati:*
L'uso di vetro, acciaio corten e cemento a vista è ammesso se ben integrato.
- *Sostenibilità e basso impatto ambientale:*
Impiego di materiali a basso impatto e soluzioni energetiche integrate (isolamenti naturali, recupero acque piovane, geotermia, ecc.).

QUALITÀ FIGURATIVA DEGLI AMPLIAMENTI

- *Distinzione senza rottura:*
L'ampliamento deve mantenere proporzioni, colori e ritmi coerenti con l'architettura tradizionale.
- *Uso di vuoti e trasparenze:*
Limitare superfici vetrate per valorizzare il paesaggio senza impattare la percezione del contesto.
- *Trattamento delle aperture:*
Le finestre moderne devono essere proporzionate e in continuità con i vuoti tradizionali.
- *Forme essenziali:*
Evitare geometrie forzate o volumi eccessivamente contrastanti con il linguaggio alpino.

ESEMPI DI APPROCCI CONSIGLIATI

- Ampliamento interrato o semi-interrato: riduce l'impatto visivo e migliora l'efficienza energetica.
- Ampliamento in legno con tetto a falda leggera: si integra senza appesantire il volume originale.
- Nuova ala in pietra con volumi semplici: rispetta la struttura esistente senza generare contrasti eccessivi.
- Uso di facciate ventilate in legno: soluzione contemporanea che garantisce efficienza energetica e continuità estetica con la tradizione alpina.

VINCOLI E INCENTIVI

- *Premialità per interventi di qualità:*
Incentivi per l'uso di tecniche di bioedilizia o materiali locali certificati.
- *Vincoli paesaggistici:*
Aree con maggiore tutela in cui le trasformazioni devono essere particolarmente attente.
- *Illuminazione:*
Limitare l'uso di luci esterne impattanti, preferendo sistemi discreti e schermati.

3.5 UN PIANO PER LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL RECUPERO EDILIZIO

A Taleggio, dunque, il tema di rigenerazione più urgente consiste nel recupero e nel riuso degli edifici rurali ed ex-rurali della montagna, nonché nel rilancio delle baite come ambiente capace di accogliere una determinata popolazione, temporanea o permanente. L'ostacolo maggiore che si presenta nella riqualificazione dell'abitato sparso sono gli alti costi di intervento uniti al sempre maggiore livello di degrado conservativo del patrimonio edilizio storico. L'elevata qualità dell'ambiente si scontra perciò con un elevato grado di difficoltà nel conseguimento della riqualificazione. La seguente tabella SWOT sintetizza alcuni dei fattori che più incidono a tal riguardo.

obiettivo: riqualificazione del patrimonio edilizio rurale storico		
Fattori interni	Punti di forza	Punti di debolezza
	• Elevato numero di edifici rurali e ex-rurali che condividono diverse qualità d'insieme • Ambiente naturale di pregio • Patrimonio edilizio rappresentativo di cultura costruttiva locale, quindi portatore di valore architettonico • Crescita di una domanda <i>metropolitana</i> specifica per fabbricati in contesto naturale	• Elevati costi di intervento per la ristrutturazione • Basso livello di accessibilità dei fabbricati • Scarsità di interesse nella proprietà di immobili in Taleggio (causa dei fattori precedenti) • Mancanza di un'identificazione delle baite di Taleggio come sistema unitario
Fattori esterni	Opportunità	Minacce
	• Qualità del contesto non comuni ad altri contesti montani, che potrebbe incontrare riconoscimento favorevole se adeguatamente promosso • Presenza di proprietari non interessati alla riqualificazione dell'immobile e potenzialmente disponibili alla vendita o alla concessione dell'edificio	• Degrado maggiore dell'edificato con l'avanzare del tempo • Sostituzione dei caratteri storici di pregio degli edifici come mezzo per economizzare la riqualificazione, con conseguente perdita dei valori identitari del territorio

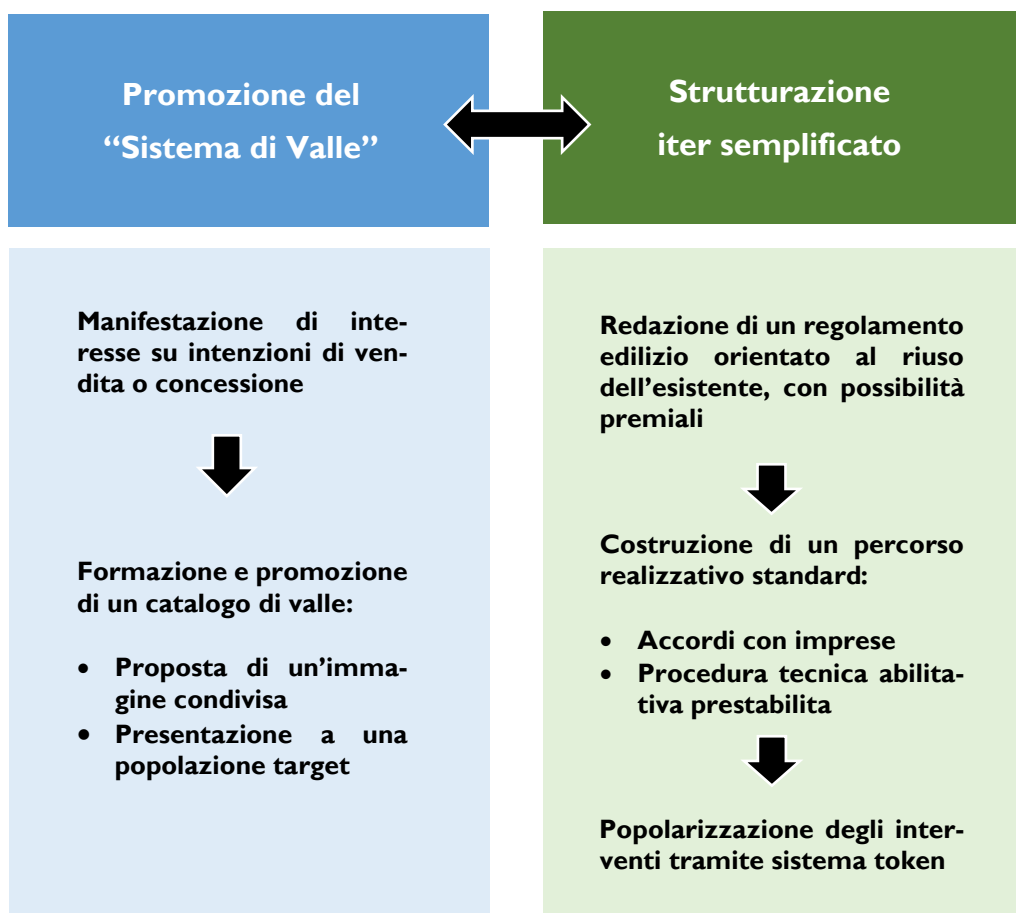
Si possono quindi identificare due strategie che possono incidere positivamente nel conseguimento di una maggiore vitalità del sistema immobiliare, sfruttando le opportunità sopra elencate e riducendo i principali rischi. Di certo un'adeguata strutturazione e promozione del sistema Taleggio può aiutare nell'identificazione di una domanda esterna per il tipo di abitazione offerta. D'altra parte, è necessario anche un sistema di facilitazione dell'intervento dai punti di vista amministrativo-procedurale, edilizio ed esecutivo, e finanziario-economico.

Si ritiene infatti che la promozione del recupero possa avere più chances di risultato se pensata entro il quadro di un'offerta unitaria.

La seguente lista di macro-azioni potrebbe ben adattarsi allo sviluppo della suddetta duplice strategia di promozione e facilitazione:

- 1) Indagine mediante manifestazione d'interesse: un processo di rilievo e catalogazione delle proprietà interessate alla vendita o concessione, e di conseguenza dello stato di fatto dell'edificio in questione, va a costituire il patrimonio edilizio oggetto della strategia, idealmente un sottoinsieme dei 760 edifici sparsi presenti o non più presenti a Taleggio.
- 2) Promozione del catalogo di valle: l'attrazione degli investimenti parte da un necessario lavoro sull'immagine condivisa del patrimonio che costituisce l'offerta immobiliare, e sulla corretta comunicazione dell'opportunità. A tal riguardo l'intervento sulle baite può essere presentato come possibilità di investimento di ristrutturazione e vendita al cliente finale.
- 3) Costruzione di un sistema facilitazione tecnica: parte della corretta strutturazione dell'opportunità di investimento potrebbe consistere nello stabilire condizioni favorevoli e non ordinarie per l'intervento edilizio, per esempio tramite accordi con imprese locali sui metodi e sui costi, con l'amministrazione per la certezza e rapidità delle procedure.
- 4) Applicazione di un sistema di crowdfunding digitale (*tokenizzazione*) orientato alla comunità locale per permettere la partecipazione di risparmio locale e di investitori multipli sullo stesso intervento: la proprietà e la relativa remunerazione dell'investimento vengono attribuiti ad acquirenti di parti digitali dello stesso edificio. Ne risulta un possibile reperimento di fondi con coinvolgimento della comunità nella possibilità di investimento per la riqualificazione di baite. In presenza di un cliente finale già in fase iniziale, l'intervento può essere eseguito in modo unitario con le stesse facilitazioni.
- 5) Premialità volumetriche e modalità d'intervento: in termini architettonici e urbanistici, l'intervento deve permettere in modo estensivo la destinazione ricettiva e il conseguimento di premialità volumetriche in caso di ampliamento dell'edificio secondo canoni e modelli stabiliti da un'apposita guida per la ristrutturazione dell'edilizia rurale storica.

I target di una strategia similmente strutturata possono essere prevalentemente orientati alla domanda colta, di un'utenza metropolitana alla ricerca di un contatto con l'ambiente naturale in un contesto di pregio. Si tratta di investitori tendenzialmente abbastanza capienti, che possono, con il rinnovo del patrimonio edilizio, contribuire a ridare vitalità ad un sistema territoriale in difficoltà.



4 ISTANZE E CONTRIBUTI AL PIANO

Oltre a quanto esposto, l'aggiornamento del Piano è anche l'occasione per verificare il possibile accoglimento delle richieste o suggerimenti collaborativi pervenuti dalla cittadinanza a seguito dell'avviso di avvio del procedimento. Ad oggi risultano pervenute nove istanze, di seguito elencate, otto delle quali contenenti specifiche richieste e riguardanti circoscritte aree del territorio comunale e una di carattere generale con oggetto le norme riguardanti l'intero territorio. Tre richieste pervenute hanno come oggetto l'ampliamento di edifici esistenti, due riguardano la rimozione di aree edificabili.

Le istanze localizzate sono quindi riportate nella mappa alla figura I I

<u>N</u>	<u>PROT</u>	<u>RICHIESTA</u>
1	2334	Assegnazione di volume aggiuntivo per ampliamento di abitazione in ambito BI
2	2378	Trasformazione area residenziale di contenimento in residenziale-artigianale per ampliamento sede aziendale
3	2446	Ampliamento di edificio schedato in ambito agricolo
4	2468	Modifica del grado d'intervento su edificio schedato in ambito agricolo per ammettere cambio di destinazione in residenziale. Richiesta di modifica della dimensione delle aperture e di volume aggiuntivo per ampliamento del fabbricato rurale.
5	2493	Rimozione della volumetria edificabile e trasformazione dell'area da AT a ambito agricolo
6	2588	Ammissione della possibilità di creazione e ampliamento delle aperture di facciata e di allargamento delle gronde nel recupero di edifici rurali; Possibilità di costruzione di garage pertinenziali in ambito agricolo; Confronto con operatori di rete mobile per migliore strutturazione della copertura internet nella valle
7	3202	Realizzazione di nuova strada comunale o agro silvo pastorale al fine di facilitare il recupero del nucleo di Retaggio
8	2635	Riduzione dell'area edificabile di 3300 mq con trasformazione in destinazione agricola
9	2887	Possibilità di modifica esterna dell'edificio in centro storico per costruzione di una scala esterna



Figura 11: Localizzazione delle istanze pervenute fino a settembre 2025, perimetrate in rosso e numerate.