

COMUNE DI GANDOSSO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

Data: **05/12/2008**

Aggiorn.: **MAG 2009**

RELAZIONE

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

A1 bis

**ELABORATO MODIFICATO
A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

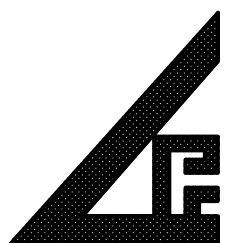
Il Sindaco

Il Segretario comunale

**ARCHITETTO
colleoni angelo**

**via b. palazzo n. 8
24100 bergamo
telefono 035/238888
fax. 035/238888**

iscrizione albo n. 826



**Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

INDICE GENERALE

1-II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005

- 1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO
- 1.2 IL PIANO DEI SERVIZI
- 1.3 IL PIANO DELLE REGOLE
- 1.4 IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

2-LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3- QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

- 3.1 INQUADRAMENTO GENERALE
- 3.2 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE
- 3.3 LE PRESCRIZIONI INDICAZIONI ED INDIRIZZI DEL PTC
- 3.4 I VINCOLI AMMINISTRATIVI
- 3.5 ISTANZE PROBLEMI ASPETTATIVE

4- QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

- 4.1 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ
 - 4.1.1 Analisi generale
- 4.2 IL SISTEMA URBANO
 - 4.2.1 Brevi cenni storici
 - 4.2.2 Popolazione – evoluzione demografica
 - 4.2.3 Attività edilizia – evoluzione
 - 4.2.4 Attività economiche – evoluzione
 - 4.2.5. Attività produttive
 - 4.2.6 Attività commerciali
- 4.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO
 - 4.3.1 Gli ambiti naturali
 - 4.3.2 I nuclei storici
 - 4.3.4 Le aree agricole
 - 4.3.5 Elementi di rilevanza paesistica
- 4.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI
- 4.5 PIANI DI SETTORE
- 4.6 INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE
- 4.7 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

5- VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

5.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

5.2 CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

6- GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO

6.1 UNO SVILUPPO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO

6.2 IL SISTEMA URBANO

6.2.1 Sistema della residenza: previsioni di sviluppo demografico e fabbisogno di edilizia residenziale

6.2.2 Sistema delle attività economiche e produttive: previsioni di sviluppo

6.2.3 Sistema del turismo: previsioni di sviluppo

6.2.4 Riepilogo previsioni di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano

6.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

6.3.1 La conservazione degli ambiti naturali e la valorizzazione degli elementi di rilevanza paesistica

6.3.2 L'individuazione delle classi di sensibilità paesistiche del territorio comunale

6.3.3 La riqualificazione dei nuclei storici

6.3.4 L'incentivazione dell'attività agricola

6.4 IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

6.5 IL RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

7- LE STRATEGIE D'AZIONE DEL PIANO

7.1 DEFINIZIONE DEI CRITERI ATTUATIVI E DELLE MODALITÀ OPERATIVE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7.3 DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

7.3.1 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione residenziale e turistico ricettiva

7.3.2 Determinazione numero di abitanti insediabili

7.3.3 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione produttiva

7.3.4 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione terziario direzionale

7.3.5 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione commerciale

7.3.6 Dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

7.4 SCHEDE RIASSUNTIVE DELLE PRINCIPALI AZIONI DI PIANO

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

1

**II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005**

Nel mese di marzo 2005 la Regione Lombardia ha licenziato la nuova legge urbanistica regionale, in sostituzione della precedente normativa definita dalla L.R. 51/1975. Si è quindi costituito un nuovo quadro normativo che ha radicalmente modificato il modo di pensare e progettare le trasformazioni territoriali.

L'innovazione più profonda consiste nel diverso approccio con il territorio e le sue trasformazioni, che passa dalla semplice regolamentazione delle attività economico-edilizie tipica del Piano **Regolatore** Generale (PRG) ad una gestione attiva e complessa di queste attività e di tutte le altre attività sociali ed economiche, che oggi debbono essere sempre più integrate fra di loro, definita dal Piano di **Governo** del Territorio (PGT).

Si viene inoltre a superare la rigidità strutturale caratteristica del Piano Regolatore Generale, che, una volta redatto, prevedeva attraverso la zonizzazione specifiche forme attuative od operative non sempre rispondenti alle necessità dei singoli cittadini ed operatori economici, o che, molto più frequentemente, in pochi anni risultavano superate dallo sviluppo economico e sociale dello stesso contesto territoriale per le quali erano state concepite, rendendo così necessario approntare continue e complicate varianti agli strumenti urbanistici. Il Piano di Governo del Territorio consente invece all'Amministrazione Comunale di gestire attivamente i problemi territoriali durante tutto il suo arco di validità ogni volta che questi si presentano, ovviamente all'interno di un quadro strategico di azione che viene definito all'inizio. La gestione delle problematiche viene inoltre attuata attraverso varie e nuove forme di collaborazione e partecipazione collettiva. Per questo motivo il PGT viene anche definito il

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

“Piano del Sindaco”, in quanto consente l’individuazione degli obiettivi da raggiungere, la definizione delle strategie d’azione, la gestione delle specifiche trasformazioni.

La pianificazione comunale è regolata dal capo II della legge regionale dove si introduce (art.6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che “definisce l’assetto dell’intero territorio comunale”

Al fine di rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l’articolazione dei contenuti e dei progetti della pianificazione comunale prevede una separazione degli strumenti che comunque devono operare all’interno di un unico quadro strategico d’azione.

Il PGT quindi si articola in tre atti:

- “Documento di Piano” con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio.
- “Piano dei Servizi” al quale è affidato l’armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- “Piano delle Regole” al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Tutti i documenti devono comunque essere pensati per interagire fra loro armonizzando le scelte specifiche nel perseguimento degli obiettivi comuni.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è finalizzato a fornire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Questa particolare definizione è stata introdotta al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un'ampia libertà di scelta nelle strategie di sviluppo e nella gestione delle azioni che porteranno all'attuazione degli obiettivi prefissati. I soggetti privati potranno intervenire sia nel processo di formazione che in quello di gestione-attuazione, integrando le previsioni o contribuendo attivamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati, ma non potranno pretendere indennizzi per previsioni non attuate o rispetto ad un mutamento delle strategie e degli obiettivi di sviluppo.

Nello specifico il Documento di piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Sulla base degli elementi raccolti, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano si sviluppa quindi attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo ad elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione) ad una relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie, e ad un assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

La Legge Regionale prevede infine che il Documento di Piano abbia validità quinquennale; decorso tale termine il piano perde efficacia ed operano norme transitorie di salvaguardia. L'amministrazione Comunale è tenuta a provvedere ad una nuova redazione dello strumento e questo per aggiornare continuamente le strategie di sviluppo con la reale situazione del contesto urbano politico economico e sociale di riferimento.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

1.2 IL PIANO DEI SERVIZI

L'origine dello strumento urbanistico denominato Piano dei Servizi nasce dalla felice formulazione della L.R. 1/2001. E' infatti questa innovativa legge che ha superato il concetto meramente matematico nella verifica della adeguatezza degli standard urbanistici (aree di interesse pubblico o generale) previsto dalla L.R. 51/1975, a favore di una verifica qualitativa dell'offerta effettiva di servizi pubblici sul territorio. La norma della L.R. 1/2001 è stata poi ripresa dalla L.R. 12/2005 nell'art. 9.

La nuova verifica consente un'effettiva valutazione dello stato e della consistenza delle strutture ed infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e generale, valutate in rapporto al peso insediativo esistente e previsto. L'adeguamento dell'offerta di servizi diventa un elemento imprescindibile a garanzia di un corretto sviluppo territoriale e deve essere posto tra gli obiettivi strategici.

Innovativa risulta la previsione delle modalità di adeguamento dell'offerta di servizi, in quanto può essere previsto il concorso anche di soggetti privati nel raggiungimento degli obiettivi attraverso varie forme di compensazione o incentivazione.

Nello specifico della redazione del Piano dei Servizi la normativa prevede che i comuni redigano e approvino il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

I comuni devono redigere il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi definisce un valore minimo di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. Il Piano dei Servizi definisce anche in 18 mq. la superficie minima di aree per servizi da individuare all'interno dei piani attuativi ammettendo eventualmente la monetizzazione.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di attuazione anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

Per i comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il Piano dei Servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.

Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La L.R. 12/2005 definisce che i servizi pubblici possano essere attuati anche attraverso il concorso di privati. Infatti sono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sia i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, sia i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante, al contrario delle previsioni indicate nel Documento di Piano, non hanno termini di validità e sono sempre modificabili. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

1.3 IL PIANO DELLE REGOLE

Questo documento è, fra i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, quello considerato più familiare agli addetti ai lavori perché il più simile agli strumenti urbanistici previgenti. Con il Piano delle Regole infatti il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele. Fra queste grande importanza rivestono le zone agricole produttive, che devono essere considerate come una vera e propria zona urbanistica, al contrario di quanto generalmente accadeva con il PRG che relegava questi ambiti come zone "bianche" al pari di tutto il territorio non interessato dall'edificazione. Ora invece si rende necessario uno studio

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

approfondito (previsto dal Documento di Piano) ed una specifica normativa delle attività agricole produttive finalizzata alla loro conservazione, protezione e sviluppo.

Come previsto per il Piano dei servizi le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non sono previsti termini di validità e sono sempre modificabili.

Nello specifico il Piano delle Regole

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene specifiche prescrizioni in ordine alla componente geologica idrogeologica e sismica
- e) individua le aree destinate all'agricoltura le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Anche per quest'ultima tipologia di zona, il Piano delle Regole deve definire contenuti normativi.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve individuare i nuclei di antica formazione ed identificare i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

3)individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Ai fini della valorizzazione ambientale e paesaggistica il Piano delle Regole:

- a) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- b) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

1.4 IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Altro elemento di rilevante novità introdotto con la Legge regionale 12/2005 consiste nel concetto di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

La perequazione urbanistica consiste nell'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale omogeneo esteso ad un certo comparto edilizio, indice differente da quello fondiario. Questo sistema era già applicato dalle norme del PRG all'interno dei comparti oggetto di piano attuativo. Infatti nei piani attuativi tutte le aree concorrevano alla determinazione della

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

volumetria ammissibile indifferentemente da quale fosse la destinazione d'uso delle stesse prevista dal piano. Pertanto un'area identificata a parcheggio pubblico all'interno di un piano attuativo concorreva allo stesso modo delle aree identificate come edificabili alla distribuzione dei diritti edificatori attribuiti complessivamente al piano attuativo. Questo concetto è stato ora esteso all'intero territorio comunale, salvo alcune eccezioni. Il PGT a fini di perequazione urbanistica, può attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In questo caso nel piano delle regole viene regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. Un cittadino potrà pertanto cedere ad un altro i propri diritti edificatori che risultano pertanto liberamente commerciabili. Questo metodo è orientato alla riduzione delle sperequazioni che si venivano a creare con il PRG fra cittadini proprietari di aree edificabili e cittadini proprietari di aree destinate a servizi ed infrastrutture pubbliche. Inoltre con l'applicazione di questo metodo dovrebbe risultare più semplice ed economico la realizzazione delle opere previste dal Piano dei Servizi.

La compensazione urbanistica consiste invece nella possibilità di ottenere compensi volumetrici a fronte della cessione gratuita di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o della loro esecuzione. Contestualmente il PGT può anche prevedere opere pubbliche di

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

compensazione anche ambientale a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori specie se all'intero di piani attuativi o in ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a programmazione negoziata. Anche questo concetto non è del tutto nuovo in quanto parzialmente già previsto dalla L.R. 9/1999 che ha introdotto la normativa dei Programmi Integrati di Intervento.

Il concetto infine dell'incentivazione consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina detta appunto di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana.. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

**LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA
PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO**

Il Comune di Gandosso è dotato di PRG con Variante 1 approvata dalla Regione Lombardia nel giugno del 1997. Questo strumento urbanistico risulta ormai non più adeguato per rispondere con efficacia e immediatezza di risultati alle necessità che un territorio in evoluzione manifesta.

Da qui la necessità, oltre che per gli adempimenti previsti dalla L.R. 12/2005 di progettare un nuovo strumento urbanistico.

Come punto di partenza l'Amministrazione Comunale ha predisposto precise linee programmatiche da seguire nella progettazione secondo un'analisi approfondita del tessuto urbano economico e sociale derivante da una conoscenza diretta del territorio, che di seguito si riportano integralmente:



TEMA	OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVI SPECIFICI - AZIONI
ANZIANI GIOVANI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ PROPORRE, INCENTIVARE E SOSTENERE INIZIATIVE RICREATIVE, FORMATIVE E CULTURALI PER I GIOVANI ➤ VALORIZZARE LA COMPETENZA, LA CAPACITA' E LE ESPERIENZE DEGLI ANZIANI, CREANDO LE CONDIZIONI PERCHE' POSSANO CONTINUARE A ESSERE PROTAGONISTI DELLA VITA COMUNITARIA E A DIALOGARE CON LE NUOVE GENERAZIONI 	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliare l'offerta di iniziative per il tempo libero • Migliorare i canali di dialogo e collaborazione fra la città e i giovani • Partecipazione e promozione attività informagiovani • Potenziare i servizi, in collaborazione con l'associazione anziani • Ampliare l'offerta di iniziative di incontro e aggregazione • Collaborazione con associazioni di categoria per favorire il mantenimento di attività commerciali • Definire interventi per garantire accessibilità a ADSL
SPORT CULTURA ISTRUZIONE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ POTENZIARE E RINNOVARE LE STRUTTURE SCOLASTICHE E MIGLIORARE L'EFFICIENZA DEI SERVIZI OFFERTI ➤ PROMUOVERE E FAVORIRE LA PRATICA DELL'ATTIVITA' SPORTIVA SU TUTTO IL TERRITORIO E PER TUTTE LE FASCE D'ETA' 	<ul style="list-style-type: none"> • Migliorare l'accessibilità e ampliare l'offerta della biblioteca • Sostenere eventi ed iniziative culturali in sinergia con le associazioni del territorio e con le scuole • Valorizzazione percorso vita e realizzo area attrezzata presso gli impianti sportivi
SALUTE SICUREZZA PROTEZIONE CIVILE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ GARANTIRE LA SICUREZZA ➤ MIGLIORARE LA FUNZIONALITA' DELLE STRUTTURE E AMPLIARE L'OFFERTA DEI SERVIZI IN CAMPO SANITARIO 	<ul style="list-style-type: none"> • Sostenere attività di prevenzione e controllo sul territorio (boschi, parchi, sentieri, giardini) in collaborazione con i volontari • Reintrodurre ambulatori medici di base • Mantenimento della rete dei servizi alla persona in collaborazione con i comuni del Basso Sebino attraverso il coordinamento della Comunità Montana • Realizzo locale deposito per protezione civile • realizzo piazzola Elisoccorso

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La gestione urbana sostenibile, cioè capace di operare con scarsità di risorse, deve tenere conto delle diverse componenti ambientali per sviluppare politiche e progetti che mantengano equilibrato il rapporto tra uomo ed ecosistema. Tale equilibrio si può ottenere attraverso:

- Politiche che prevengano effetti negativi sull'ambiente
- Promozione di stili di vita basati su forme di consumo e di produzione più compatibili con l'ambiente
- Ricorso a tecnologie a basso impatto
- Riduzione del consumo delle risorse naturali: acqua, suolo, energia, combustibili
- A partire dal quadro delle normative in vigore e dalle caratteristiche ambientali di Gandosso gli obiettivi di sostenibilità potranno in linea di massima essere

- Soluzione problematiche provinciale Via Bossoletti-Via Celatica
- collegamento Chiesa-Romagnoli
- recupero viabilità via Leopardi e centro storico
- Riqualficazione via verdi
- Collegamento p.zza togliaatti-s.cuore-biblioteca
- Riqualficazione via Papa Giovanni
- Riqualficazione via Zanoli
- Riqualficazione Via Prato Alto
- Riqualficazione P.zza Togliatti
- Nuovo bacino idrico
- Parcheggio ed entrata carrale cimitero
- Giardini pubblici località zanoli
- Riqualficazione percorso Chiesa-Madonna Castello-Pitone
- Diminuzione dell'impiego di energie non rinnovabili e incremento dell'utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili
- Raccolta differenziata - Compostaggio
- Tutela della qualità dei suoli e contenimento del consumo
- Introdurre meccanismi di perequazione compensazione e incentivazione
- Completamento illuminazione pubblica
- Valorizzazione percorso Parrocchiale-Santuario Madonna del Castello-Pitone
- Manutenimento e riqualficazione della viabilità minore attraverso il recupero dei percorsi storici
- Istituzione Plis
- Ottimizzare servizi e strutture per lo smaltimento rifiuti
- Sostegno agli interventi per il risparmio energetico e per la riduzione delle emissioni inquinanti
- Formazione percorsi botanici
- Favorire l'introduzione di attività compatibili e connesse all'agricoltura che possano contribuire a ricostruire gli elementi della tradizionale orditura paesistico/agraia
- Conservazione e miglioramento della qualità delle risorse idriche del reticolo minore
- Tutela degli ambiti di qualità ambientale e paesistica (Pitone - Terre Rosse - Molere - Monte Castello)

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO**3.1 INQUADRAMENTO GENERALE**

Il Comune di Gandosso è situato sul lato destro della Valcalepio e dista circa 30 chilometri dal capoluogo Bergamo. Posto sulla fascia collinare delimitata dai monti dell'Ingannolo (562 m), della Croce (510 m) e del Castello (624 m), quasi a dominare lo sbocco dell'Oglio e del basso Lago d'Iseo, dal Comune di Gandosso si gode un'ottima visuale sull'alta Valcalepio e su gran parte del Sebino.

I limiti comunali seguono la dorsale collinare che, con andamento a semicerchio, unisce il Colle dell'Ingannolo, il Monte Castello ed il Monte della Croce. Da quest'ultimo rilievo il confine, seguendo una delle numerose vallecole che costituiscono l'articolato reticolo idrografico del Torrente Udriotto, scende verso la piana di Celatica-Tolari, a circa 250 metri. Risale infine sul versante opposto ricollegandosi al Monte dell'Ingannolo.

L'Udriotto è tributario del Torrente Uria che prende origine a valle di Foresto Sparso e si getta nell'Oglio poco a monte della località Porto di Calepio; l'Udriotto confluisce nell'Uria nei pressi di Credaro.

L'ampia conca in cui si colloca il comune di Gandosso presenta marcate differenze nell'esposizione. La costa del Monte Ingannolo con le Località Cressa, Varinelli, Fontanile guarda decisamente verso i quadranti meridionali, il nucleo adiacente alla parrocchiale e i sottostanti declivi con le località di Bossoletti, Romagnoli, Lissandrini sono esposti verso est, mentre i versanti compresi tra la località Zanolì e il Monte della Croce sono rivolti a settentrione. Il Comune di Gandosso non possiede una storia particolarmente ricca di eventi

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

significativi. Tuttavia si pensa che la presenza umana affondi le proprie origini addirittura nell'età preistorica, data la particolare conformazione del territorio collinare, cosparso di un gran numero di grotte ed anfratti naturali, che avrebbero potuto garantire rifugio ai primi abitanti. Anche se in esse non sono stati rinvenuti resti di una certa consistenza, recenti studi avallerebbero questa tesi.

Le grotte più conosciute sono quella chiamata *Dol Mosc*, la *Luga* e la *Molera*. Quest'ultima, situata nella parte bassa del territorio sul confine con Credaro, venne interessata anche da un'intensa attività estrattiva di pietre utilizzate per macinare il grano, fin dai tempi della dominazione romana. Quest'attività ha sempre garantito una solida fonte di occupazione e di reddito per gli abitanti, fino alla seconda metà del XX secolo, quando queste subirono un progressivo ma inesorabile abbandono.

Il Comune di Gandosso confina a nord con il comuni di Trescore Balneario, a nord-est con Credaro, a sud-est con Castelli Calepio, a sud-ovest con Grumello del Monte e ad ovest con Carobbio degli Angeli.

Il Comune di Gandosso si estende per una superficie di 3,11 km² ed è caratterizzato da un'altitudine collinare compresa tra un minimo di 242 m s.l.m ed un massimo di 624 m s.l.m..Oltre all'abitato di Gandosso, sono presenti le seguenti frazioni: Celatica-Tolari, Romagnoli-Cressa, Attinie-Fanti, Zanolì, Prato Alto. Tutt'intorno al minuscolo centro abitato di Gandosso, vi sono numerose cascine rustiche, vecchie testimonianze architettoniche di un passato rurale. Il Comune di Gandosso è raggiungibile dal Comune di Credaro attraverso la Strada Provinciale 82 "Credaro - Gandosso".

L'intero territorio del Comune di Gandosso appartiene all'ambito della *Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino* .

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

3.2 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La pianificazione sovracomunale per il territorio di Gandosso opera su vari livelli:

- livello Regionale attraverso il Piano Territoriale Paesistico Regionale
- livello Provinciale attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- livello intercomunale attraverso il PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato) in fase di definizione finale.

3.3 LE PRESCRIZIONI INDICAZIONI ED INDIRIZZI DEL PTCP

Nella omonima tavola del Documento di Piano sono riportate le principali prescrizioni indicazioni ed indirizzi relativi al territorio comunale imposte dal PTCP che articola in proprio contenuto in quattro sistemi territoriali:

- osistema ambientale
- osistema paesistico
- osistema della mobilità
- osistema insediativo

Nella fase di stesura delle ipotesi progettuali di Piano riguardanti lo sviluppo insediativo, la riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, la tutela idrogeologica del territorio, la salvaguardia dell'attività agricola e delle aree paesaggisticamente rilevanti, si è fatto esplicito riferimento alle prescrizioni indicazioni ed indirizzi dettati dal PTCP.

3.4 I VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi insistenti sul territorio comunale sono riportati su un'apposita tavola.

Nello specifico questi sono i vincoli rilevati:

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- **sistema delle acque:** vincolo rispetto pozzi e sorgenti art. 21 D.lgs 152/1999 (raggio 10 metri e raggio 200 metri)
- **sistema delle acque:** rispetto corsi d'acqua (reticolo idrico minore) R.D. 523/1904 R.D. 368/1904
- **sistema geologico:** vincolo classe 4 di fattibilità geologica L.R. 41/1997
- **sistema geologico :** vincolo idrogeologico L. 3267 del 30.10.1923
- **sistema del paesaggio:** vincolo ambiti di rispetto dai fiumi e dai laghi art. 142 lett. c) D.lgs 42/2004
- **sistema del paesaggio:** vincolo di rispetto boschi e foreste art. 142 lett. g) D.lgs 42/2004
- **sistema del paesaggio:** ambiti di elevata naturalità (400 mt. Slm) art. 17 PTPR
- **sistema urbano:** vincolo rispetto cimiteriale art. 57 DPR 285/1990
- **sistema urbano:** perimetro centro abitato art. 4 Dlgs 285/1992 (Codice della strada)
- **sistema urbano:** perimetro centro edificato art. 18 L. 865/1971

3.5 ISTANZE PROBLEMI ASPETTATIVE

La normativa urbanistica prevede, come detto, un profondo processo partecipativo della fase di redazione del Piano di Governo del territorio. Al processo devono partecipare in varie forme:

- i cittadini, attraverso la presentazione di istanze (suggerimenti e proposte per concorrere alla definizione delle scelte progettuali del PGT) indicanti spesso necessità specifiche o personali;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- le parti sociali ed economiche e le associazioni portatrici di interessi diffusi convocate dall'Amministrazione Comunale in apposite riunioni con lo scopo di rilevare comuni necessità e predisporre adeguate strategie di intervento.

L'Amministrazione Comunale ha in primo luogo pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio, informando la cittadinanza della possibilità di presentazione delle istanze di modifica agli strumenti urbanistici vigenti. Tutte le proposte e suggerimenti pervenute nei termini, ed alcune di quelle fuori termine giunte comunque prima della stesura degli elaborati grafici, sono state riportate nella tavola dal titolo "Istanze , Problemi, Aspettative". Le istanze sono state presentate da privati cittadini, ed hanno come oggetto quasi esclusivamente aree non edificate agricole o la conferma di aree edificabili già previste nel P.R.G. Il complesso delle richieste denota la presenza di una forte tensione allo sviluppo insediativo.

Successivamente l'Amministrazione Comunale, ha pubblicato un questionario, rivolto a tutta la cittadinanza, al fine di poter valutare sul campo l'apprezzamento per la funzionalità delle attrezzature pubbliche e dei servizi offerti, non più quindi valutandoli solo dal punto di vista numerico - funzionale ma verificandone anche la situazione dal punto di vista del gradimento degli utenti, e quindi sotto un profilo più complesso e rapportato non soltanto a quello della loro consistenza e caratterizzazione "tecnico-urbanistica" ma anche in rapporto alla percezione degli stessi da parte dei Cittadini in confronto alle loro aspettative.

Di seguito si riportano l'iter seguito ed i risultati delle indagini:

In data 1 luglio sono stati distribuiti 400 questionari a tutte le famiglie residenti con l'invito a restituirli compilati in apposite urne collocate in diversi punti del paese entro il 21 luglio. In tutto sono stati riconsegnati 67 questionari, pari a circa il 16,75%.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il questionario, come veniva spiegato nella lettera di accompagnamento, voleva essere un semplice sondaggio sulla percezione personale riguardo ad alcuni aspetti del paese e doveva, sia pure in modo limitato, servire a sensibilizzare la cittadinanza al processo di formazione delle scelte urbanistiche e all'Amministrazione a conoscere le aspettative della popolazione, la domanda di servizi sul territorio, le criticità percepite, lo stato di soddisfazione del vivere nella nostra comunità.

Anche se il numero dei questionari compilati è risultato inferiore alle aspettative, le risposte date stanno a dimostrare il vivo interesse per la qualità della vita e dell'ambiente a Gandosso. Tale interesse è stato espresso da alcuni con rilievi e sottolineature di ciò che c'è di bello e di positivo nel paese, da altri con osservazioni e suggerimenti per migliorare sia la cura del territorio, che l'espletamento dei servizi pubblici. Per tutto questo l'Amministrazione è a tutti riconoscente per la collaborazione data.

Sintesi degli aspetti considerati

Le principali domande e risposte contenute nel questionario sono le seguenti :

1 – esprimi un giudizio sulla zona in cui abiti e che maggiormente frequenti, dal punto di vista della cura della via, dell'arredo urbano, dello stato degli edifici e del verde pubblico

ottimo 6,67 – buono 45,00 – sufficiente 30,00 – insufficiente 13,33 – pessimo 5,00

2- quale è la tua idea di Gandosso

piace 62,30 – potrebbe essere meglio 37,70

3 – come giudichi la qualità dei servizi del paese

ottimo 0,00 – buono 28,86 – sufficiente 58,02 – insufficiente 11,48 – pessimo 1,64

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4 – dai una valutazione sullo stato dei servizi

aree naturali 11,01 – strutture sportive 9,83 – serv. ass. anziani, malati 9,72 – viabilità, parcheggi 9,61 – giochi pubblici per bambini 9,58 – abitazioni 9,30 – verde urbano, giardini 8,69 – trasporto pubblico 7,28 – cultura 7,15 – luoghi di incontro e socializzazione 6,68 – attività commerciali 6,24 – offerta formativa 4,91

e definisci le priorità d'intervento :

aree naturali 9,95 – trasporto pubblico 9,80 – cultura 9,43 – luoghi di incontro e socializzazione 9,40 – verde urbano, giardini 8,50 – abitazioni 8,41 – strutture sportive 8,07 – serv. ass. anziani, malati 7,64 – viabilità, parcheggi 7,64 – offerta formativa 7,27 – attività commerciali 7,12 – giochi pubblici per bambini 6,78

5 – dai un giudizio complessivo alla qualità dei servizi:

funzionano :

scuolabus	13,64
aree verdi	7,58
servizi anziani	7,58
raccolta rifiuti	6,06
uffici comunali	6,06
imp. sportivi	6,06
seguono altri di minore entità	

migliorare :

trasporti	17,95
uff. postale	8,97
viabilità	6,41
seguono altri di minore entità	

mancano :

medico	16,18
trasporti	11,76
negozi	7,35
uff. postale	5,88
seguono altri di minore entità	

6 – dai un giudizio sugli spazi aperti del tuo paese

buono 67,80 – mediocre 30,51 – brutto 1,69

7 – quale è il punto più bello del paese

parco pitone 26,23 – alto colli 22,95 – chiesa 16,40 - centro sportivo 6,56 – zona bassa 6,56

seguono zone con minore entità.

8 – quale è il punto più brutto del paese

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

dossone 17,78 – caporali 11,11 – zona chiesa 11,11
seguono zone con minore entità.

9 – quale è la parte più viva del paese

zona bassa 42,63 – imp. sportivi 21,31 – oratorio 9,84 – piazza togliatti – giardini 4,92
seguono zone con minore entità

10 – quale è la parte più morta del paese

zona alta 26,67 – cressa 11,11 – chiesa 8,89
seguono zone con minore entità

11 – quali sono le parti meglio tenute;

zona bassa 12,28 – giardini 12,28 – imp. sportivi 8,77 – fontanile 8,77 – caporali 7,02
seguono zone con minore entità

12 – quali sono i punti più abbandonati e mantenuti

dossone 15,91 – nessuno 11,36 – boschi 9,10 – cressa 9,09
seguono zone con minore entità

13 – quale luogo e/o edificio per la sua bellezza, rende unico Gandosso

parco pitone 28,68 – madonna del castello 25,58 – Parrocchiale 14,37 – Molere 9,30
seguono zone con minore entità

14 – quali sono i segni distintivi di Gandosso da salvaguardare e valorizzare

ambienti naturalistici 60,98 – valori storici 26,83 – qualità architettonica edifici 10,98 –
nessuno 1,22

15 – che tipo di centro vorresti

attrezzato 52,94 – centro storico pedonale 29,41 – con parcheggi 14,71
seguono indicazioni di minore entità

16 – come ti piacerebbe fruire delle aree rurali del territorio di Gandosso

sentieri per passeggiate 32,35 – tutela con punti panoramici 30,39 – aree per pic-nic
24,51
seguono altre indicazioni di minore entità

17 – giudizio di sintesi sulle proprie abitazioni

soddisfacente 50,00 – adeguata 46,77 – inadeguata 3,23

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Le risposte al questionario hanno dato importanti spunti per le scelte del P.G.T..

In particolare, incrociando i dati ottenuti, emerge innanzitutto la necessità valorizzare le bellezze naturali presenti nel territorio e di recuperare le qualità architettoniche degli edifici storici, oltre che la rivitalizzazione della parte alta del comune con interventi di pedonalizzazione, luoghi di socializzazione e di incontro, spazi per il tempo libero, non solo per i giovani ma anche per gli anziani del paese.

Se l'attenzione dell'Amministrazione Comunale negli anni passati si è rivolta principalmente verso la valorizzazione della parte bassa : impianti sportivi, biblioteca, negozi, parcheggi , oggi e per i prossimi anni, bisognerà intervenire anche nella parte alta con progetti pubblici aventi per finalità ciò che le risposte al questionario hanno ben evidenziato.

In particolare :

- **un progetto di recupero e valorizzazione del Parco Pitone;**
- **un progetto di completamento e valorizzazione dell'area della Parrocchiale- Piazza Gennaro Sora con realizzazione di un Centro Sociale;**
- **un progetto di sistemazione dei sentieri e delle aree verdi.**

Nella porzione bassa appare fondamentale la realizzazione di un **progetto atto a trasformare il piazzale Togliatti in una piazza vera e propria, con la realizzazione di un edificio multifunzionale(pubblico- privato) con all'interno spazi al piano terra per il medico, la posta, lo sportello bancario e residenze ai piani superiori, e la realizzazione di parcheggi sotto la stessa piazza.**

Infine l'Amministrazione Comunale ha convocato le parti sociali e le associazioni portatrici di interessi diffusi presenti sul territorio o operanti in provincia, ad un incontro pubblico

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

aperto anche alla cittadinanza. In sintesi queste sono le indicazioni principali scaturite da quell'incontro:

COLDIRETTI - proteggere ed incentivare l'attività agricola non solo produttiva

- prevedere per l'agricoltura produttiva indici maggiori

GRUPPO ALPINI - sistemare sede ed area zona Pitone con parcheggi

COMPAGNIA TEATRALE - pensare ad un nuovo teatro per 500 posti

PARROCCHIA - sistemare i sentieri occasione per far conoscere il territorio

- prevedere altri parcheggi in zona oratorio.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

4.1 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

4.1.1 Analisi generale

Per descrivere il sistema della mobilità è indispensabile procedere ad una classificazione gerarchica dei vari rami stradali in modo da poterne individuare le funzioni e prendere di conseguenza gli opportuni provvedimenti.

Il Codice della Strada individua sei tipi di strade, determinate in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.

Tuttavia è estremamente importante poter definire con chiarezza le funzioni che devono essere assegnate ai vari archi viabilistici per poter intraprendere, in modo mirato, interventi tendenti a salvaguardare, o accrescere ove attualmente non sufficienti, le caratteristiche di servizio di tali archi.

A questo fine si giudica più corretto modificare la classificazione ponendo in primo piano, piuttosto che le caratteristiche geometrico - funzionali, la tipologia di utilizzo ritenuta prevalente per una data strada: si tratterà quindi di valutare e confrontare, per ogni arco, le esigenze generate dalla funzione di scorrimento (legata al traffico di attraversamento e/o collegamento presente sull'arco) e quelle generate dalla funzione urbana (legata alle peculiarità urbanistiche dell'intorno).

Infatti essendo la rete viabilistica in esame posta all'interno di un tessuto urbano ormai compatto e pienamente consolidato, è inevitabile dover conciliare le funzioni di attraversamento con quelle urbane, ricercando un punto di equilibrio accettabile tra le diverse

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

(e spesso contrapposte) esigenze, ponendo sempre particolare attenzione al problema della sicurezza.

Sono state quindi individuate le seguenti categorie:

a) strade extraurbane primarie: per le quali la funzione di scorrimento è principale ed assoluta. Per queste strade si impone il rispetto dei requisiti dimensionali previsti dal codice della strada. Secondo la classificazione del Codice della strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo F.

b) strade urbane di attraversamento: per le quali si ritiene nettamente prevalente la funzione di scorrimento. Sono quindi richieste capacità e prestazioni adeguate per il traffico veicolare, anche a discapito delle eventuali funzioni urbane; tuttavia è evidente che la funzione di scorrimento debba essere privilegiata entro limiti tali da garantire sempre sufficienti condizioni di sicurezza e la compatibilità con l'ambiente urbano circostante; Secondo la classificazione del Codice della strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo F.

c) strade urbane di attraversamento a funzione mista: per le quali si ritiene che, pur prevalendo ancora le esigenze di scorrimento, la componente delle funzioni urbane acquisti una rilevanza notevole. Si richiede pertanto la salvaguardia della capacità di deflusso veicolare, anche se con prestazioni ridotte in termini di fluidità e regolarità rispetto al caso precedente ai fini di permettere un adeguato soddisfacimento delle esigenze connesse alle funzioni urbane presenti; Secondo la classificazione del Codice della strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo F.

d) strade urbane di quartiere: per le quali si ritiene che la funzione urbana acquisti il peso maggiore pur in presenza di esigenze di scorrimento. Si richiede pertanto di mantenere le

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

funzioni di traffico con un assetto che sia però pienamente compatibile con le funzioni urbane; Secondo la classificazione del Codice della strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo E.

e) strade a carattere locale: per le quali si ritengono completamente assenti le esigenze di scorrimento, essendo i flussi legati alle sole esigenze di accesso. Secondo la classificazione del Codice della strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo F.

Applicando al territorio i principi generali prima enunciati si ottiene la nuova gerarchia della rete stradale, rappresentata in una tavola specifica del quadro conoscitivo del territorio comunale.

La viabilità attuale dell'ambito territoriale in esame è costituita da un sistema semplice, caratterizzato dalle seguenti infrastrutture:

- La S.P. n. 82, che attraversa il territorio da est a ovest e che viene classificata come strada extraurbana primaria. Questa arteria, di rilevanza territoriale, collega Credaro con Grumello del Monte e rappresenta l'asse principale di collegamento per Gandosso con i territori contermini. Una porzione di questa strada, attraversando le aree urbanizzate, diviene di scorrimento a funzione mista.
- La via Zanoli, che rappresenta la principale dorsale interna alla porzione alta del paese e la via Caporali per la parte bassa, costituiscono gli assi di supporto principali dalle quale poi diramano tutte le arterie secondarie; queste vie vengono classificate come strade urbane di quartiere.
- Altre strade minori di collegamento interno tra gli spazi edificati son classificate come strade locali.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.2 IL SISTEMA URBANO

4.2.1 Brevi cenni storici relativi al Comune ed ai suoi monumenti

L'origine del nome è incerta e dibattuta. Vi è chi afferma che derivi da "Grande Dosso"; altri sostengono la derivazione da "Rovina di sassi". Peraltro la posizione del paese e la natura geologica del terreno potrebbero giustificare l'una e l'altra affermazione.

Il Comune di Gandosso non possiede una storia particolarmente ricca di eventi significativi. Tuttavia si pensa che la presenza umana affondi le proprie origini addirittura nell'età preistorica, data la particolare conformazione del territorio collinare, cosparso di un gran numero di grotte ed anfratti naturali, che avrebbero potuto garantire rifugio ai primi abitanti. Anche se in esse non sono stati rinvenuti resti di una certa consistenza, recenti studi avallerebbero questa tesi.

Le grotte più conosciute sono quella chiamata Dol Mosc, la Luga e la Molera. Quest'ultima, situata nella parte bassa del territorio sul confine con Credaro, venne interessata anche da un'intensa attività estrattiva di pietre utilizzate per macinare il grano, fin dai tempi della dominazione romana. Quest'attività ha sempre garantito una solida fonte di occupazione e di reddito per gli abitanti, fino alla seconda metà del XX secolo, quando queste subirono un progressivo ma inesorabile abbandono.

Il centro storico conserva ancora, sia pure nell'ambito di ristrutturazioni legate alle esigenze abitative odierne, le caratteristiche forme correlate al passato periodo, e vi trovano sede la bella Parrocchiale con stupendo affaccio verso il lago d'Iseo e, poco distante, la chiesina della Madonna del Castello.

Punteggiano ancora oggi il territorio di Gandosso alcune cascate con una tipologia ricorrente : porticato al piano terra e loggiato con aperture dimezzate al primo piano.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.2.2 Popolazione – evoluzione demografica

Come è possibile notare dal grafico sotto riportato, la popolazione del Comune di Gandosso ha subito un notevole incremento a partire dagli inizi del 1900 passando da 699 persone, nel 1901 a 1.026 nel 1951. Dal 1961 al 1981 la popolazione residente ha registrato un calo attestandosi in media sui 1.000 residenti. Infine negli ultimi 20 anni la popolazione residente ha registrato un netto incremento (pari a circa il 24% rispetto al valore del 1981) raggiungendo i 1.324 residenti nel 2001.

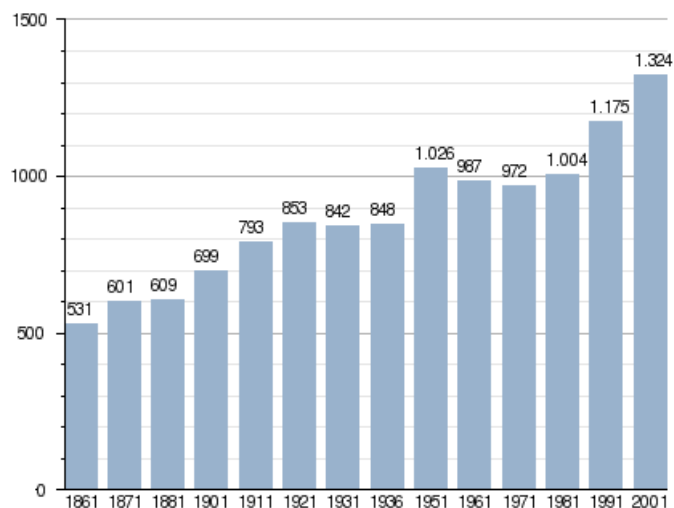
Nell'ultimo triennio la popolazione residente è aumentata: 1.439 abitanti al 31/12/2005, 1.457 abitanti al 31/12/2006 e 1.478 abitanti al 31/12/2007.

Rapportando gli abitanti residenti al 31/12/2007 alla superficie territoriale del comune pari a 3,11 km² si ottiene una densità abitativa pari a 475,24 ab/km².

L'andamento demografico dal 1861 al 2007 risulta dalla seguente tabella N. 1

E' opportuno rilevare come la popolazione residente negli anni 1971-2007 sia costantemente in crescita.





fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

Trend demografico del Comune di Gandosso

TAB 1°

**RIEPILOGO DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO,
CON IL CALCOLO DEL TASSO MEDIO
D'INCREMENTO ANNUO**

ANNO	POPOLAZIONE	TASSO MEDIO ANNUO
1991	1175	
2001	1324	1,20
2007	1478	1,85

TAB 2A

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Dopo un decennio con un tasso annuo di crescita pari allo 1,20 % negli ultimi sei anni si è incrementata la tendenza, rilevando una crescita sostenuta pari al 1,85 %.

Nelle tabelle riportate di seguito vengono analizzati i diversi aspetti relativi ai fattori umani della comunità di Gandosso, con dati riferiti al censimento della popolazione dell'anno 2001 (ultimi dati disponibili). In alcuni casi i dati rilevati sono stati messi a confronto con la situazione rilevata ai censimenti del 1981 e 1991

CLASSI QUINQUENNALI D'ETA'	POPOLAZIONE			CLASSI QUINQUENNALI D'ETA'
	1981	1991	2001	
Meno di 5	72	73	75	Meno di 5
5 - 9	84	78	65	5 - 9
10 - 14	91	74	75	10 - 14
15 - 19	97	192	83	15 - 24
20 - 24	97		82	
25 - 29	86	210	101	25 - 34
30 - 34	76		121	
35 - 39	63	197	131	35 - 44
40 - 44	53		101	
45 - 49	62	116	107	45 - 54
50 - 54	55		96	
55 - 59	56	108	64	55 - 64
60 - 64	31		56	
65 - 69	30	82	52	65 - 74
70 - 74	32		42	
MAGG. 75	19	45	73	MAGG. 75
TOTALE	1004	1175	1324	TOTALE

TAB 3A

Dalla tabella precedente si può rilevare il progressivo invecchiamento della popolazione residente.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Popolazione straniera residente per area geografica di cittadinanza				
Censimento 2001				
	Gandosso	%	Provincia di Bergamo	%
Europa	9	0,68%	10.084	1,04%
Africa	32	2,42%	16.179	1,66%
Asia	1	0,08%	3.123	0,32%
America	2	0,15%	2.328	0,24%
Oceania	0	0,00%	26	0,00%
Apolidi	0	0,00%	8	0,00%
Totale	44	3,32%	31.748	3,26%
Totale popolazione	1.324		973.129	

TAB 4A

Dalla tabella si rileva come la presenza di stranieri nella comunità sia in linea con la media provinciale, anche se sta notevolmente aumentando negli ultimi anni come peraltro si recepisce a livello intuitivo.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA

ANNO	FAMIGLIE CON COMPONENTI								TOT. FAM.
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	1981	33	41	84	76	42	13	5	
1991	67	92	108	94	30	7	4		402
2001	103	118	111	117	29	6			484
2007									560

TAB 5A

Dalla tabella si rileva una importante crescita delle famiglie con due, e tre componenti, mentre una marcata riduzione del numero delle famiglie numerose.

Nuclei familiari per tipo di nucleo familiare									
Censimento 2001									
Tipi di nucleo familiare									
	Coppie senza figli		Coppie con figli		Padre con figli		Madre con figli		Totale
Gandosso	86	22,8%	243	64,3%	5	1,3%	44	11,6%	378
Provincia di Bergamo	78.151	28,1%	165.660	59,5%	5.803	2,1%	28.880	10,4%	278.494

TAB. 6A

Nella tabella precedente viene confrontata la struttura familiare del paese in rapporto alla
Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

realità provinciale ed essa appare sostanzialmente in linea.

Numero medio di componenti per famiglia	
	Numero medio di componenti per famiglia
Gandosso 2001	2,74
Provincia di Bergamo 2001	2,57
Gandosso 2007	2,64

TAB. 7A

Da questa tabella si vede come il numero medio di componenti per famiglia rilevato nel comune sia leggermente superiore a quello rilevato a livello provinciale, ed in leggero decremento.

Anziani per un bambino Censimento 2001	
	Anziani per un bambino
Gandosso	1,94
Provincia di Bergamo	2,63

TAB. 8A

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

In questa tabella, indicante il rapporto anziani/bambini, si vede come la situazione rilevata nel comune denoti una popolazione mediamente più giovane della media provinciale.

Popolazione residente di 6 anni e più per grado di istruzione				
Censimento 2001				
	Gandosso	%	Provincia di Bergamo	%
Laurea	53	4,00%	51.011	5,24%
Secondaria superiore	256	19,34%	214.095	22,00%
Media inferiore	434	32,78%	318.386	32,72%
Elementare	412	31,12%	264.583	27,19%
Alfabeti senza titoli	78	5,89%	62.632	6,44%
Analfabeti	5	0,38%	3.551	0,36%
Totale	1.238	93,50%	914.258	93,95%
Totale popolazione	1.324		973.129	

TAB. 9A

Anche il livello del grado di studio è abbastanza in linea con la media provinciale, anche se si rileva una minore percentuale dei titoli di studio più elevati. Tuttavia dal confronto con i censimenti precedenti si rileva come la situazione culturale sia in rapida evoluzione, e come presto probabilmente sarà raggiunta la media provinciale.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.2.3 Attività edilizia – evoluzione

Nelle pagine seguenti sono riportati i più significativi dati riguardanti la situazione dell'edificato nel territorio del comune. Le informazioni più recenti sono fornite dall'ultimo censimento Istat sulle abitazioni di fine anno 2001, ma è stato possibile aggiornare alcune tabelle al 31/12/2007 grazie ad un'opera di monitoraggio dell'UTC sulle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Numero di edifici per tipo di località abitate				
Censimento 2001				
	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Gandosso	270	62	16	348

TAB. 1B

Edifici a uso abitativo per tipo di località abitate				
Censimento 2001				
	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Gandosso	247	59	16	322

TAB. 2B

Risulta ridotta la percentuale di edifici ad uso abitativo non appartenenti ai centri abitati.

**Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione
Censimento 2001**

EPOCA DI COSTR.	
	Edifici
Prima 1919	1
1919-1945	7
1946-1961	40
1962-1971	61
1972-1981	88
1982-1991	70
Dopo il 1991	55
TOTALE	322

TAB. 3B

Dalla tabella si rileva una possibile inesattezza del dato riferito ai nuclei storici (ante 1945).

**Edifici ad uso abitativo per numero dei piani fuori terra
Censimento 2001**

	Numero dei piani fuori terra				Totale
	1	2	3	4 e più	
Gandosso	18	204	89	11	322

TAB. 4B

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Edifici ad uso abitativo per numero di interni Censimento 2001							
Numero di interni							
	1	2	3 o 4	Da 5 a 8	Da 9 a 15	16 e più	Totale
Gandosso	203	71	24	19	3	2	322

TAB. 5B

L'edificazione è caratterizzata più da edifici mono-bi famigliari a uno e due piani, che da edifici plurifamigliari a più piani. L'edificazione, anche la più recente, di tipo plurifamigliare-condominiale è sempre stata poco diffusa nel paese.

Edifici per tipologia di utilizzo Censimento 2001			
Tipologia di utilizzo			
	Utilizzati	Non utilizzati	Totale
Gandosso	334	14	348

TAB. 6B

Abitazioni per tipo di occupazione Censimento 2001			
Tipo di occupazione			
	Abitazioni occupate da persone residenti	Abitazioni non occupate da persone residenti	Totale
Gandosso	484	135	619

TAB. 7B

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Abitazioni per tipo di località abitate Censimento 2001				
Tipo di località abitate				
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Gandosso	471	126	22	619

TAB. 8B

Abitazioni occupate da persone residenti per tipo di località abitate Censimento 2001				
Tipo di località abitate				
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Gandosso	388	84	12	484

TAB. 9B

La sintesi dei dati riportati nelle tabelle 6B-9B è la seguente:

- 1) Quasi tutti gli edifici sono utilizzati
- 2) Le abitazioni non occupate sono prevalentemente costituite da edifici in disuso o fatiscenti.
- 3) Scarsa la presenza di abitazioni in edifici sparsi.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze Censimento 2001				
Numero di stanze	Gandosso	%	Provincia di Bergamo	%
1	6	1,24%	5.992	1,60%
2	45	9,30%	34.057	9,11%
3	94	19,42%	76.644	20,51%
4	172	35,54%	132.559	35,46%
5	116	23,97%	83.762	22,41%
6 e più	51	10,54%	40.766	10,91%
Totale	484	100,00%	373.780	100,00%

TAB. 10B

La dimensione degli alloggi a disposizione dei residenti è in linea con il dato provinciale, pur rilevandosi una minore percentuale degli alloggi più piccoli.

Numero di stanze per abitazione per tipo di occupazione Censimento 2001 ed aggiornamento 2007		
	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Gandosso 2001	3,73	4,14
Gandosso 2007	3,68	4,09
Provincia di Bergamo 2001	3,36	4,10

TAB. 11B

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Superficie media (mq) per tipo di occupazione dell'abitazione Censimento 2001 ed aggiornamento 2007		
	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Gandosso 2001	94,18	99,63
Gandosso 2007	91,48	98,51
Provincia di Bergamo 2001	73,84	98,22

TAB. 12B

Numero di edifici per tipo di località abitate Censimento 2001				
	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Gandosso	270	62	16	348

TABELLA 1 B

TAB. 13B

Dall'analisi delle tabelle 11B – 13B si sottolinea che la dimensione media degli alloggi a disposizione degli abitanti residenti e non è superiore della media provinciale.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Questo dato se confrontato con l'unico dato a nostra disposizione relativo alle abitazioni non occupate e stanze per motivo della non occupazione (1991) che vede ben 105 alloggi destinati alla vacanza dimostra che le abitazioni non utilizzate dai residenti hanno una funzione di tipo turistico.

Una delle funzione sulla quale la comunità di Gandosso deve puntare per i prossimi anni, per recuperare in termini economici e di cultura ambientale.

4.2.4 Attività economiche – evoluzione

La non adeguata presenza di attività economiche locali relativamente alla popolazione attiva favorisce una situazione economica complessivamente precaria. Pertanto in considerazione di ciò la popolazione attiva gravita nella quasi totalità all'esterno del territorio comunale.

Nelle tabelle seguenti si riportano i dati relativi ad i seguenti fattori:

- sezioni di attività economica rilevata
- condizione della popolazione residente con più di 15 anni
- tasso di disoccupazione per sesso
- tasso di attività per sesso
- indice di dipendenza (percentuale di anziani e bambini in rapporto alla popolazione attiva)
- popolazione residente che si sposta per raggiungere il luogo di lavoro

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Attività economiche Censimento 2001 - GANDOSSO	
Sezioni di attività economica	lavoratori
Agricoltura, caccia e silvicoltura	35
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	0
Estrazione di minerali	2
Attività manifatturiere	260
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	2
Costruzioni	121
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	61
Alberghi e ristoranti	24
Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni	20
Intermediazione monetaria e finanziaria	6
Attività immobiliari, noleggio, altre attività professionali e imprenditoriali	16
Pubblica amministrazione e difesa	18
Istruzione	17
Sanità e altri servizi sociali	22
Altri servizi pubblici, sociali e personali	14
Servizi domestici presso famiglie e convivenze	4
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	0
Totale	622

TAB. 1C

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Censimento 2001									
Condizione									
Forze di lavoro			Non forze di lavoro					Totale	
Occupati	In cerca di occupazione	Totale	Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	In altra condizione	Totale		
Gandosso	622	16	638	55	170	146	0	471	1.109

TAB. 2C

Tasso di attività per sesso			
Censimento 2001			
Sesso			
	Maschi	Femmine	Totale
Gandosso	69,12	45,83	57,53
Provincia di Bergamo	66,77	40,56	53,34

TAB. 3C

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Tasso di disoccupazione per sesso			
Censimento 2001			
Sesso			
	Maschi	Femmine	Totale
Gandosso	2,34	2,77	2,51
Provincia di Bergamo	2,60	5,26	3,64

TAB. 4C

Tavola: Indice di dipendenza	
Censimento 2001	
	Indice di dipendenza
Gandosso	40,55
Provincia di Bergamo	44,14

TAB. 5C

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione Censimento 2001			
	Luogo di destinazione		
	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale
Gandosso	232	497	729
Provincia di Bergamo	226.250	296.109	522.359

TAB. 6C

4.2.5 Attività Produttive.

Dalla lettura del censimento dell'Industria e dei Servizi si evince che il numero più significativo di Unità Locali presenti nel comune di Gandosso è quello riferito al settore delle "costruzioni" (50 UL, per lo più imprese edili, e 99 addetti) ed il settore "attività manifatturiere", legato principalmente al settore delle guarnizioni industriali (8 UL e 79 addetti).

Nel comune di Gandosso la principale attività industriale è lo stabilimento Lanza Nuova S.p.A. operante nel settore delle guarnizioni industriali in teflon, in Via Tolari, 12. A fianco dello stabilimento Lanza Nuova S.p.A. è presente un capannone oggi vuoto che ospitava la

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

vecchia manifattura di Gandosso, un tempo operante nel settore della gasatura e filatura del teflon.

Sul territorio comunale sono presenti inoltre due officine meccaniche che effettuano riparazione di autoveicoli.

Nel comune di Gandosso non sono presenti impianti la cui attività richieda un'autorizzazione integrata ambientale (AIA) ai sensi del D.Lgs. 59/2005 e nemmeno aziende classificate come insalubri ai sensi del D.M. 05/09/1994.

Il comune di Gandosso non è attualmente interessato dalla presenza di industrie a rischio di incidente rilevante (RIR), così come definite dal D.Lgs. 334/99. Con questo termine si definiscono le imprese che, per la presenza nel proprio sito di determinate sostanze pericolose in quantità superiori a determinati livelli, rappresentano un pericolo potenziale per il territorio in caso di incidenti rilevanti.

4.2.6 Attività commerciali.

Sul territorio comunale non esiste una rete commerciale strutturata. Gli esercizi commerciali rilevati nell'ambito comunale sono costituiti da piccoli negozi di vicinato al servizio della comunità locale.

Tuttavia, in applicazione degli «Indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita» di cui al paragrafo 4.5 del Capitolo 4 «Indirizzi per lo Sviluppo e la Qualificazione della rete commerciale» del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale

PTSSC 2006-2008 (D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215 «Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008» pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 20 ottobre 2006) si definiscono:

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- per medie strutture di vendita gli esercizi di vendita classificati secondo le definizioni dimensionali e localizzative di cui all'art. 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114;
- per medie strutture di vendita di maggiore estensione quegli esercizi commerciali che, in rapporto alle dimensioni del Comune ed alla popolazione residente, garantiscono un servizio al consumatore, anche di natura sovracomunale.

I Comuni promuovono lo sviluppo delle medie strutture di vendita attraverso:

- gli strumenti comunali della pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- la definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali;
- la promozione di intese finalizzate all'integrazione delle diverse tipologie distributive tra loro e con gli abitati;
- la realizzazione di opere pubbliche che nel loro insieme qualificano l'ambiente urbano e valorizzano l'accessibilità e la visibilità delle attività commerciali
- anche attraverso interventi di arredo urbano.

In coerenza con l'orientamento alla qualificazione degli insediamenti commerciali di cui al Programma Triennale, deve essere data preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente. Devono essere in particolare valorizzati gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e micro imprese).

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La previsione di nuove aperture deve altresì essere supportata da una analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore.

Compatibilmente con le situazioni microurbanistiche, paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, sono indicate quali localizzazioni prioritarie per l'apertura e la modificazione di nuove medie strutture di vendita:

- le aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato;
- le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale.

Deve essere in ogni caso preferibile che gli interventi sulle medie strutture di vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale, economico e distributivo in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento. Dovrà quindi essere data priorità agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sottoutilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

La verifica preventiva al rilascio dell'autorizzazione per i nuovi insediamenti dovrà essere effettuata anche in caso di concentrazione di esercizi di vicinato o medie che nel loro insieme configurano una struttura organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media struttura.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

I Comuni dovranno così prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico e sulla rete distributiva esistente, sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale di riferimento sulla base di appositi criteri e parametri.

In caso di apertura di medie strutture che hanno una attrazione sovralocale per le dimensioni e/o per la particolare allocazione territoriale, il Comune ove ha sede la struttura deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

La struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

I Comuni determinano dunque i criteri e i parametri per la verifica della compatibilità degli impatti per le medie strutture di maggiore estensione sulla base delle seguenti indicazioni generali:

a) Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale:

- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- integrazione con le altre tipologie di vendita.

b) Verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale; – sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l’assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell’ambito interessato dall’intervento;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato;
- attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l’inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

Sul territorio comunale esistono pochi esercizi commerciali, di piccola struttura di vendita. Nelle tavole del Piano dei Servizi, sono riportate graficamente le localizzazioni dei principali esercizi commerciali suddivisi tra alimentari e non alimentari, oltre ad altre attività commerciali di servizio quali bar ristoranti ecc.

Ai fini della determinazione della quantità massima di superficie destinata alla vendita di esercizi commerciali classificabili come medie strutture di vendita non a carattere sovracomunale in applicazione delle procedure di cui agli indirizzi per lo sviluppo e la qualificazione della rete commerciale si rileva che:

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- la popolazione residente al 31/12/2007 risulta essere di n. 1.478 abitanti
- il numero degli addetti operanti sul territorio, non residenti nel comune risulta essere di n. 262
- il valore complessivo massimo di aree destinate alla vendita classificabile come medie strutture non a carattere sovracomunale è di $1.478 + 262 = 1.740 / 1,5 = 1.160$ mq.

Pertanto sul territorio comunale la eventuale presenza di medie strutture di vendita di superficie di vendita complessiva, può raggiungere il valore di mq. 1.160 ; tale valore è da considerarsi funzionale al soddisfacimento della sola domanda interna.

Sul territorio attualmente operano le seguenti strutture commerciali classificabili come piccole strutture di vendita:

- Zona Alta :
- Bar – Trattoria “ Da Pieri” via Prato Alto
 - Trattoria “ Del Meca” via Zanoli
 - Alimentari, via Zanoli
- Zona Mediana :
- Osteria “ Cascina Ferre” via Bossoletti
- Zona Bassa:
- Ristorante “ Bruna “ via Celatica
 - Tabaccheria – Alimentari – Pizzeria via Celatica
 - Conad, via Celatica
 - Bar , via Celatica
 - Farmacia , via Tolari

Esistono inoltre

- Agenzia Funebre
- Elettrodomestici, Mobili Casalinghi Varinelli e Bianchi

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il Piano di Governo del Territorio potrà quindi consentire la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o l'ampliamento di strutture esistenti fino alla concorrenza massima di mq. $1.160 - 0.00 = 1.160$ mq. oltre la quale sarà necessario un confronto aperto alle amministrazioni locali confinanti in quanto tale previsione assumerebbe la caratteristica di impatto sovracomunale.

4.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

4.3.1 Gli ambiti naturali

Il Documento di Piano rileva puntualmente gli ambiti naturali del territorio comunale, prevalentemente costituiti dagli ambiti di particolare valore paesistico ed ambientale posti in relazione con i terrazzamenti, le zone boscate e i corsi d'acqua .

Il quadro paesistico-ambientale è ulteriormente arricchito dagli effetti climatici generati dal lago d'Iseo.

Le masse d'acqua del lago mitigano il clima e rendono possibile l'insediamento di specie vegetali termofile e la formazione di una particolare copertura vegetale ricca di specie mediterranee qui accantonate in conseguenza delle miti condizioni climatiche.

Il Piano Paesistico Regionale definisce "insubrico" il paesaggio vegetale dei laghi prealpini, dal nome di un'antica tribù gallica stanziata in Lombardia.

Al centro dell'Insubria così definita è posto lo specchio lacustre del Sebino che geograficamente costituisce il cuore dell'area.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

L'affaccio dalla balconata dinnanzi alla chiesa parrocchiale di Gandosso permette di cogliere con particolare intensità le fresche tonalità cromatiche ed i tipici paesaggi insubrici a cui fa da sfondo l'invaso del Sebino.

La fascia collinare sulla quale si distribuiscono le contrade di Gandosso si presenta addolcita nelle sue forme dall'azione dell'uomo che ha terrazzato molte pendici per ricavare superfici piane più confacenti all'agricoltura.

I coltivi terrazzati danno luogo a belle successioni di gradinate, nei pendii più erti le scarpate sono sostenute da muri costituiti da blocchi di pietra locale, mentre nelle zone con versanti più dolci i ciglioni sono ricoperti da cotica erbosa.

L'ampio uso della pietra locale lungo le mulattiere per l'edificazione degli edifici isolati, dei nuclei storici, dei muri di sostegno, sottolinea la stretta interdipendenza tra attività umane e caratteri fisici del luogo; nel contempo i muri a secco dilatano di gran lunga l'effetto del costruito e, in un certo senso, legano fra di loro i nuclei abitati e gli edifici isolati e testimoniano la capillare diffusione dell'azione dell'uomo.

Il paesaggio insubrico è considerato nel Piano Paesistico Regionale tra i più caratteristici della Lombardia e d'Italia, il mosaico di forme e colori che lo costituiscono, macchie boscate, terrazzamenti erbosi e vitati, nuclei storici e cascinali isolati, rete dei percorsi minori, torrenti e crinali devono essere difesi e valorizzati, affinché possano persistere anche nel prossimo futuro.

4.3.2 I nuclei storici

Nel sistema del paesaggio, dopo gli ambiti naturali, assumono grande importanza i nuclei storici. Questi ambiti sono individuati nella tavola "Elementi di rilevanza paesistica"

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Nello specifico il territorio di Gandosso è caratterizzato dalla presenza di un piccolo nucleo storico e da edifici storici sparsi. (Cascina Lissandrina, la Cressa, il Fontanile).

Gandosso si è sviluppato in stretto rapporto con la morfologia del territorio che ha fortemente condizionato lo sviluppo edilizio.

Il nucleo antico si è collocato dove il pendio si presentava meno ripido e dove l'esposizione era migliore e la distribuzione degli edifici seguiva le linee naturali dettate dalle curve di livello.

L'abitato di Gandosso, sparso sul verdeggianti declivio collinare ricco di grotte e cavità, si distingue per il nucleo più a monte, dove accanto ad un agglomerato di case dal quale si apre un'estesa visuale sul basso lago di Iseo, fa spicco la secentesca *Chiesa Parrocchiale* dedicata all'Annunciazione, edificata nel 1679 su progetto di Andrea Fantoni.

Nel nucleo principale, accanto alla Parrocchiale, si distinguono alcune vecchie abitazioni tra le quali si ergeva un tempo il palazzo signorile dei principi di Gonzaga.

Arroccata sopra la strada che lambisce il piccolo sagrato della chiesa ed adiacente ad essa, troviamo la Casa Parrocchiale, edificata sugli avanzi di una piccola fortezza riconoscibile esternamente da alcune tracce di mura perimetrali con due abbozzi di torrette ai lati.

Non privo di interesse è il Santuario della Madonna del Castello, edificato su di un crinale del monte omonimo nella parte orientale del paese, poco discosto dalla Parrocchiale.

Di alcuni antichi edifici è riconoscibile solamente l'impianto insediativo a causa delle trasformazioni, anche profonde, che hanno subito i prospetti e le strutture.

La maggior parte degli edifici presenta un impianto semplice, i muri sono in pietra spesso intonacati, e sono arricchiti da dettagli di notevole pregio architettonico.

Connotazione comune a tutti i nuclei è lo stretto rapporto con il luogo e la sua morfologia; posti lungo i percorsi di mezza costa, affacciati a sud e raggiungibili da un sistema di

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

percorsi, mulattiere o semplici sentieri che univano gli edifici rurali sparsi in una estesa zona coltiva.

Tutt'intorno al minuscolo centro abitato, visibili percorrendo la strada che velocemente riporta a Villongo vi sono numerose cascine rustiche, vecchie testimonianze architettoniche di un passato rurale.

4.3.4 Le aree agricole

L'attività agricola esercitata nell'ambito del territorio comunale è essenzialmente dedicata all'allevamento di bestiame. Poche sono infatti le colture agrarie specializzate. Nel territorio comunale di Gandosso sono presenti due serre di dimensioni significative. Complessivamente, secondo quanto riferito dalla Provincia (banca dati SIARL), sul territorio comunale sono presenti:

- Fiori e piante ornamentali protette in tunnel: 1.550 m²;
- Vivai floricoli e piante ornamentali: 2.840 m².

Sul territorio comunale di Gandosso sono presenti 12 aziende agricole con terreni e sede legale in Gandosso e 5 aziende agricole con terreni a Gandosso ma sede legale in altri comuni.

AZIENDE AGRICOLE CON SEDE LEGALE E TERRENI A GANDOSSO		
Ragione Sociale	Indirizzo Sede Legale	Superficie a Gandosso (mq)
AZIENDA AGRICOLA RIER DI BRESCIANI S.S.	CASCINA RIVIERO, 3	175121
VABENOS DI VARINELLI MARCO ANGELO E BELOTTI STEFANO SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA IN SIGLA VABENOS S.S.	VIA BOSSOLETTI N.29	124143
BELOTTI GIUSEPPINA	VIA ZANOLI 11	2480
BELOTTI PAOLO	VIA ZANOLI 84	8949
FINAZZI PIERINO	VIA FONTANILE, 3	9500
FRATUS GIORGIO	VIA P. NENNI,40	3430
MAFFI ENZO	AVIS, 3	5940
RAVELLI CINZIA	VIA DEGLI ALPINI	33711

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

TALLARINI BATTISTA	VIA LOC. COLLI, 28	3641
TALLARINI PIETRO	VIA ZANOLI, 48	1210
TALLARINI VINCENZO	F.LLI KENNEDY 12	66174
VOLPI MARTINO	CASCINA RIVIERO, 2	76000
TOTALE		510.299

AZIENDE AGRICOLE CON TERRENI A GANDOSSO E SEDE LEGALE IN ALTRI COMUNI				
Ragione Sociale	Indirizzo Sede Legale	CAP	Comune	Superficie a Gandosso (mq)
BELOTTI VITTORIO	VIA CAMOZZI, 11	24060	VILLONGO	5540
BONADEI FRANCESCA	PRATO VOGLIA, 10	24060	CREDARO	13875
CARIONI ARNALDO	VIA SAN ROCCO 10	24069	CENATE SOTTO	7840
FRATUS DANILO	VIA BELLINI, 9	24060	VILLONGO	1100
MELZI D'ERIL ADELAIDE	VIA VESPUCCI 37	24050	GRASSOBBIO	36300

*Aziende Agricole presenti sul territorio comunale di Gandosso
(Fonte: Dati SIARL elaborati dal Settore Agricoltura Caccia e Pesca della Provincia di Bergamo)*

Nel territorio comunale di Gandosso, come comunicato dall'ASL di Bergamo, prevalgono gli allevamenti di bovini, con 99 capi, a cui seguono i suini, con 85 capi, gli ovicapri, con 14 capi ed infine gli equini, con 13 capi allevati.

Denominazione Allevamento Bovidi	Indirizzo Sede Allevamento	Orientamento Produttivo	Consistenza Attuale (aggiornato al 30/04/2008)
VOLPI MARTINO	C.NA RIVIERO	RIPRODUZIONE LATTE TRASFORMAZIONE	34
AZ.AGR.RIER DI BRESCIANI S.S.	C.NA RIVIERO	RIPRODUZIONE LATTE TRASFORMAZIONE	51
MAFFI ENZO	VIA AVIS 3	PRODUZIONE CARNE ROSSA	1
BELOTTI GIANFRANCO	VIA LEOPARDI	PRODUZIONE CARNE ROSSA	0
MAFFI ANGELO	VIA LEOPARDI	RIPRODUZIONE LINEA VACCA - VITELLO	8
BRIGNOLI MAURIZIO	VIA G VERDI	PRODUZIONE CARNE ROSSA	4
TALLARINI BATTISTA	LOC DEI COLLI 28	PRODUZIONE CARNE ROSSA	1
TOTALE			99

Consistenza Allevamenti Bovidi nel Comune di Gandosso (Fonte: ASL Bergamo)

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Denominazione Allevamento Ovicapri	Orientamento Produttivo	Data verifica consistenza	Consistenza
RAVELLI CINZIA	Carne	04/06/2007	10
CALDARA ANTONELLA	Carne	14/03/2008	4
TOTALE			14

Consistenza Allevamenti Ovicapri nel Comune di Gandosso (Fonte: ASL Bergamo)

Denominazione Allevamento Suini	Orientamento Produttivo	Consistenza Attuale (aggiornato al 30/04/2008)
VOLPI MARTINO	Autoconsumo	0
AZ.AGR. RIER DI BRESCIANI S.S	Ingrasso - finissaggio	70
RAVELLI CINZIA	Riproduzione - ciclo chiuso	15
BELOTTI ANGELO	Autoconsumo	0
TOTALE		85

Consistenza Allevamenti Suini nel Comune di Gandosso (Fonte: ASL Bergamo)

Denominazione Allevamento Equidi	Indirizzo Sede allevamento	Specie	Tipologia	Data Verifica	Consistenza	FEMMINE	STALLONI	CASTRONI	ASINI	TOTALE
RAVELLI CINZIA	VIA DEGLI ALPINI, 27	Equini	Amatoriale	08/08/2007	0	0	1	0	2	
MAFFI GIAN CARLO	VIA CELATICA	Equini	Amatoriale	05/12/2007	0	0	1	0	1	
FRATUS DANILO	VIA BELLINI 22	Equini	Amatoriale	26/02/2008	2	1	1	0	8	
TOTALE									13	

Consistenza Allevamenti Equidi nel Comune di Gandosso (Fonte: ASL Bergamo)

Gli allevamenti di bestiame, indipendentemente dalle specie allevate e dal numero di capi, sono incluse tra le Industrie insalubri di 1° classe, industrie che di norma debbono essere posizionate in zone di campagna isolate e la cui presenza nell'abitato può essere permessa dal Sindaco, a patto che il titolare dell'attività provi che, tramite l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca molestia alla pubblica salute.

Esistono principalmente tre tipologie di allevamenti, che si differenziano in base alle tecniche adottate:

- allevamento a carattere familiare, destinato all'autoconsumo;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- allevamento estensivo: gli animali sono liberi di muoversi e pascolare su una superficie di media o grande estensione, all'aria aperta e senza ricoveri e consumano direttamente ciò che il suolo produce;
- allevamento intensivo: stabulazione degli animali in stalle, in totale dipendenza dell'uomo per alimentazione e riparo.

4.3.5 Elementi di rilevanza paesistica

Sulla tavola del Documento di Piano dal titolo “Elementi di rilevanza paesistica” sono stati individuati, con apposita simbologia grafica, gli edifici, le aree, i servizi e le infrastrutture aventi le caratteristiche per essere considerate di rilevanza paesistica. Fra gli elementi che conservano caratteristiche di naturalità, come sopra ricordato, si evidenziano gli ambiti di relazione con il paesaggio fluviale e le aree boscate ; fra gli elementi antropici è interessante evidenziare un ambito a elevata valenza ambientale quale è l'area delle Molere ed il paesaggio agricolo in relazione ai differenti gradi di intervento antropico sul territorio.

Nello specifico sono stati evidenziati il paesaggio delle colture agrarie intensive e delle zone trattate a terrazzamenti e balze per la coltivazione della vite .

Sono stati inoltre evidenziati gli ambiti urbani di antica formazione, gli edifici storici e/o di pregio, i percorsi di fruizione paesistica e le visuali panoramiche.

Semore nel sistema antropico sono indicati gli ambiti urbani consolidati e quelli ineditati compatibili con uno sviluppo urbanizzativo.

Questa tavola di indagine e analisi è assunta a base per la determinazione della classe di sensibilità paesistica dei luoghi.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

Il Piano di Governo del territorio è dotato del Piano dei servizi, documento d'analisi della situazione di fatto dei servizi esistenti, ed atto programmatico delle future espansioni.

Per una lettura di dettaglio della tematica si rimanda dunque al documento sopraccitato, mentre in questa sede ci si limita a riportare le valutazioni espresse a conclusione delle analisi;

- a) Il complesso dell'offerta dei servizi esistenti appare generalmente adeguato alla domanda.
- b) Si ritiene necessario implementare l'offerta generica di aree a verde diffuse sul territorio comunale, e di provvedere contemporaneamente alla manutenzione di alcune aree già esistenti.
- c) Si rileva una certa carenza di aree per la sosta veicolare, soprattutto all'interno dei centri più antichi. Nel complesso del territorio tuttavia la situazione appare generalmente sostenibile.
- d) Si ritiene indispensabile potenziare il sistema delle infrastrutture viarie, soprattutto per il collegamento del nucleo alto con quello mediano.
- e) Le strutture pubbliche di interesse comune gestite dagli enti religiosi ben implementano, ed a volte completamente, l'offerta pubblica.
- f) Idonee nel complesso appaiono le strutture scolastiche.
- g) I servizi tecnologici non presentano particolari criticità. E' presente una piazzola ecologica in Via Avis che soddisfa in modo adeguato le esigenze della popolazione.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.5 PIANI DI SETTORE

Il PTCP individua nel complesso i seguenti Piani di settore:

- Piano di Settore per la pianificazione delle risorse idriche con la finalità di garantire l'idoneità qualitativa, la disponibilità quantitativa e la tutela dell'inquinamento;
- Piano di Settore idrogeologico ed idraulico del territorio finalizzato alla determinazione di fasce fluviali, all'indicazione degli interventi operativi strutturali, alla determinazione delle azioni di prevenzione e di intervento nelle aree interessate da dissesti idrogeologici;
- Piano di Settore per la valorizzazione del comprensorio delle Orobie;
- Piano di Settore per la promozione ambientale e turistica degli ambiti lacustri e delle aste fluviali;
- Piano di Settore per l'organizzazione delle attività turistiche e agrituristiche nelle zone collinari e pedemontane;
- Piano di Settore per l'organizzazione del patrimonio culturale e architettonico in sistemi territoriali di valorizzazione orientati alla valenza conoscitiva e turistica;
- Piano di Settore della rete ecologica provinciale;
- Piano di Settore per le attrezzature di interesse sovracomunale e provinciale;
- Piano di Settore per lo sviluppo e l'adeguamento della rete di vendita delle strutture commerciali al dettaglio della media e grande distribuzione;
- Piano di Settore per l'organizzazione degli ambiti di interesse provinciale del sistema delle attività produttive;
- Piano di Settore per la disciplina degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.M. 09.05.2001;
- Piani di Indirizzo Forestale.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.6 INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Parte integrante del Piano di Governo del Territorio risultano le indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche. Queste indagini hanno consentito la predisposizione della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano con indicazioni relative alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

Le indicazioni relative alla fattibilità geologica e gli indirizzi per la pianificazione territoriale sono stati desunti dalla valutazione analitica e incrociata degli elementi ricavati dallo studio geologico redatto.

L'esame dei dati ha consentito di sviluppare un processo diagnostico che ha permesso di suddividere e classificare l'intero territorio comunale dal punto di vista della fattibilità geologica e di formulare proposte operative in relazione alla classe di appartenenza.

La carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano, in particolare, fornisce utili indicazioni in ordine alla destinazione d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, ed infine alle opere necessarie per la riduzione ed il controllo del rischio geologico ed idrogeologico.

Si ricorda che gli studi condotti nell'attuazione della L.R. 41/97 e dei "criteri relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", non devono essere in alcun modo sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 11 marzo 1988 per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva.

Seguendo le indicazioni riportate nei criteri approvati e proposti dalla Regione Lombardia, sono state individuate dal punto di vista delle condizioni e delle situazioni geologiche quattro classi di fattibilità, che sono riconoscibili per numero e colore sulla carta che costituisce parte integrante della normativa del piano di Governo del Territorio.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Classe I – Fattibilità senza limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico e urbanistico alla modifica di destinazione d'uso delle parcelle.

Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe “III” comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali la situazione di alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d'uso delle particelle.

Sismicità dell'area

Il territorio comunale è stato valutato anche in rapporto alla sua sismicità, prevedendo apposite norme di tutela e salvaguardia anche in rapporto a questa problematica.

Per un'analisi approfondita dello studio si rimanda alla sezione specifica.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.7 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'inquinamento da rumore è oggi uno dei problemi che condizionano in negativo il benessere pubblico.

Per inquinamento acustico si intende: l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.

Il rumore è quindi un fenomeno che condiziona non solo il benessere umano, ma anche lo stato delle matrici ambientali.

La Legge Quadro (L. 447/95) assegna ai Comuni il compito di suddividere il territorio in classi acustiche in funzione della destinazione d'uso delle varie aree (residenziali, industriali, ecc.), stabilendo poi, per ciascuna classe, i limiti delle emissioni sonore tollerabili.

Lo strumento di pianificazione che attua tale classificazione è il Piano di Zonizzazione Acustica, che disciplina l'uso del territorio e vincola le modalità di sviluppo delle attività su di esso svolte, al fine di armonizzare le esigenze di protezione dal rumore e gli aspetti riguardanti la pianificazione territoriale e il governo della mobilità.

Le classi di destinazione acustica previste sono le seguenti:

- classe I - Aree particolarmente protette
- classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- classe III - Aree di tipo misto
- classe IV - Aree di intensa attività umana
- classe V - Aree prevalentemente industriali
- classe VI - Aree esclusivamente industriali

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La classe I è dedicata alle zone più sensibili del territorio (ospedali, scuole, ecc.), mentre le classi V e VI sono previste per le aree a destinazione industriale.

Considerando la natura prevalentemente residenziale del Comune, l'aspetto legato all'inquinamento acustico non rappresenta una situazione di criticità per il territorio.

E' disponibile una prima classificazione del territorio comunale in classi acustiche (ai sensi del D.P.C.M. 01/03/1991), risalente al 1991. In classe I rientra la porzione di territorio coperta da boschi, in classe II le aree con insediamenti abitativi e prive di insediamenti artigianali/industriali, in classe III le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici e in classe IV l'unica area con presenza di un'attività industriale e presenza di insediamenti abitativi.

Nel territorio comunale non sono presenti zone da classificare in classe V (aree prevalentemente industriali) o in classe VI (aree esclusivamente industriali).

Il comune di Gandosso non si è ancora dotato di Piano di classificazione acustica del territorio comunale, come previsto dalla Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico n° 447/1995 e dalla LR 13/2001. E' necessario adeguare la classificazione acustica del territorio attualmente esistente, secondo i criteri introdotti da queste nuove normative.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO**5.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE**

L'analisi della situazione circa lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale è sintetizzata e specificata in una tavola allegata, dove sono stati evidenziati:

- a) lotti liberi in ambiti di completamento o in piani attuativi in fase di attuazione o non convenzionati
- b) aree per servizi pubblici previsti e non realizzati

L'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente ha lo scopo di determinare la residua capacità insediativa disponibile, riconoscendo i motivi del mancato sviluppo. Da ciò sarà possibile decidere se riconfermare le zone di completamento precedentemente previste o se procedere in una diversa direzione.

Anche l'analisi dello stato di attuazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ha l'importante scopo di rilevare i motivi della mancata realizzazione delle previsioni. Infatti la semplice riproposizione, a distanza di anni e senza soluzione di continuità, di un vincolo preordinato all'esproprio non è ammissibile se non giustificata da evidenti e prevalenti motivi di interesse pubblico, motivi non sempre ammissibili quando la stessa Amministrazione Comunale non si è dimostrata solerte nell'attuazione delle previsioni di PRG. Pertanto, nella nuova fase di progetto dello strumento urbanistico, è molto importante sapere quali aree non possono essere riproposte, o, nel caso siano ritenute assolutamente necessarie, a quali condizioni l'Amministrazione Comunale possa riproporle.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

L'analisi mostra come il vigente PRG pur se in buona parte attuato disponga ancora di una certa capacità insediativa teorica che deriva principalmente:

- dagli ambiti edificabili appartenenti a Piani Attuativi convenzionati, per i quali l'edificazione è iniziata soltanto in parte, e per i quali si prevede il completamento nei prossimi anni;
- dalla limitata porosità residua ancora presente all'interno del tessuto urbanizzato;

Complessivamente la capacità edificatoria residua del PRG vigente è quantificabile in circa 30.000 mc., tra cui 11.000 mc. in ambiti ancora ineditati appartenenti a piani attuativi convenzionati e 19.000 mc in lotti liberi del tessuto urbano consolidato.

Esiste inoltre la previsione, non attuata di un piano di lottizzazione a destinazione produttiva. Ovviamente le previsioni di sviluppo del nuovo Piano di Governo del Territorio dovranno tenere in debita considerazione questa condizione rilevata, da un lato evitando la cancellazione d'ufficio di diritti edificatori ed economici soggettivi ormai acquisiti da tempo, ma dall'altro valutando con attenzione le motivazioni della mancata attuazione delle previsioni e proponendo per il futuro un progetto di sviluppo che contenga adeguati meccanismi correttivi.

Per quanto riguarda le previsioni non ancora attuate di nuove infrastrutture la più significativa risulta essere quella della strada di collegamento tra la zona alta e la zona media del paese. Anche in questo caso il Piano di Governo del Territorio dovrà ripensare alla proposta, prevedendo una soluzione che ne consenta una più probabile attuazione.

Il PRG infine non ha trovato attuazione anche in riferimento ad alcune aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale quantificabili complessivamente in circa 100.000 mq., diversamente localizzati sia nella parte nord che sud del paese.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

5.2 CRITICITA' E POTENZIALITA'

A conclusione della fase di analisi è possibile stilare un rapporto complessivo sulle criticità riscontrate e sulle potenzialità intrinseche del territorio. Questo rapporto è strutturato secondo una precisa procedura metodologica.

Criticità: nuclei di interesse storico – aree con presenza di edifici in stato di abbandono e degrado

Sul territorio è presente un unico nucleo storico, per il quale si evidenzia la carenza di spazi per la sosta, e luoghi di socializzazione, il degrado di parte degli edifici ed il disuso di altri. Tale elemento è stato segnalato come criticità; dovranno pertanto essere previsti interventi diretti pubblici e dei sistemi di incentivazione del recupero degli edifici disabitati e degradati.

Criticità: ambiti di degrado urbano con necessità di riqualificazione urbanistica

E' stata evidenziata la necessità di riqualificare alcuni ambiti territoriali posti all'interno dell'edificato consolidato per i quali gli interventi di recupero dovranno configurarsi come riqualificazione urbanistica.

Sono interessate da un intervento di recupero urbano l'area con capannone posto nella zona bassa del paese e due aree residenziali localizzate nella parte alta del comune.

Criticità: ambiti estrattivi inseriti nel Piano Cave vigente

La presenza di un'area di cava non esaurita, nella zona bassa del paese, pone il problema della attenta valutazione sulle possibilità di sviluppo futuro e di conseguenza promuoverne l'effettiva riqualificazione.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Criticità: paesaggio di elevato valore ambientale percettivo da recuperare alla funzione agraria

L'analisi territoriale ha evidenziato come la zona alta del paese vede la presenza di significative aree terrazzate degradate ed abbandonate.

Tutte questi terrazzamenti se recuperati alla funzione agricola originale porteranno un valore aggiunto a tutto il territorio sia da un punto di vista ambientale che economico.

Sarà quindi compito del nuovo Piano di Governo del Territorio trovare strumenti più efficaci per promuoverne il totale recupero.

Criticità: ambiti con insufficienza infrastrutturale

L'analisi territoriale ha evidenziato come la zona alta del paese necessita di alcuni interventi legati alla viabilità.

In particolare la necessità di opere in allargamento della sezione stradale della provinciale n. 82 in località Bassoletti e la realizzazione di un collegamento viario tra la zona di Varinelli e la parte alta del paese. Infine si evidenzia la necessità di realizzare una migliore connessione viaria tra il nucleo residenziale basso e la zona degli impianti sportivi.

Sarà compito del Piano di Governo del Territorio definire tracciati di massima rispettosi delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dei luoghi interessati dalle nuove arterie stradali.

Criticità: aree a rischio idrogeologico elevato

Lo studio geologico di supporto ha puntualmente rilevato tutte le situazioni di particolare gravità sotto il profilo idrogeologico e sismico. Queste zone sono state classificate come zona 4 di fattibilità, geologica e sono localizzate principalmente in corrispondenza di vallecole e corsi d'acqua.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Potenzialità: Nuclei di interesse storico con presenza di edifici da recuperare

Come già rilevato nelle criticità, il recupero dell'edificato in stato di abbandono del nucleo di antica formazione rappresenta un elemento di forte potenzialità per il PGT. La conservazione delle tradizioni ed identità storico culturali locali, attraverso il recupero degli edifici storici, della memoria del passato di una comunità, rappresenta una grande potenzialità per il territorio. A questo grande vantaggio si abbina una sensibile riduzione di consumo di suolo riducendo il ricorso alla nuova edificazione su aree libere. Il P.G.T. rimanda a una fase successiva l'analisi dettagliata degli edifici del centro storico.

Potenzialità: Ambiti di possibile recupero e riqualificazione urbana

Come detto nelle criticità i tre luoghi individuati potranno divenire delle potenzialità solo attraverso un attento recupero urbano, consentendo il miglioramento della qualità urbana del tessuto edificato ed un minore consumo di suolo per soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti residenziali.

Potenzialità: Ambiti di sottoutilizzo abitativo – Lotti liberi interni al tessuto urbano consolidato

Il Piano di Governo del Territorio individua alcuni lotti liberi non edificati ma già previsti dal P.R.G. vigente.

Prima di intervenire su nuove aree appare utile completare gli spazi interstiziali all'edificato esistenti, senza generare alcun impatto ambientale.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Potenzialità: Ambiti di frangia urbana compatibili con uno sviluppo insediativo privi di particolari problematiche

L'analisi ha consentito di individuare quali parti del territorio comunale possono essere oggetto di futuro sviluppo insediativo senza particolari problematiche infrastrutturali o valenze ambientali. Queste zone sono state individuate nelle porosità del tessuto urbanizzato non ancora edificato (aree di sottoutilizzo abitativo), ed in alcune aree di frangia, in stretto rapporto però con il tessuto urbanizzato.

Potenzialità: Ambiti di frangia urbana compatibili con uno sviluppo insediativo subordinatamente a interventi infrastrutturali o di mitigazione degli impatti indotti o presenti

L'analisi ha definito una seconda categoria di ambiti considerati "promovibili" per nuovi insediamenti, ma che, rispetto ai precedenti, presentano un livello di problematicità più elevato. In questo caso o per l'aspetto ambientale o per quello infrastrutturale ed urbanizzativo gli interventi eventualmente prevedibili in questi ambiti devono essere subordinati ad opere di mitigazione dell'impatto o di nuova infrastrutturazione. Tuttavia la previsione di sviluppi insediativi in queste zone è comunque considerata accettabile, compatibile e funzionale ad una corretta gestione del territorio.

Potenzialità: Ambiti potenzialmente interessanti per progetti di riqualificazione a valenza strategica per il territorio comunale

L'analisi urbanistica effettuata e le stesse richieste contenute nei dati del questionario comunale hanno individuato la necessità di recuperare la parte alta di Gandosso come luogo

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

di vita sociale, non abbandonato a se stesso, e per far questo il P.G.T. individua due possibili interventi :

- il completamento e la valorizzazione del Parco Pitone;
- la formazione di un Centro sociale per giovani e anziani.

Per la porzione bassa il P.G.T. indica la necessità di un progetto complessivo di trasformazione della Piazza Togliatti, vero luogo di centralità per questa porzione di territorio.

Potenzialità: Ambiti prevalentemente agricoli e boscati da tutelare e valorizzare attraverso l'opportuna istituzione di un PLIS

Gli ampi spazi verdi boscati e i terrazzamenti caratterizzanti il territorio comunale sono una risorsa che occorre saper conservare ma anche valorizzare. In particolare tutta le aree in stretto rapporto con i terrazzamenti e le cascine storiche sparse possono rappresentare una risorsa economica e anche turistica per l'intero territorio, a condizione che si predispongano interventi, infrastrutturali e di servizio, che ne agevolino, anche con opportuni finanziamenti mirati, l'accessibilità e la fruibilità , all'interno di un progetto più ampio quale solo un PLIS può garantire.

Potenzialità: Territorio funzionale all'attività agricola produttiva da conservare e valorizzare

Nel comune non sono rilevanti gli ambiti in cui è praticata od è ancora praticabile l'attività agricola. La morfologia del territorio, prevalentemente gradonata, può rendere inoltre molto profittevole questa componente della struttura economica del paese. La L.R. 12/2005 pone come obiettivo primario del Piano di Governo del Territorio la conservazione e la valorizzazione degli ambiti agricoli, specie se produttivi, in quanto rappresentano una risorsa

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

economica di primaria importanza per la nostra regione, risorsa che sta troppo rapidamente esaurendosi a causa della continua crescita degli agglomerati urbani. Il Piano di Governo del Territorio pertanto individua tutti gli ambiti classificabili come aree agricole e li assoggetta ad un'apposita normativa volta alla loro tutela e valorizzazione.

Potenzialità: Ambiti di prevalente valenza ambientale da conservare e valorizzare

Il Piano di Governo del Territorio individua una parte di territorio posta nella zona baricentrica del paese caratterizzata dalle “*Molere*”, cave dove già in età romana venivano ricavate grosse pietre da macina per il grano, sfruttando gli affioramenti del Conglomerato di Sirone, che assieme all'arenaria di Sarnico e alla Pietra di Credaro, costituiscono l'impalcatura rocciosa del territorio di Gandosso. Questa attività è proseguita per secoli fino al definitivo abbandono nel dopoguerra. Si tratta di un luogo suggestivo, che richiama alla memoria il duro lavoro dell'uomo ed il forte legame con la terra, dove sono ancora visibili le tecniche di scavo nella roccia delle macine, lasciate incompiute dagli ultimi artigiani cavaatori.

Il graduale abbandono dell'attività estrattiva ha portato, nel corso dei primi decenni del secolo scorso, al disinteresse generale per un luogo che, posto nei pressi della testata di una piccola vallecola, è stato invaso dalla vegetazione ed è progressivamente rientrato nell'oblio, relegando nell'immobilità e nell'ombra le tracce di un'attività che si è protratta per secoli.

L'Amministrazione Comunale di Gandosso ha promosso negli ultimi anni una serie di interventi e progetti mirati alla valorizzazione naturalistica della vallecola alla cui testata si insedia l'ambito estrattivo, mediante la realizzazione di sentiero didattico naturalistico.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO

6.1 UNO SVILUPPO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO

La nozione di sviluppo sostenibile incorpora in sé due concetti molto importanti: sviluppo e sostenibilità.

Il primo si può dire avere origine con il processo di decolonizzazione che ha caratterizzato i Paesi in via di sviluppo; con questo termine, in passato, si è sempre fatto riferimento alla crescita, in particolare alla crescita economica, legata all'andamento positivo del PIL pro-capite.

Questa visione, prettamente economicista, è stata via sostituita da un'altra più completa, che prende in considerazione anche variabili quali l'istruzione, la sanità, i diritti civili e politici, la tutela delle minoranze etc., ivi incluse le problematiche ambientali.

Per quanto riguarda la sostenibilità, questa è definita come quella condizione in cui la gestione di una risorsa, nota la sua capacità di riproduzione, non eccede, nel suo sfruttamento, una determinata soglia. Il tema della sostenibilità riguarda le risorse naturali rinnovabili, quelle cioè che hanno capacità di riprodursi o rinnovarsi.

La teoria dello sviluppo (inizialmente intesa come disciplina esclusivamente economica) ha con il tempo ospitato problematiche legate all'ambiente, mentre il tema della sostenibilità, originato dalle scienze naturalistiche, è stato in seguito usato anche per tematiche socio-economiche. Queste due discipline si sono incrociate dando vita al concetto di Sviluppo Sostenibile.

Le teorie sullo Sviluppo Sostenibile sono andate diffondendosi nel corso degli anni ottanta, secondo definizioni sempre più complete ed articolate.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La prima in ordine temporale è stata quella contenuta nel Rapporto Brundtland del 1987: **“lo Sviluppo Sostenibile è uno sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere la possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni”**.

Tale definizione si basa sul concetto di equità intergenerazionale; si presta ad applicazioni operative e invita a riflettere sull'utilizzo delle risorse naturali guardando al futuro: infatti, con questo termine, si vuole indicare la possibilità di garantire lo sviluppo industriale, infrastrutturale, economico, ecc., di un territorio, rispettando, al contempo, le peculiarità dell'ambiente e quindi utilizzandone le risorse naturali in funzione della sua capacità di sopportare tale sfruttamento.

Di conseguenza, lo Sviluppo Sostenibile richiede una rivisitazione dei processi produttivi e consumistici in un modo più rispettoso dell'ambiente e, contemporaneamente, significa assicurare che le generazioni future possano godere degli stessi beni e delle stesse opportunità di cui disponiamo oggi.

Il concetto di Sviluppo Sostenibile è stato ulteriormente enfatizzato della definizione fornita nel 1991 dalla World Conservation Union, UN Environment Programme and World Wide Fund for Nature, che lo identifica come **“...un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi di supporto, dai quali essa dipende”**.

Nello stesso anno Hermann Daly ricondusse lo Sviluppo Sostenibile a tre condizioni generali concernenti l'uso delle risorse naturali da parte dell'uomo:

- il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non deve essere superiore al loro tasso di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

6.2 IL SISTEMA URBANO

Obiettivi generali:

- **Riorganizzare il sistema insediativo ed infrastrutturale rimuovendo degli elementi di disagio e di degrado urbanistico, territoriale ed ambientale, favorendo una distribuzione delle funzioni che assicuri una migliore accessibilità ed una fruibilità dei servizi pubblici e privati di utilità generale;**
- **Attivare politiche della casa innovative, capaci di rimodellarsi in funzione del mutamento della domanda e organizzate su una tipologia in grado di integrarsi nell'assetto urbanistico del contesto migliorandone la qualità e la vivibilità privilegiando "la qualità dell'abitare" sul generico obiettivo di soddisfare il bisogno di "case";**

Gli obiettivi di sviluppo insediativo di tipo abitativo che il PGT deve prevedere dipendono dai seguenti fattori;

per il sistema della residenza:

1. attraverso la dinamica demografica registrata negli ultimi anni è possibile determinare il numero di abitanti residenti da insediare nel territorio comunale nel periodo di validità del Documento di Piano;
2. la previsione del numero delle famiglie residenti è determinata dal rapporto avente al numeratore il totale degli abitanti previsti dallo sviluppo demografico ed al denominatore la dimensione media delle famiglie prevista;
3. ad ogni famiglia residente prevista come al punto precedente deve corrispondere almeno un'unità abitativa;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

4.l'edificabilità complessiva da prevedere deriva dal numero delle unità abitative necessarie moltiplicato per la loro dimensione media rilevata;

per il sistema delle attività economiche e produttive:

5.al carico complessivo definito ai punti precedenti si aggiunge il peso insediativo relativo all'ampliamento delle attività economiche e produttive presenti sul territorio, da valutarsi secondo effettiva necessità, in base a programmi e progetti di sviluppo anche sovracomunali, e sempre in funzione della capacità del territorio urbanizzato di assorbire il nuovo carico insediativo, o in funzione della minimizzazione del consumo di nuovo suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali;

6.2.1 Sistema della residenza: previsioni di sviluppo demografico e fabbisogno di edilizia residenziale

Evoluzione demografica prevista al 2013

Dai dati rilevati nel 1997 risulta che la popolazione residente nel comune di Gandosso era di N. 1.260. abitanti, mentre al 31/12/2007 era di n. 1.478 abitanti.

Pertanto la popolazione residente è aumentata negli ultimi 10 anni di 218 unità.

Il tasso di crescita annuo degli ultimi 10 anni è pertanto pari al 1.61.%

Pertanto applicando la formula matematica dell'interesse composto si possono prevedere gli abitanti al 2013 nell'ipotesi che resti costante il tasso di crescita:

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

$$AB\ 2013 = AB\ 2007 \times (1+0,0161)^5$$

$$1478 \times (1+ 0,0161)^5 = 1.601\ AB.$$

Abitanti al 2013 : N. 1601 con un aumento rispetto al 2007 di N. 123 abitanti.

Previsione del numero di famiglie al 2013

Al 31.12.2007 la situazione delle famiglie residenti e dei loro componenti è la seguente:

ANNO	TOTALE FAMIGLIE	TOTALE ABITANTI
1981	295	1.004
1991	402	1.175
2001	484	1.324
2007	560	1.478

TAB. 1D

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La composizione media di componenti per nucleo familiare risulta essere di:

ANNO 1981: 3,40 COMPONENTI

ANNO 1991: 2,92 COMPONENTI.

ANNO 2001: 2,74 COMPONENTI

ANNO 2007: 2,64 COMPONENTI

Risulta evidente la riduzione del nucleo familiare dal 1981 al 2007.

Sulla base di questo dato proiettato al 2013 si può ritenere che il nucleo familiare, sarà, a quella data, composto da N.2,60 ab./famiglia.

Pertanto il numero di famiglie stimato al 2013 è ottenuto dividendo il numero di abitanti previsto (1601) per la dimensione media delle famiglie prevista (2,60).

Numero di famiglie al 2013 = ab. 1.601 / 2,60 = 616 famiglie

Nuove famiglie al 2013 = 616 (fam. al 2013) – 560 (fam. al 2007) = 56 nuove famiglie

Dimensione media delle abitazioni

L'analisi dell'edificato sul territorio comunale condotta nel capitolo 3 della presente relazione consente una valutazione approfondita sulla condizione della struttura abitativa.

Nello specifico si rilevano i seguenti dati fondamentali:

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Numero di stanze per abitazione per tipo di occupazione		
Censimento 2001 ed aggiornamento 2007		

	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Gandosso - 2001	3,73	4,14
Gandosso - 2007	3,68	4,09
Provincia di Bergamo - 2001	3,36	4,10

TAB 2D

Superficie media (mq) per tipo di occupazione dell'abitazione		
Censimento 2001 ed aggiornamento 2007		

	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Gandosso 2001	94,18	99,30
Gandosso 2007	91,48	98,51
Provincia di Bergamo - 2001	73,84	98,22

TAB. 3D

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Dalle tabelle si rileva che la dimensione media degli alloggi, a disposizione di ogni famiglia residente, è di mq. 98,51 e di n. 4,09 stanze, in riduzione rispetto al passato, ma in coerenza con la parallela riduzione dei componenti il nucleo familiare.

Fabbisogno insediativo per dinamiche demografiche

Con questi dati pertanto è possibile stimare il relativo fabbisogno di nuovo peso insediativo edilizio che il PGT dovrà prevedere per garantire le dinamiche demografiche sopradescritte.

Per la determinazione analitica si determina in mc. 380 la dimensione media degli alloggi a disposizione delle famiglie residenti (circa 95 mq./app. + 100 mc. per servizi vari).

Questo dato viene moltiplicato per il numero di nuove famiglie stimato al 2013 (60), e si ottiene il fabbisogno insediativo per dinamiche demografiche espresso in mc.:

Fabbisogno insediativo per dinamiche demografiche = 60 fam. X 380 mc. = 22.800 mc

6.2.2 Sistema delle attività economiche e produttive: previsioni di sviluppo

Il territorio comunale presenta un tessuto produttivo di limitate dimensioni.

L'unica aziende presente non ha negli ultimi anni prodotto un aumento del saldo sociale della popolazione, non ha pertanto esercitato un'azione attrattiva verso il territorio. Il Piano di Governo del Territorio non ravvisa la necessità di prevedere una espansione delle aree

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

produttive, che al contrario stanno vivendo un periodo di intensa ristrutturazione e trasformazione. Sarà perciò necessario attuare politiche mirate alla trasformazione territoriale di ambiti produttivi dimessi o per i quali si ritiene opportuna la dismissione prevedendo nuove funzioni di tipo terziario direzionale e di servizio.

Le altre attività economiche presenti (commerciali e terziario direzionali) non richiedono particolari interventi a livello urbanistico che determinino un diverso peso insediativo.

6.2.3 Sistema del turismo: previsioni di sviluppo

In prospettiva il turismo si preannuncia come complementare al settore terziario per l'attività economica del Comune di Gandosso, soprattutto nell'ottica degli itinerari turistico – culturali e di funzione paesistico ambientale. Una politica di recupero dei terrazzamenti per la coltivazione vitivinicola, associata a luoghi di relax e ristoro, potrebbero effettivamente portare un certo sviluppo al settore. Dal censimento del 1991 emerge un dato significativo e precisamente quello relativo alle abitazioni non occupate e stanze per motivo della non occupazione che vede ben 105 alloggi destinati alla vacanza; tale dato dimostra che le abitazioni non utilizzate dai residenti hanno principalmente una funzione di tipo turistico.

Per questo motivo il Piano di Governo del Territorio prevede una ulteriore quota volumetrica che potrebbe essere destinata a questa funzione, complessivamente quantificabile in mc.19.200 pari ad un peso insediativo (320 mc. per alloggio turistico) di 60 alloggi, corrispondenti a 150 presenze temporanee.



6.2.4 Riepilogo previsioni di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano

Nella seguente tabella sono riportate le previsioni complessive di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano, valutate anche in rapporto alle volumetrie residue attribuite dal PRG vigente:

COMUNE DI GANDOSSO OBIETTIVI DI SVILUPPO ABITATIVO	
NUOVE VOLUMETRIE INSEDIABILI (comprese volumetrie residue eventualmente da confermare)	MC.
Volumetrie per esigenze popolazione residente	22.800
Volumetrie abitative per esigenze produttive	0
Volumetrie per esigenze turistiche	19.200
Totale nuove volumetrie da insediare	42.000
VOLUMETRIE RESIDUE DA PRG	MC.
Totale volumetrie residue	30.000

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, occorre rilevare come le capacità edificatorie residue del PRG vigente, pur se integralmente riconfermate dal Piano di Governo del Territorio, non contribuirebbero significativamente allo sviluppo atteso a causa delle difficoltà che ne hanno ostacolato finora l'attuazione. Per questo motivo occorrerà applicare a queste previsioni volumetriche delle percentuali riduttive che consentano di determinare in modo più verosimile la probabilità di realizzazione.

Allo stesso modo, anche per le aree di nuova previsione si assisterà inevitabilmente ad un'attuazione progressiva e in misura inferiore alle reali potenzialità.

Per questo motivo si ritiene che il progetto di Piano dovrà prevedere una capacità insediativa teorica superiore al fabbisogno predeterminato, prevedendo percentuali riduttive dei pesi insediativi ascrivibili ai vari ambiti territoriali, al fine di consentire l'effettiva attuazione dello sviluppo atteso.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

6.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

6.3.1 La conservazione degli ambiti naturali e la valorizzazione degli elementi di rilevanza paesistica

Obiettivi generali:

- **Assumere la tutela del paesaggio anche come intervento di valenza culturale in grado di produrre una positiva ricaduta socio-economica del territorio.**

La conservazione e valorizzazione degli ambiti naturali e di rilevanza paesistica è alla base del progetto di piano.

Le ampie porzioni di territorio comunale costituite dai terrazzamenti e dalle aree agricole e boscate sono una ricchezza collettiva rilevante non solo per la qualità della vita quotidiana ma anche in funzione dell'attività turistico - ricreativa che si vuole incentivare. L'elevato livello di naturalità di questi spazi rende necessaria l'introduzione, nel Piano delle Regole, di specifiche norme di tutela, tese a mantenerne integro l'aspetto e la funzione del bosco ed a sviluppare interventi di recupero ambientale delle aree gradonate per la coltivazione della vite; al contempo però occorre prevedere forme di incentivazione tese a valorizzarne le potenzialità intrinseche, ed a garantirne una costante difesa dal punto di vista idrogeologico. Il recupero, anche a fini turistici e/o residenziali, del patrimonio edilizio esistente, legato a severe norme di intervento con obbligo di manutenzione degli spazi di pertinenza, oltre ad una politica di infrastrutturazione eco compatibile per il presidio delle aree, consentirà la corretta gestione e conservazione di un patrimonio naturale di immenso valore.

Allo stesso modo tutti gli altri elementi di rilevanza paesistica (percorsi storici e panoramici, terrazzamenti, aree fluviali, ecc.) saranno oggetto sia di scrupolosa tutela che di valorizzazione turistica legata alle tradizioni storico culturali.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

6.3.2 L'individuazione delle classi di sensibilità paesistiche del territorio comunale

Il PGT ha proceduto all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, al fine di differenziare le modalità e le qualità degli interventi nei vari ambiti, che dovranno essere rapportati all'ambiente in cui si inseriranno. La classe di sensibilità paesistica molto elevata è stata attribuita alle aree verdi caratterizzate da una naturalità ancora percepita principalmente legata alla presenza di ampie zone boscate ed in relazione ai corsi d'acqua. La classe di sensibilità paesistica elevata è stata attribuita ai nuclei storici. La sensibilità paesistica media è stata attribuita di norma alle aree agricole ed agli ambiti di possibile sviluppo insediativo al fine di obbligare l'introduzione di elementi mitigatori dell'impatto eventuale. Al resto del territorio comunale sono attribuite le classi di sensibilità paesistica bassa (tessuto urbano consolidato o ambiti di nuova espansione privi di particolari valenze ambientali) e molto bassa (zona industriale) a seconda delle specificità rilevate.

6.3.3 La riqualificazione dei nuclei storici

Obiettivi generali:

•Recuperare e rafforzare le identità e le specificità territoriali proprie del centro e degli edifici storici sparsi attraverso la riconsiderazione del loro ruolo, nell'ottica di una maggiore integrazione di funzioni, infrastrutture e di qualità degli insediamenti;

La salvaguardia dell'ambiente in senso generale è da ricercarsi e promuoversi anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale e paesaggistico, formale architettonico, testimoniale, storico e culturale che compongono l'ambiente antropizzato, soprattutto laddove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza quali appunto il centro storico, i cascinali isolati, gli

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

aggregati urbani delle frazioni e lungo la viabilità storica e panoramica, gli immobili di valore storico testimoniale, e quanto assimilabile a questo concetto.

Ne discende che il rispetto dell'edificato storico va perseguito oltre che con norme specifiche di tutela del patrimonio edilizio esistente, anche con vincoli circostanti di rispetto, tesi a garantire soprattutto la possibilità di decifrare e mantenere distinti i rapporti spazio/funzionali fra nuclei antichi ed abitato recente.

Infatti l'importanza urbanistica degli elementi di antica formazione caratteristici del nostro territorio non è rappresentata da singoli elementi di grande valenza storico/architettonica, anche se ovviamente alcuni casi specifici sono presenti, ma molto più spesso l'importanza risiede nel loro rapporto con l'ambiente naturale ed antropizzato circostante. Da qui la necessità di conservarne una lettura d'insieme, di norme a tutela quindi non della qualità architettonica dei singoli edifici ma dell'insieme urbanistico, che prevedano la salvaguardia soprattutto dei tracciati viabilistici e delle forme spaziali dei fabbricati. Questo, spesso, è il vero patrimonio storico/ambientale dei nostri vecchi nuclei, poveri di eccellenze artistiche, ma di grande valore urbanistico/paesaggistico, più difficili da comprendere e per questo motivo troppo spesso stravolti da interventi edilizi non coerenti.

6.3.4 L'incentivazione dell'attività agricola

Obiettivi generali:

•Sostenere l'agricoltura legata ai prodotti tipici del territorio puntando ad una riqualificazione produttiva dei siti, dei processi di trasformazione e dei processi di promozione e commercializzazione;

Il piano deve prevedere specifiche norme a tutela dell'attività agricola esistente, favorendone lo sviluppo anche nella direzione dell'agriturismo. Sarà disincentivato il nuovo consumo di

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

suolo ai fini edificatori quando siano coinvolte aree interessate da produzioni agricole di particolare rilevanza territoriale.

Il piano prevede interventi urbanistici mirati al recupero ed alla valorizzazione dei terreni terrazzati per incentivare la vitivinicoltura, anche con l'attribuzione di capacità volumetriche da localizzare in ambiti residenziali tramite il concetto della perequazione.

6.4 IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Obiettivi generali:

•Dotare il territorio di una rete infrastrutturale viaria adeguata, rendendo facilmente accessibili tutti gli ambiti urbanizzati.

Un problema da tempo sentito, al quale l'attuale PRG non è ancora riuscito a dare una soluzione concreta, è il miglioramento della viabilità primaria, tramite l'allargamento di alcuni tratti del Provinciale n. 82, ed il completamento della rete minore per collegare in modo razionale il nucleo storico ed alcuni nuclei sparsi esistenti quali Varinelli e Romagnoli.

6.5 IL RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Obiettivi generali:

•migliorare la qualità urbana e ambientale con nuove aree di socializzazione a verde pubblico, parcheggi, arredo urbano.

I servizi pubblici principali sono collocati nella parte mediana: l'edificio scolastico della scuola elementare, la sede del Municipio, la Palestra Comunale mentre nella parte bassa trovano sede la biblioteca, gli impianti sportivi, piazzale Togliatti con attiguo giardino pubblico.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Nella parte alta troviamo la chiesa parrocchiale, l'oratorio con asilo, la piazza Col. degli Alpini Gennaro Sola, di recente realizzazione, il Cimitero, la chiesina della Madonna del Castello e la struttura Parco Pitone, sede della sezione A.N.A. locale.

Il P.G.T. dovrà, innanzitutto, valorizzare i luoghi di centralità delle due diverse parti, attribuendo ad ognuna di esse un ruolo e una valenza architettonica e ambientale.

La limitatezza delle risorse economiche potrà essere superata facendo riferimento ai nuovi interventi edificatori privati: lo standard qualitativo verrà utilizzato per realizzare le opere prioritarie indicate dall'Amministrazione Comunale.

Da un lato le opere di manutenzione ordinaria delle strutture ed infrastrutture esistenti, dall'altro realizzare nuove opere su luoghi significativi quali :

- nella parte alta :
 - riqualificazione area Pitone (edifici e spazi aperti)
 - edificazione Centro Sociale prospiciente piazza Gennaro Sola
 - recupero centro storico (edifici e spazi aperti)
- nella parte bassa : trasformazione di piazza Togliatti e parco pubblico con nuova palazzina ad uso pubblico : posta, farmacia, banca al p.t., e privato : uffici, abitazioni al p.1 – 2, con realizzazione di parcheggio interrato sotto la nuova piazza.

Per il dettaglio degli interventi si rimanda al Piano dei Servizi.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

LE STRATEGIE D'AZIONE DEL PIANO

Il Piano di Governo del Territorio, nella sua articolazione in tre atti distinti, prevede specifiche strategie d'azione nei singoli ambiti territoriali di cui è composto il comune, come di seguito illustrate.

SISTEMA DEI SERVIZI

Potenziamento dell'offerta di aree per la sosta veicolare e nuove infrastrutture viarie

L'analisi territoriale non ha evidenziato una carenza delle aree per la sosta veicolare, ma ha riscontrato una carenza di offerta soprattutto nei nuclei di antica formazione ed in alcuni ambiti dell'edificato. Il piano prevede il potenziamento di queste infrastrutture attraverso l'individuazione puntuale di nuove aree per la sosta veicolare, localizzate in modo capillare sul territorio specie in ambiti in stretto rapporto funzionale con i nuclei storici.

Riorganizzazione dell'area degli impianti sportivi, del parco Pitone, di Piazza Togliatti.

L'analisi territoriale ha evidenziato le aree bisognose di intervento: le aree sportive sono ormai sufficientemente strutturate, il piano prevede il loro completamento attraverso l'individuazione di nuove aree in aderenza al confine degli impianti esistenti e l'individuazione di uno spazio attrezzato per le feste.

Il progetto di piano prevede inoltre il completamento e la ristrutturazione generale, anche con l'individuazione di parcheggi di supporto, dell'area del Parco Pitone, vero e proprio luogo privilegiato per pic-nic e passeggiate in un luogo di alta valenza paesaggistica.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il P.G.T. intende valorizzare i luoghi della centralità, per potenziare la socializzazione tra gli abitanti di Gandosso; nella parte bassa del paese, il piano prevede la riqualificazione complessiva della Piazza Togliatti (con apposita ATR). , ora adibita a sosta veicoli, in spazio pedonale attrezzato con connessioni con l'attiguo Parco e con parcheggio sotto la stessa piazza. Filtro tra la piazza ed il parco sarà un nuovo edificio a destinazione pubblica e privata con servizi richiesti dalla cittadinanza : studio medico, sportello bancario, sede postale, e residenza.

Organizzazione delle aree per servizi negli ambiti di trasformazione.

La normativa di piano prevede l'obbligo in ciascun ambito di trasformazione residenziale del reperimento di aree per servizi ed attrezzature di interesse comune nella misura minima di 18,0 mq. per abitante. Tale dotazione minima può essere oggetto di eventuale monetizzazione finalizzata alla realizzazione di infrastrutture e servizi ritenuti strategici dall'Amministrazione Comunale e localizzati in altre parti del territorio comunale.

L'elenco delle opere contenute nel capitolo precedente potranno essere, in parte o totalmente realizzate con la monetizzazione degli standard di qualità o direttamente dai vari operatori, tuttavia la monetizzazione non sarà consentita per le aree da destinarsi alla sosta veicolare, che dovranno essere obbligatoriamente reperite nel comparto nella misura minima di 9,0 mq. per abitante. Sarà inoltre inderogabile l'obbligo di realizzazione delle eventuali opere pubbliche, anche infrastrutturali, previste dal piano all'interno dell'ambito di trasformazione, o ad esso connesse. La realizzazione a cura del privato potrà essere portata a compensazione, ottenendo in cambio un'attribuzione volumetrica maggiore di quella assegnata dal PGT.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Incentivi all'attuazione degli obiettivi di piano attraverso l'attribuzione volumetrica di un indice di edificabilità alle aree per infrastrutture e servizi.

La normativa di piano prevede un'attribuzione volumetrica alle aree da destinare a servizi ed alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione e da piani attuativi. Queste aree hanno una capacità edificatoria che si genera nel momento della loro cessione al Comune. Tale capacità edificatoria è determinata dal Piano in funzione delle dimensioni e forma dell'area e della sua localizzazione nel contesto urbano e si traduce in diritti volumetrici che possono essere ceduti alle aree appartenenti agli ambiti di trasformazione. Attraverso questo meccanismo il privato viene incentivato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ritenute strategiche per il potenziamento dei servizi, e si riduce la sperequazione tipica del PRG fra aree edificabili ed aree per servizi pubblici. La potenzialità volumetrica non si genera nel caso in cui il privato non promuova la cessione al comune o nel caso si debba operare attraverso un'azione espropriativa per pubblica utilità.

SISTEMA URBANO

Riqualficazione dei nuclei storici

Il Piano incentiva il recupero degli edifici e degli ambiti degradati nei nuclei storici, al fine del miglioramento della qualità urbana e della limitazione del consumo di suolo di aree esterne al tessuto urbano consolidato. A questo scopo il Piano delle Regole definisce norme di tutela e valorizzazione degli antichi nuclei o rimanda a studi particolari di dettaglio.

Individuazione di ambiti soggetti a Piano di Recupero, finalizzati alla riqualficazione e/o ristrutturazione urbanistica di aree dimesse o di ambiti produttivi in contrasto con le destinazioni di zona circostanti.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il Piano delle Regole individua alcuni ambiti territoriali che, per condizione di abbandono, per dismissione di attività produttive o per funzioni in contrasto con le destinazioni degli ambiti circostanti, sono considerati bisognosi di interventi radicali di trasformazione finalizzata al recupero urbano anche attraverso l'introduzione di funzioni diverse dalle preesistenti. Questi ambiti sono stati localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato, con destinazioni prevalentemente residenziali o di tipo terziario direzionale e/o ricettivo (PR 1-2-3).

Completamento dell'edificazione negli ambiti urbani di sottoutilizzo abitativo (lotti liberi)

Il Piano delle Regole prevede il completamento degli ambiti urbani residenziali nei quali non è stata completata l'edificazione prevista dal PRG vigente. L'attuazione di questi ambiti, già dotati di tutte le urbanizzazioni necessarie, è considerata prioritaria e da incentivare in quanto consente il completamento del tessuto urbano ed il soddisfacimento di esigenze insediative senza nuova occupazione di suolo esterno agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Potenziamento dell'offerta residenziale attraverso l'individuazione di nuovi ambiti di espansione

Gli obiettivi di espansione residenziale sono già stati definiti nel paragrafo 6 della presente relazione. Il progetto di piano pertanto prevede nuovi ambiti di trasformazione proprio finalizzati al potenziamento dell'offerta. Rimandando ai paragrafi successivi la definizione di dettaglio degli ambiti di trasformazione previsti, in questa sede si evidenzia come tali ambiti siano stati individuati in aree di frangia urbana, in stretta relazione con il contesto urbano

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

consolidato. Le espansioni previste pertanto si pongono in sintonia con uno sviluppo armonico del costruito, nell'ottica della minimizzazione del consumo di suolo, della razionalizzazione delle risorse e del contenimento dei costi di nuova infrastrutturazione e di gestione della stessa. Sono stati individuati ambiti di frangia compatibili con uno sviluppo insediativo privi di particolari problematiche ed altri subordinati ad interventi infrastrutturali o di mitigazione degli impatti indotti o presenti.

La valutazione ambientale strategica ha dettato gli interventi di mitigazione, anche di tipo ambientale, necessari per garantire a ciascun ambito di trasformazione ed al territorio circostante un corretto sviluppo, ed una buona integrazione.

SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO

Valorizzazione e tutela del patrimonio agricolo e degli ambiti naturali in stretto rapporto con le aree boscate e i corsi d'acqua. Recupero e riqualificazione dell'edificato rurale e non rurale all'interno degli ambiti agricoli e dei terrazzamenti.

La tutela e la valorizzazione del patrimonio agricolo presente sul territorio del comune è uno degli obiettivi primari e più qualificanti delle azioni di piano. Norme specifiche di tutela delle aree forestali, di incentivazione delle attività agrituristiche, di supporto ad un corretto uso del suolo sono state previste dal piano delle regole. A seguito di un'accurata analisi tutti gli ambiti non urbanizzati sono stati classificati secondo le loro effettive potenzialità. La tutela del patrimonio agricolo, forestale e naturale è stata accompagnata a forme di valorizzazione degli stessi attraverso la possibilità del potenziamento delle infrastrutture, non solo viarie, e del recupero di tutti i territori caratterizzate dalle balze destinate alla vitivinicoltura connesse all'edificato sparso presente.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

La indicazione di ampi ambiti destinati al futuro PLIS unitamente all'individuazione di ambiti soggetti a protezione ambientale come le Molere o lungo il corso del torrente Udriotto, si pone all'interno degli obiettivi di valorizzazione e protezione degli ambiti paesaggisticamente più rilevanti del territorio.

Difesa del suolo

Il Piano determina la normativa volta alla difesa del suolo dai dissesti geologici, idrogeologici e sismici. In apposite tavole sono riportate le classi di fattibilità geologica, i vincoli di rispetto da pozzi e sorgenti e dai corpi d'acqua superficiali appartenenti al reticolo idrico minore e le fasce fluviali determinate dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po.

7.1 DEFINIZIONE DEI CRITERI ATTUATIVI E DELLE MODALITA' OPERATIVE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

All'interno degli ambiti di trasformazione l'attività edilizia è soggetta a pianificazione attuativa. Fanno eccezione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti, e l'attuazione di interventi pubblici eventualmente previsti dal piano dei servizi.

Il Documento di Piano definisce per ciascun ambito di trasformazione i seguenti parametri:

Indice di edificabilità zonale = IZ

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina la potenzialità volumetrica effettivamente realizzabile all'interno dell'area definita come edificabile di un ambito di trasformazione. L'indice IZ è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno delle zone edificabili dell'ambito di trasformazione, restando così escluse dall'indice le aree destinate a

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

servizi, infrastrutture e a verde di qualunque tipo anche se interne all'ambito di trasformazione. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva assegnata all'ambito dall'indice IZ anche in caso di loro demolizione e ricostruzione.

Indice di attribuzione volumetrica = IAV

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina il gettito volumetrico per metro quadro attribuito all'ambito di trasformazione. La differenza tra indice di edificabilità Zonale e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria eventualmente mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, ad esempio attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi esterne agli ambiti di trasformazione, o attraverso la compensazione urbanistica. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice IAV, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.

Potenzialità volumetrica dell'ambito = PV

La potenzialità volumetrica di un ambito di trasformazione, o di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IZ per la superficie delle sole aree edificabili appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. Questa volumetria deve essere obbligatoriamente prevista all'interno della pianificazione attuativa. A questa volumetria deve essere aggiunta quella eventualmente già edificata o comunque assentita nell'ambito di trasformazione o nel comparto attuativo alla data di adozione del Documento di Piano.

Volumetria attribuita ad un ambito = VA

La Volumetria attribuita ad un ambito di trasformazione, o ad un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IAV per la superficie di tutte le aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. La differenza fra la potenzialità volumetrica e la volumetria attribuita all'ambito o al comparto soggetto a pianificazione attuativa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

destinate a servizi esterne ai comparti, ovvero dalle aree destinate alla viabilità, anch'esse esterne ai comparti. In alternativa a compensazione delle volumetrie da acquisire potrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta di opere pubbliche definite dal piano dei servizi o la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma in denaro da finalizzare comunque alla realizzazione delle stesse. Può capitare che in alcuni ambiti di trasformazione o comparti di attuazione la potenzialità volumetrica sia inferiore alla volumetrica attribuita all'ambito stesso. In quest'ultimo caso l'attuatore del piano otterrà un credito volumetrico che potrà cedere dietro compenso ad altre operazioni edilizie sul territorio comunale. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione o del comparto di intervento assoggettato a pianificazione attuativa fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetrica complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario.

Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico da realizzare

Il piano stabilisce in 18 mq. per abitante insediabile la superficie minima di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da reperire all'interno dei Piani attuativi, sia appartenenti ad ambiti di trasformazione che interni al tessuto urbano consolidato. E' ammessa la monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ad eccezione di quelle per la sosta veicolare, definita in 9 mq. per abitante insediabile. Nel caso siano previste all'interno dell'ambito di trasformazione opere pubbliche, anche infrastrutturali sarà obbligatoria la loro esecuzione contestualmente all'attuazione della porzione di comparto attuativo. La cessione e realizzazione a cura del

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

privato in misura superiore ai minimi sopra definiti potrà essere portata a compensazione, ottenendo in cambio una attribuzione volumetrica maggiore di quella assegnata dal PGT.

Determinazione degli abitanti insediabili in un piano attuativo a destinazione residenziale

Il Documento di Piano stabilisce le modalità operative per la determinazione del numero degli abitanti insediabili in un piano attuativo. Il proponente in sede di pianificazione attuativa dovrà determinare in modo vincolante il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso. Il numero delle abitazioni così determinato dovrà essere moltiplicato per 2,50 (n. abitanti/abitazione medio previsto dal piano di governo in base alle analisi condotte) ottenendo così il numero di abitanti insediabili. Questo valore dovrà essere confrontato con il valore ottenuto applicando la formula di 150 mc./abitante seguendo il metodo tradizionale di calcolo. Nel caso in cui il numero di abitanti insediabili risultasse maggiore con il metodo tradizionale (previsione di unità immobiliari grandi) si utilizzerà questo metodo per la quantificazione degli abitanti insediabili e conseguentemente delle aree necessarie per attrezzature e servizi collettivi, moltiplicando il numero di abitanti insediabili ottenuto per 18,0 mq., in caso contrario (previsione di unità immobiliari piccole) si dovrà utilizzare il nuovo metodo proposto che meglio determina in questa situazione l'effettivo peso insediativo prodotto, moltiplicando sempre per 18,0 mq. il numero degli abitanti insediabili previsti.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano prevede 10 ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale ed 1 agricola.

L'individuazione planimetrica degli ambiti è stata definita secondo i seguenti criteri:

- utilizzo di aree già definite edificabili di espansione dalla pianificazione vigente ma non ancora attuate;
- contenimento del consumo di suolo in rapporto all'espansione necessaria;
- minimizzazione delle opere necessarie di nuova infrastrutturazione;
- utilizzo di aree già in rapporto con il tessuto urbano consolidato;
- utilizzo di aree la cui nuova infrastrutturazione possa essere utile anche per interventi strategici previsti dall'Amministrazione Comunale;
- utilizzo di aree senza particolari rilevanze paesaggistiche;
- utilizzo di ambiti compatibili con interventi di mitigazione;

Il Documento di Piano, attraverso i criteri di attuazione, attribuisce un punteggio a tutti gli ambiti di trasformazione secondo un metodo che consente l'attuazione, nei primi due anni dalla data di approvazione del Documento stesso, solo per i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 20. Successivamente, nel terzo anno dall'approvazione del Documento di piano, potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 15; infine nel quarto e quinto anno successivi alla data di approvazione del Documento di Piano potranno avere attuazione anche i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio uguale a 10;

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

I punteggi vengono attribuiti secondo il seguente criterio:

- a) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali con conseguente necessità di importanti interventi di mitigazione o adeguamento infrastrutturale = 5 punti; Per ambiti di trasformazione privi di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali = 10 punti
- b) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi 10 punti; Per ambiti di trasformazione privi della presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi = 5 punti;

In aggiunta ai punteggi sopra definiti è possibile, per i soggetti attuatori, proporre soluzioni urbanistiche che consentano di guadagnare altri punti ed ottenere così la priorità nell'attuazione delle trasformazioni territoriali secondo i seguenti criteri:

- c) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione in caso di possibile cessione di aree strategiche o realizzazione diretta di interventi definiti dal Piano dei Servizi esterni al comparto di attuazione (5 punti):
- d) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico, minimo classe A (5 punti);
- e) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore, rispetto a quanto previsto dalle norme di PGT, di standard qualitativo (5 punti);

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Di seguito si riporta la descrizione degli interventi previsti in ciascun ambito di trasformazione urbanistica:

Ambito ATR1

Questo ambito è stato individuato tra la via Tolari e la via Avis. La superficie complessiva è di mq. 12.527, di cui edificabili 5.234 con l'indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Queste aree erano interessate da un Piano di Lottizzazione Industriale mai attuato.

La finalità dell'ambito è quella di consentire il completamento del tessuto urbano contribuendo al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale, il prolungamento di via Tolari e la connessione con gli Impianti Sportivi, tramite standard quali parcheggi, verde attrezzato per il tempo libero e percorso pedonale . L'ambito non presenta particolari problematiche specifiche sotto il profilo ambientale. Gli interventi dovranno comunque porre molta attenzione alla minimizzazione dell'impatto indotto vista la vicinanza con il corso d'acqua esistente.

Ambito ATR 2A

Questo ambito è stato individuato nella parte dell'edificato lungo via De Gasperi. La superficie complessiva è di mq. 1.430, di cui edificabili mq. 1.430 con l'indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. L'ambito rappresenta un naturale completamento del tessuto urbanizzato.



Ambito ATR 2B

Questo ambito, come il precedente, è stato individuato nella parte dell'edificato lungo via De Gasperi. La superficie complessiva è di mq. 2.563, di cui edificabili mq. 2.563 con l'indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. L'ambito rappresenta un naturale completamento del tessuto urbanizzato.

Ambito ATR3

Questo ambito è stato individuato in corrispondenza di Piazza Togliatti, nella parte centrale della zona bassa del paese e contenuta tra le vie Caporali e Celatica. La superficie complessiva è di mq. 6.032. Il piano dovrà prevedere la riqualificazione della piazza. Sotto la piazza dovrà essere realizzato un ampio parcheggio interrato, a sostituzione di quello esistente a raso.

La sua attuazione potrà garantire all'Amministrazione Comunale la realizzazione di una vera piazza.

L'ambito necessita di una attenta progettazione architettonica per il disegno degli spazi aperti.

Ambiti ATR5-ATR6

Questi ambiti sono stati individuati lungo la provinciale n. 82, a completamento dei piccoli nuclei esistenti. La superficie complessiva è rispettivamente di mq. 6.346 e mq. 5.168, di cui edificabili mq. 6.346 e mq. 5.168 con l'indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le aree interessate rappresentano la naturale evoluzione dell'espansione residenziale della zona.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

I due ambiti sono tra loro interdipendenti ed hanno una valenza strategica per il progetto di Piano. Sotto il profilo ambientale e paesaggistico tutti gli ambiti sono in un contesto rilevante dal punto di vista ambientale e dovranno porre molta attenzione alla minimizzazione dell'impatto indotto e alla sua mitigazione vista la vicinanza con terreni interessati da pendii e terrazzamenti.

Ambito ATR7

Questo ambito è stato individuato in località Bassoletti. La superficie complessiva è di mq. 3.262 mq. di cui edificabili mq. 1.580 con indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale unitamente ad area da destinare a standard a supporto della vicina Sede Municipale e scolastica. L'intervento, vista la posizione panoramica, dovrà porre molta attenzione alla minimizzazione dell'impatto indotto e alla sua mitigazione.

Ambito ATR8

Questo ambito è stato individuato nella parte alta del paese e precisamente sui terreni a valle di via S. Francesco. La superficie complessiva è di mq. 7.596 , di cui edificabili mq. 6.355 con indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della via S. Francesco. Vista la presenza di terreni con pendii ed aree in parte terrazzate, l'intervento dovrà porre massima attenzione all'inserimento ambientale con puntuali opere di mitigazione vegetazionale.



Ambito ATR9

Questo ambito è stato individuato nella parte alta del paese e precisamente sui terreni compresi tra l'edificato storico ed il Cimitero Comunale, tra le vie Chiesa e Colli. La superficie complessiva è di mq. 9.095 mq. di cui edificabili mq. 9.095 con indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. L'intervento, vista la posizione panoramica, dovrà porre molta attenzione alla minimizzazione dell'impatto indotto e alla sua mitigazione.

Ambito ATR10

Questo ambito è stato individuato nella parte alta del paese e precisamente sui terreni a sud di via Papa Giovanni XXIII°. La superficie complessiva è di mq. 4.462 mq. di cui edificabili mq. 1.816 con indice di edificabilità zonale IZ pari a 1,0 mc./mq.. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. L'intervento dovrà prevedere il prolungamento della viabilità esistente e la formazione di standard quali parcheggi e verde attrezzato. L'intervento vista la presenza di terreni con pendii ed aree in parte terrazzate, dovrà porre massima attenzione all'inserimento ambientale con puntuali opere di mitigazione vegetazionale.

Ambito AR-AGR

Questo ambito è stato individuato in località Cascina Zucchello, per permettere il recupero della stessa e delle aree agricole terrazzate circostanti. La superficie complessiva è di mq. 15.100 con indice di edificabilità zonale IZ pari a 0,33 mc./mq.. La destinazione prevalente è quella agrituristica. L'intervento, vista la posizione panoramica, dovrà porre molta attenzione alla minimizzazione dell'impatto indotto e alla sua mitigazione.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

7.3 DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il piano di governo del territorio, articolato nei tre distinti atti denominati Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano, suddivide l'intero territorio comunale in vari ambiti omogenei come di seguito descritti.

Ambiti definiti dal Piano delle Regole

Al Piano delle regole spetta il compito della definizione degli interventi ammissibili all'interno del tessuto urbano consolidato, nonché l'articolazione normativa delle aree esterne adibite all'attività agricola o tutelate per motivi paesaggistici o ambientali.

Nello specifico sono stati individuati:

Sistema del tessuto urbano consolidato

- ambiti urbani di antica formazione - zona A
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone di pianura con indice di edificabilità di 1,0 mc./mq. - zona B1
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari con indice di edificabilità di 0,9 mc./mq. - zona B2
- ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero – zona PR
- ambiti a prevalente destinazione produttiva di contenimento dello stato di fatto – zona D1
- ambiti estrattivi esistenti
- verde privato vincolato

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Sistema degli ambiti agricoli e del paesaggio

- ambiti agrari finalizzati al recupero ambientale con nuovi impianti colturali incentivati da forme di perequazione urbanistica volumetrica
- ambiti destinate all'attività agricola produttiva
- ambiti agrari del territorio collinare di interesse paesistico
- ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva
- ambiti da ssogettarsi a salvaguardia ambientale
- ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo
- edifici di interesse storico/architettonico
- edifici residenziali o con possibile trasformazione residenziale per i quali è ammesso l'aumento volumetrico massimo del 20% a condizione che non siano stati oggetto di altro ampliamento negli ultimi 10 anni
- edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso residenziale

Ambiti definiti dal Piano dei Servizi

Al Piano dei servizi spetta il compito dell'articolazione ed organizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Nello specifico sono state definite le seguenti zone urbanistiche:

- aree per attrezzature di interesse pubblico o generale
- aree per nuove infrastrutture viarie o loro ampliamento
- aree di verde perturbano
-

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Ambiti definiti dal Documento di Piano

Al Documento di Piano spetta il compito dell'articolazione ed organizzazione delle aree destinate a trasformazione urbanistica per lo sviluppo residenziale turistico ricettivo, e produttivo. Il piano definisce 10 zone ATR (Ambiti di Trasformazione Urbanistica Residenziale) una AT-AGR (Ambito di Trasformazione a destinazione Agrituristica) ciascuna delle quali con normativa specifica. Non sono stati previsti ambiti di trasformazione a destinazione produttiva o commerciale.

Le tabelle con le specifiche di ogni singola zona relative agli ambiti destinati ad infrastrutture e servizi sono riportate nella relazione allegata al Piano dei servizi.

Nei paragrafi seguenti viene riportato il dimensionamento di piano previsto per le singole componenti territoriali suddiviso nelle principali destinazioni d'uso.



7.3.1 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione residenziale e turistico ricettiva

Le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole (tessuto urbano consolidato) e del Documento di Piano (nuova espansione in ambiti di trasformazione) sono riportati nelle tabelle seguenti:

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)	NUOVA VOLUMETRIA DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	MC.	MC.
A	15.603			1.500	
B1	130.150	8.495	1,00	8.495	
B2	132.064	8.500	0,90	7.650	
PR	9.700		DEFINITA	7.500	
PIANI ATTUATIVI IN CORSO				11.000	
D1	18.231				
CAVE	27.359				
AGRICOLA PRODUTTIVA	259.991				
AGRICOLA DI PEREQUAZIONE	100.173				
AGRICOLA PAESISTICA	696.395				
VP	6.969				
SALV-AMBIENTALE	49.248				
SALV-BOSCHIVA	1.362.426				
V. PERIURBANO	46.004				
SOMMA INCREMENTI PIANO DELLE REGOLE				36.145	19.000

CIRCA IL 55 %

LA POROSITA' DIFFUSA IN ZONA B E' DA MOLTI ANNI PREVISTA NEL PRG VIGENTE SENZA TROVARE ATTUAZIONE

I PIANI ATTUATIVI SONO STATI CONVENZIONATI DI RECENTE E LA LORO ATTUAZIONE SARA' DIFFERITA NEI PROSSIMI 8-10 ANNI

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

AMBITI DI TRASFORMAZIONE								
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATR1	12.527	5.234	Residenziale	1,00	0,40	5.234	5.011	10.000
ATR2A	1.430	1.430	Residenziale	1,00	0,40	1.430	572	1.200
ATR2B	2.563	2.563	Residenziale	1,00	0,40	2.563	1.025	2.000
ATR3	6.032	0	Residenziale	0,00	0,00	0	0	5.500
ATR5	6.346	6.346	Residenziale	1,00	0,40	6.346	2.538	5.000
ATR6	5.168	5.168	Residenziale	1,00	0,40	5.168	2.067	4.000
ATR7	3.362	1.580	Residenziale	1,00	0,40	1.580	1.345	3.000
ATR8	7.596	6.355	Residenziale	1,00	0,40	6.355	3.038	5.000
ATR9	9.095	9.095	Residenziale	1,00	0,40	9.095	3.638	7.000
ATR10	4.462	1.816	Residenziale	1,00	0,40	1.816	1.785	4.000
TOTALI	58.581	39.587	Residenziale			39.587	21.020	
AT-AGR	15.100	15.100	Agrituristica	0,33	0,15	5.000	2.265	14.000
SUPERFICIE MASSIMA URBANIZZABILE AL 2013 (mq.)						58.581		
VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2013 (mc.)						25.000		

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)	NUOVA VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA DAL DOCUMENTO DI PIANO
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	MC.	MC.
ATR	58.581	39.587	VAR.	39.587	20.000
AT-AGRITURISTICO	15.100			5.000	5.000
SOMMA INCREMENTI DOCUMENTO DI PIANO				44.587	25.000

RIEPILOGO GENERALE PREVISIONI DI PIANO	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)	VOLUMETRIE DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI
	MC.	MC.
1 - NUOVE VOLUMETRIE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE	36.145	19.000
2 - NUOVE VOLUMETRIE PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO	44.587	25.000
3 - NUOVE VOLUMETRIE PREVISTE COMPLESSIVAMENTE	80.732	44.000
4 - FABBISOGNO PREVISTO DALLO SVILUPPO SOSTENIBILE NEI PROSSIMI 5 ANNI (VEDI CAP. 6.2.4)		42.000

Va notato tuttavia che le individuazioni effettuate nel Documento di piano (ambiti di trasformazione residenziale – zone ATR) non rappresentano scelte conformative dei suoli ma localizzazioni di aree che hanno caratteristiche idonee per un'eventuale trasformazione. Si tratta, quindi, di una individuazione di potenzialità che potrà tradursi in intervento di trasformazione compatibilmente con le condizioni complessive che si determineranno

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

rispetto al sistema infrastrutturale, alla dotazione di servizi ed alle più generali condizioni ambientali ed economiche riscontrabili.

Nel capitolo 6.2.4. è stato determinato in mc. 42.000 il massimo sviluppo edificatorio atteso nel quinquennio sulla scorta di valutazioni socio economiche ed ambientali (sviluppo sostenibile). Pertanto il progetto di piano non dovrebbe consentire uno sviluppo superiore a quello atteso.

Per questo motivo il progetto di piano prevede che, mentre sarà sempre autorizzabile la nuova edificazione prevista dal Piano delle Regole (atto che produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli), la quantità di aree soggette a trasformazione che nel corso dei cinque anni di validità del Documento di Piano potranno essere oggetto di pianificazione attuativa venga predeterminata sulla base delle considerazioni sopra richiamate.

Va però evidenziato che per le volumetrie teoricamente assentibili dal Piano delle Regole si assisterà comunque ed inevitabilmente ad un'attuazione progressiva e in misura inferiore alle reali potenzialità e questo per diversi fattori già ampiamente illustrati nei paragrafi precedenti. Per questo motivo si ritiene che il progetto di Piano debba prevedere una capacità insediativa teorica superiore al fabbisogno predeterminato, prevedendo percentuali riduttive dei pesi insediativi ascrivibili ai vari ambiti territoriali, al fine di consentire l'effettiva attuazione dello sviluppo atteso.

Per farlo si è ricorso all'analisi di realtà simili a quella in esame ed alla considerazione che molte delle volumetrie previste dal Piano delle Regole erano già previste dai precedenti PRG senza però aver dato luogo ad effettiva edificazione. Per questo motivo si ritiene più corretto dimensionare il PGT stimando in circa mc. 19.000 e non mc. 36.145 l'effettiva probabile

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

attuazione, nei prossimi cinque anni, delle potenzialità volumetriche offerte dal Piano delle Regole.

Ne consegue che, essendo di circa mc. 42.000 l'effettivo fabbisogno atteso, la quantità massima di volumetrie realizzabile, nel corso di validità quinquennale del Documento di piano, nelle aree soggette a trasformazione (zone ATR) non possa essere superiore ai mc. 25.000, portando così il valore finale del dimensionamento di piano a circa 44.000 mc. così pressochè in linea con il fabbisogno atteso.

L'Amministrazione comunale potrà pertanto attivare e/o approvare processi di pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione (zone ATR) fino al raggiungimento di tale soglia volumetrica (25.000 mc.), superata la quale non saranno più possibili interventi di nuova edificazione.

Non rilevano ai fini della determinazione delle precedenti soglie volumetriche gli incentivi previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole per interventi di elevata qualità architettonica, di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti. Non rilevano inoltre le volumetrie edificate a seguito di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione di fabbricati già esistenti o comunque autorizzati alla data di adozione del PGT all'interno degli ambiti di trasformazione.

Il criterio di scelta delle operazioni attuabili nei limiti sopra stabiliti è determinato secondo un sistema di punteggi definiti dai criteri di attuazione.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

7.3.2 Determinazione numero di abitanti insediabili

In base alle ricognizioni condotte ed alle considerazioni svolte durante la fase di analisi del tessuto urbano consolidato, circa la struttura dell'edificato ed il suo utilizzo si sono ottenute le seguenti informazioni:

N. abitanti residenti al 31/12/2007 = 1.478 unità

Abitanti insediabili al 2013 = 123 unità

Nuove famiglie previste al 2013 = 60 unità

N. presenze turistiche al 31/12/2007 = 250

Nuove presenze turistiche previste al 2013 = 150

Nuovi alloggi turistici previsti al 2013 = 60

Volumetrie complessivamente realizzabili entro il 2013 = mc. 42.000-44.000

Abitanti previsti al 2013 = 1.601

Presenze turistiche previste al 2013 = 400

Su tali valori dovrà essere verificata la dotazione di attrezzature per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale del Piano dei Servizi



7.3.3 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione produttiva

Il progetto di piano non prevede nuova espansione degli ambiti a destinazione produttiva esistenti.

La superficie territoriale rilevata è di mq. 18.231 nella quale è computata una sola area attualmente a destinazione produttiva e che il progetto di piano riconferma.

L'attività produttiva sarà regolata, all'interno del tessuto urbano consolidato dalle norme di attuazione del Piano delle Regole.

7.3.4 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione terziario direzionale

Il progetto di piano non prevede interventi a prevalente destinazioni terziario direzionali.

L'attività sarà comunque regolata, all'interno del tessuto urbano consolidato dalle norme di attuazione del Piano delle Regole.

7.3.5 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione commerciale

Come ampiamente descritto al paragrafo 4.2.6. della presente relazione, sul territorio comunale sono presenti esclusivamente strutture commerciali di piccola dimensione ; il piano tuttavia individua la possibilità di localizzare future medie strutture commerciali dalla superficie di vendita complessiva fino al valore di mq. 1.160.

Il progetto di piano ammette la destinazione commerciale sia negli ambiti a prevalente destinazione residenziale all'interno del tessuto urbano consolidato che in alcuni ambiti di riconversione e riqualificazione urbanistica.

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Le norme di Piano delle Regole prevedono che, nelle zone a prevalente destinazione residenziale interne al tessuto urbanizzato, siano insediabili nuove attività commerciali o l'ampliamento delle esistenti, soltanto se configurabili come negozi di vicinato o medie strutture commerciali dalla superficie massima di vendita non superiore ai 300 mq.

L'attuazione di tali previsioni dovrà essere accompagnata dalla contestuale realizzazione di aree a standard per il parcheggio in misura non inferiore al 100 % della slp.

7.3.6 Dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale si rimanda alla relazione del Piano dei Servizi.



7.4 SCHEDE RIASSUNTIVE DELLE PRINCIPALI AZIONI DI PIANO

Di seguito viene riportata una scheda riassuntiva delle principali azioni di piano:

SCHEDA RIASSUNTIVA DELLE PRINCIPALI AZIONI DI PIANO	
Abitanti residenti al 31/12/2007	n. 1478
Presenze turistiche al 31/12/2007	n. 250
Totale al 31/12/2007	n. 1728
Abitanti previsti al 2013	n. 1601
Presenze turistiche previste al 2013	n. 400
Totale previsto al 2013	n. 2001
Incremento insediativo (residenti+turisti)	n. 273
Incremento percentuale	15,80%

SUPERFICI	PRG vigente	PGT adottato	variazione ha	variazione %
	ettari ha	ettari ha		
Urbanizzate	34,56	39,09	4,53	13,11%
Standard	14,00	6,19	-7,81	-55,79%
Agricole	112,00	106,00	-6,00	-5,36%
Boscate	130,00	133,62	3,62	2,78%
Altro	32,44	30,29	-2,15	-6,63%

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

FUNZIONI	PRG vigente			PGT adottato		
	Totale previsto (a=b+c)	Attuato (b)	Non attuato (c)	Totale previsto (d=e+f)	Eventuale conferma o ricollocazione del previsto PRG non attuato (e)	Nuova previsione (f)
Residenza (volume mc.)	290.000	260.000	30.000	44.000	30.000	14.000
Produttivo (s.l.p. - mq.)	14.000	10.000	4.000	0	0	0
Terziario Direzionale Commerciale (s.l.p. - mq.)	0	0	0	0	0	0

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Funzione prevalente	Consistenza (mc.)
ATR1	12.527	Residenziale/Turistica	5.234
ATR2A	1.430	Residenziale/Turistica	1.430
ATR2B	2.563	Residenziale/Turistica	2.563
ATR3	6.032	0	0
ATR5	6.346	Residenziale/Turistica	6.346
ATR6	5.168	Residenziale/Turistica	5.168
ATR7	3.362	Residenziale/Turistica	1.580
ATR8	7.596	Residenziale/Turistica	6.355
ATR9	9.095	Residenziale/Turistica	9.095
ATR10	4.462	Residenziale/Turistica	1.816

SUPERFICIE MASSIMA URBANIZZABILE AL 2013 (mq.)	58.581
VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2013 (mc.)	25.000

ATAGR	15.100	AGRITURISTICA	5.000
-------	--------	---------------	-------

Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano - Relazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com