

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.: **LUG 2014**

CRITERI DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

A16 VAR1

ELABORATO COORDINATO ALLA VARIANTE N.1

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

CRITERI DI ATTUAZIONE

DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE:

- ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE
- ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA
- ART 5 DESTINAZIONI D'USO
- ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI
- ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI
- ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE
- ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE
- ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE
- ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI
- ART 13 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo di espansione; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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 Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4 Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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 Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”

6 Nella normativa che segue, la dizione “adozione del PGT” assume il significato “adozione del primo dei documenti costituenti il PGT”; la dizione “approvazione del PGT” assume il significato di approvazione dell’ultimo dei documenti costituenti il PGT”.

7 I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche sia normative.

8 All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l’utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1 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. Può inoltre eventualmente proporre 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 urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni 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, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità,

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

nonché della possibilità di utilizzazione e di 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, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storicomonumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), 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 i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

3 In particolare il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

a) nuove destinazioni residenziali complessive di probabile attuazione nei prossimi cinque anni di validità del PGT = 44.000 mc.;

b) quota massima di volumetria assentibile nei cinque anni nelle sole zone ATR = 25.000 mc.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

c) quota per incentivi volumetrici, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, da attribuirsi ad interventi di risparmio energetico valevoli per tutto il territorio comunale = 10% (secondo regolamento comunale)

d) quota volumetrica per interventi di edilizia agevolata e/o convenzionata, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, 10 % se attuata.

e) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale riferibili ad ambiti residenziali = 61.896 mq corrispondenti a 30.93 mq complessivi per abitante.

4 Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione di Bilancio, può approvare indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione la gestione e il controllo degli interventi residenziali convenzionati, dei Piani di Zona e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché degli interventi residenziali pubblici o per finalità sociali. L'individuazione di queste aree potrà essere prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, con indici volumetrici aggiuntivi a quelli definiti dal PGT in misura non superiore al 10%.

5 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, una volta approvati ai sensi di legge i piani attuativi obbligatori per assentire la trasformazione.

6 Il Documento di Piano ha validità di cinque anni dalla data di approvazione definitiva, in conformità alla normativa vigente.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1 In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

4 In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

5 Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

1 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree relative agli ambiti di trasformazione
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.

2 La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto
- perequazione diffusa
- altri incentivi.

3 La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice di attribuzione volumetrica all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa. L'attribuzione volumetrica alle aree destinate ad infrastrutture e servizi interne agli ambiti di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione Comunale.

4 La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.). La capacità teorica di cui al

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone ATR) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IZ ed indice IAV come definiti nei paragrafi successivi. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B e C definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 10 % della volumetria ammessa dalle norme sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli incentivi di cui al comma successivo e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi negli ultimi cinque anni.

6. Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 10% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongano progetti edilizi ad elevato risparmio energetico. L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 5 DESTINAZIONI D'USO

1 Ai sensi della normativa vigente, il PGT indica le destinazioni d'uso:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

2 Le norme possono dettare ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:

- limitazioni per attività che comportino disturbo acustico rilevato ai sensi della normativa vigente o disagio per accessibilità e parcheggio;
- determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;

3 La realizzazione di strutture edilizie con destinazione d'uso differente da quella prevalente di zona, ma ammessa come accessoria o complementare, comporta il reperimento aggiuntivo della eventuale differenza di dotazione di aree per attrezzature e servizi, come previsto dalle norme del Piano dei servizi, da determinarsi secondo le differenti quote previste per la destinazione prevalente non attuata e quella accessoria o complementare realizzata.

4 E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5 Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

6 Ovunque possibile, a protezione dei nuovi insediamenti residenziali localizzati in prossimità di viabilità principale, insediamenti produttivi o artigianali, dovranno essere identificate apposite zone piantumate da prevedersi nei relativi piani attuativi o permessi convenzionati. La larghezza di dette fasce verrà definita di volta in volta tenendo conto anche di quanto previsto dalla vigente normativa in materia inquinamento acustico.

7 Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli ambiti di competenza.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici valgono solo per gli ambiti definiti dal Documento di Piano

2 Indice di edificabilità zonale = IZ

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina la potenzialità volumetrica minima effettivamente realizzabile all'interno di un ambito di trasformazione (zona ATR). L'indice IZ è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione definite come edificabili dalle tavole di Documento di Piano. 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.

3 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 (zona ATR). L'indice IAV è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro destinazione prevista. La differenza tra indice di edificabilità zonale e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio:

- a) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità eventualmente previste all'interno degli ambiti di trasformazione;

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

- b) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione;
- c) attraverso la creazione di nuovi diritti volumetrici che si generano con la cessione all'interno del comparto di una dotazione di aree per servizi eccedenti il valore definito dal piano stesso, previo accordo con l'Amministrazione Comunale;
- d) attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo;
- e) cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ATR, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

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.

4 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona ATR) 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 garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

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.

5 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 aree edificabili appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo così come definita dal Documento di Piano. 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.

6 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 territoriale delle 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 con le modalità espresse al precedente comma 3. 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

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario.

7 Quota di riferimento 0,0 = QR 0,0

Rappresenta la quota zero di riferimento da utilizzarsi come base per il calcolo dei volumi dei fabbricati. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota 0,0 definita non superiore a +/- 30 cm.

8 Altezza degli edifici = H

Rappresenta la massima altezza raggiungibile dagli edifici in progetto. Viene definita per ciascun ambito di trasformazione. Essa si misura a partire dalla quota media di spiccatto sul fronte a valle dell'edificio rispetto al terreno naturale preesistente all'intervento, fino all'intersezione delle murature perimetrali con l'imposta dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio.

9 Volume degli edifici = V

Il volume complessivo di un edificio si calcola computando il volume di tutti i corpi di fabbrica emergenti oltre la quota di riferimento QR 0,0 o comunque abitabile. I locali interrati o seminterrati per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a cm. 250, non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. Esso si determina come prodotto della superficie coperta di ogni corpo di fabbrica (comprese le murature perimetrali e in aggetto sulle facciate) per l'altezza media di ognuno misurata a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I sottotetti con altezza

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

media superiore a m 1,20 dovranno essere computati nei volumi anche se non abitabili. Sono esclusi dal computo dei volumi quelli dei porticati, di uso pubblico, e dei porticati privati nella misura massima del 10% della volumetria complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme.

10 Distanze degli edifici dalle strade = Ds

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il ciglio o banchina della strada o limite esterno del marciapiede ove esistente. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate dal Comune ai fini del rispetto di eventuali allineamenti preesistenti o per uniformare i fronti su un tratto viario.

11 Distanze degli edifici dai confini di proprietà = Dc

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il confine del lotto di proprietà. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Il rispetto del presente limite può essere derogato in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.

12 Distanze fra edifici interni ad un comparto attuativo = Deint

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti entrambi interni al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

13 Distanze fra edifici interni ed esterni ad un comparto attuativo = Deest

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti uno interno e l'altro esterno al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.

14 Area filtrante = Af

E' la superficie parziale di un lotto che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Sono computabili come filtranti:

- le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 50 e le acque meteoriche siano convogliate in falda.
- le superfici di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

15 Parcheggi Privati = PP

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per unità immobiliare. Gli spazi a parcheggio devono ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI.

1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3 Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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 Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili
- una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di 18 mq. per abitante insediabile, da determinarsi secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi; è ammessa la monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- il reperimento delle volumetrie mancanti non attribuite al comparto (differenza tra PV e VA)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, sarà possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere;
- L'infrastrutturazione del comparto di intervento che deve essere a totale carico del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere rilevanza comunale, è possibile concordare con l'Amministrazione Comunale una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5 La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- L'eventuale monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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 cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

6 All'interno delle zone di trasformazione urbanistica non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale 12/2005 con modifica delle falde del tetto.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

1 Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:

- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- del completamento senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

2 Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- Il piano attuativo abbia ottenuto il punteggio necessario a rendere possibile la sua attuazione come definito al successivo comma 3;
- La superficie del piano attuativo rispetti la norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione:

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le volumetrie mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

3 Il Documento di Piano attribuisce un punteggio a tutti gli ambiti di trasformazione secondo il metodo di classificazione di seguito descritto. Nei primi due anni dalla data di 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 20; 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; nel quarto e quinto anno successivi alla data di 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 10;

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

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

- 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;
- c) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione in caso di possibile cessione di aree o realizzazione di opere definite strategiche dal Piano dei Servizi esterne 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);

Nella tabella seguente vengono riportati i soli punteggi iniziali attribuiti dal Documento di Piano:

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

PUNTEGGI DI ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	Per presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali (5 punti= con necessità di particolari interventi di mitigazione; 10 punti= senza necessità di interventi particolari)	Per presenza, all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi (5 punti= senza ambiti strategici; 10 punti= con ambiti strategici)	Punteggio attribuibile per cessione aree strategiche definite dal Piano dei Servizi esterne al comparto di attuazione (5 punti)	Punteggio attribuibile per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico minimo classe A (5 punti)	Punteggio attribuibile per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore di standard qualitativo (5 punti)	Punteggio raggiunto
ATR1	10	10				20
ATR2A	10	5				15
ATR2B	10	5				15
ATR3	10	10				20
ATR5	10	5				15
ATR6	10	5				15
ATR7	10	10				20
ATR8	5	5				10
ATR9	5	5				10
ATR10	5	10				15

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEI PRIMI DUE ANNI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 20 PUNTI

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEL TERZO ANNO DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 15 PUNTI

PUNTEGGIO NECESSARIO PER POTER ATTUARE IL COMPARTO NEL QUARTO E QUINTO DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO = 10 PUNTI

4 L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere con l'adozione del Piano attuativo entro 90 gg. dalla richiesta, formulando adeguatamente la risposta.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Per gli ambiti di trasformazione 2A, 2B, 5, 6, 7, 8, 9, 10 devono essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici, pertanto devono essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze.

Per gli ambiti di trasformazione 1, 5, 7, 10 la realizzazione e la progettazione degli interventi insistenti su aree di cui all'art. 62 del PTCP, dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

In fase di attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione del PGT dovranno essere recepite le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi in fase di elaborazione;

Ambito ATR1

Superficie complessiva: mq. 12.527

Superficie zonale edificabile: mq. 5.234

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 10.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; realizzare una zona a parco pubblico sul torrente in collegamento con gli impianti sportivi;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzare l'infrastrutturazione e l'edificazione interna; garantire un'adeguata fascia filtro alberata a confine con l'ambito industriale (30 metri);

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica. Rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

Il progetto esecutivo dell'ambito dovrà prevedere una soluzione urbanistica che concentri il verde dell'ambito verso la zona produttiva per aumentare la fascia di protezione a verde prevista nella VAS, con una piantumazione di alberi ad alto fusto e a foglia larga, inserendo un adeguato sistema di rilevati artificiali per l'abbattimento dei rumori e una mitigazione visiva, anche nell'ottica di una sostenibile zonizzazione acustica comunale.

Ambito ATR2A

Superficie complessiva: mq. 1.430

Superficie zonale edificabile: mq. 1.430

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 1.200

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ATR2B

Superficie complessiva: mq. 2.563

Superficie zonale edificabile: mq. 2.563

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ATR3

Superficie complessiva: mq. 6.032

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.500

Finalità urbanistica dell'ambito: realizzare la riqualificazione ed il completamento della Piazza Togliatti e realizzare eventuali autorimesse interrato;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione della piazza Togliatti e dell'area verde;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ATR5

Superficie complessiva: mq. 6.346

Superficie zonale edificabile: mq. 6.346

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ATR6

Superficie complessiva: mq. 5.168

Superficie zonale edificabile: mq. 5.168

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Ambito ATR7

Superficie complessiva: mq. 3.362

Superficie zonale edificabile: mq. 1.580

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire l'ampliamento delle strutture pubbliche adiacenti.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Le previsioni planimetriche relative all'organizzazione interna dell'ambito sono da considerarsi puramente indicative e potranno, previo il rispetto quantitativo delle superfici, essere modificate in accordo tra le parti senza comportare variante al Documento di Piano.

Ambito ATR8

Superficie complessiva: mq. 7.596

Superficie zonale edificabile: mq. 6.355

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; miglioramento dell'accessibilità esterna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica. Rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà rappresentare un momento di ricucitura e completamento tra le due zone edificate limitrofe, ed inoltre dovrà porre in essere le azioni atte a evitare i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici, attestando l'edificazione lungo la viabilità esistente.

Ambito ATR9

Superficie complessiva: mq. 9.095

Superficie zonale edificabile: mq. 9.095

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 7.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica. Rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà rappresentare un momento di ricucitura e completamento tra le due zone edificate limitrofe, ed inoltre dovrà porre in essere le azioni atte a evitare i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici, attestando l'edificazione lungo la viabilità esistente.

La nuova edificazione dovrà essere esterna all'area di rispetto cimiteriale.

Ambito ATR10

Superficie complessiva: mq. 4.462

Superficie zonale edificabile: mq. 1.816

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,4 mc./mq.

H = 8,50 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire la realizzazione di un parco giochi in un ambito centrale dell'edificato di Gandosso;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; miglioramento dell'accessibilità esterna, attraverso la realizzazione di una nuova strada di penetrazione;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica. Rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

Ambito AT-AGR

Superficie complessiva: mq. 15.100

Superficie zonale edificabile: mq. 15.100

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 14.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,33 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,15 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: agrituristica.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: agricola e commerciale al servizio dell'attività prevalente (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

Finalità urbanistica dell'ambito: consentirà l'avvio di una attività agrituristica ed al contempo conservare l'integrità del territorio;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; miglioramento dell'accessibilità esterna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta della rilevanza paesistica, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La nuova volumetria prevista dovrà essere realizzata in adiacenza o prossimità di quella esistente nell'ambito dell'intervento, al fine di non compromettere la naturalità del territorio circostante.

Tabella riassuntiva delle principali azioni di Piano relative agli ambiti di trasformazione:

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		

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE

1 E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrato all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi. La realizzazione delle autorimesse non rileva ai fini del computo volumetrico a condizione che:

- siano realizzate interrate o parzialmente interrate (h max estradosso soletta fuori terra cm. 120) ma adeguatamente mascherate e con soletta ricoperta di terra per uno spessore minimo di 50 cm. con sovrastante cotica erbosa. Nel caso siano realizzate parzialmente fuori terra la struttura rileva ai fini del rispetto delle distanze. E' ammessa la deroga da parte dell'amministrazione Comunale al rispetto delle distanze dalle strade a condizione che venga garantita la sicurezza della circolazione e l'eventuale futuro ampliamento della strada stessa.

Le autorimesse poste ai piani interrati o seminterrati degli edifici di norma non dovranno essere percepibili dai fronti a valle. Pertanto si dovranno opportunamente mascherare con terra di riporto o altre soluzioni tecniche.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE

1 Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana dai tetti per l'irrigazione dei giardini. La volumetria minima delle vasche di raccolta sarà da stabilirsi all'interno della normativa di ciascun piano attuativo a seconda della situazione morfologica del terreno. Sono ammesse anche vasche di raccolta centralizzate al servizio di due o più edifici.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

1 I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone di trasformazione lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

2 All'interno delle zone definite dal Documento di Piano (ambiti ATR ed AT) dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi
- Medie strutture di vendita non ammesse;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

ART 13 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il PGT, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale. In particolare, ai sensi della medesima legge:

- il Documento di Piano contiene lo studio integrale della componente geologica, idrogeologica e sismica che viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.
- il Piano delle Regole contiene la fase di sintesi, valutazione e proposta della componente geologica, idrogeologica e sismica, in cui sono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi emanati dalla Giunta regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale. Lo studio viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.

2 Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le indicazioni di massima dei Servizi nel Sottosuolo, rinviando ad atti successivi la definizione del PGUSS.

3 La relazione del Piano dei Servizi contiene anche dalla Stima dei Costi relativa all'attuazione delle previsioni di aree a servizi e viabilità, contenute nel PGT.

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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 Al Piano delle Regole è allegata la zonizzazione acustica.

5 Gli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio, divisi fra illustrativi e prescrittivi, nell'articolazione dei suoi tre atti sono di seguito illustrati:

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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

COMUNE DI GANDOSSO - PROVINCIA DI BERGAMO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ELENCO ELABORATI PGT COORDINATO ALLA VARIANTE N.1

N. TAV.	TITOLO	ELABORATO PRESCRITTIVO O ILLUSTRATIVO	SCALA
---------	--------	---------------------------------------	-------

DOCUMENTO DI PIANO

A1 BIS	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
--------	-----------	--------------	--

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATO

A2	INQUADRAMENTO GENERALE	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A3	PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	ILLUSTRATIVO	1:5000
A4	PRESCRIZIONI DEL PTCP	ILLUSTRATIVO	1:20.000
A5	CARTA DEI VINCOLI	PRESCRITTIVO	1:5.000
A6	ISTANZE, PROBLEMI, ASPETTATIVE	ILLUSTRATIVO	1:5.000

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

A7 BIS	SISTEMA DELLA MOBILITA': CLASSIFICAZIONE GERARCHICA DELLA VIABILITA'	PRESCRITTIVO	1:5.000
A8	SISTEMA URBANO: EVOLUZIONE DELL'EDIFICATO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A9	SISTEMA AGRICOLO ED URBANO: CARTA D'USO DEL SUOLO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A10	SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO: ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA	PRESCRITTIVO	1:5.000

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

A11	STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A12	CRITICITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A13	POTENZIALITA'	ILLUSTRATIVO	1:5.000

INDICAZIONI DI PIANO

A14 BIS	CARTA DI SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A15/1 BIS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE - ATR (1-2A-2B-3-5-6) AT AGR	PRESCRITTIVO	1:2.000
A15/2 BIS	AMBITI DI TRASFORMAZIONE - ATR (7-8-9-10)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A16 VAR1	CRITERI DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DEI SERVIZI

B1	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
B2	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI SERVIZI A RETE	ILLUSTRATIVO	1:5000
B3 BIS	CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO	PRESCRITTIVO	1:2.000
B4	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DELLE REGOLE

C1 VAR1	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
C2	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI	PRESCRITTIVO	1:5.000
C3 VAR1	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE	PRESCRITTIVO	1:2.000
C4 VAR1	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	
C5 VAR1	EDIFICI ISOLATI IN AMBITO RURALE - SCHEDE DI RILIEVO E DI PROGETTO	PRESCRITTIVO	1:5.000
C6 VAR1	CENTRI STORICI: SCHEDE DI RILEVAMENTO E DI INTERVENTO - FOTODOCUMENTAZIONE	PRESCRITTIVO	
C7 VAR1	CENTRI STORICI: CONDIZIONI DI DEGRADO	ILLUSTRATIVO	1:500
C8 VAR1	CENTRI STORICI: GRADO DI TRASFORMAZIONE	ILLUSTRATIVO	1:500
C9 VAR1	CENTRI STORICI: GRADO DI UTILIZZO - PRINCIPALI DESTINAZIONI D'USO	ILLUSTRATIVO	1:500
C10 VAR1	CENTRI STORICI: GRADI DI INTERVENTO - SISTEMAZIONE SPAZI APERTI	PRESCRITTIVO	1:500
C11 VAR1	CENTRI STORICI: ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	PRESCRITTIVO	
C12 VAR1	CENTRI STORICI: ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	PRESCRITTIVO	

Studi allegati

allegato1	STUDIO GEOLOGICO E SISMICO	PRESCRITTIVO	
-----------	----------------------------	--------------	--

Comune di Gandosso – PGT – DdP – Criteri di Attuazione – Coord. Var. n.1

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