

**COMUNE DI GANDOSSO**  
**(prov. di Bergamo)**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**AI SENSI DELLA L.R.12/2005**

**PIANO DELLE REGOLE**

Data: **05/12/2008**

Aggiorn.: **LUG 2014**

**RELAZIONE**

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

**C1 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

# INDICE GENERALE

## 1- IL PIANO DELLE REGOLE

### 2-DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI DAL PIANO DELLE REGOLE

#### 2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URANO CONSOLIDATO

- 2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A
- 2.1.2 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone di pianura - B1
- 2.1.3 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari - B2
- 2.1.4 Ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero – PR
- 2.1.5 Ambiti a prevalente destinazione produttiva di contenimento dello stato di fatto – D1
- 2.1.6 Ambiti estrattivi esistenti
- 2.1.7 Verde privato vincolato
- 2.1.8 Vincolo cimiteriale

#### 2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI AGRICOLI E DEL PAESAGGIO

- 2.2.1 Ambiti agrari finalizzati al recupero ambientale con nuovi impianti colturali incentivati da forme di perequazione urbanistica volumetrica
- 2.2.2 Ambiti destinati all'attività agricola produttiva
- 2.2.3 Ambiti agrari del territorio collinare di interesse paesistico
- 2.2.4 Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva
- 2.2.5 Ambiti da assoggettarsi a salvaguardia ambientale
- 2.2.6 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo
- 2.2.7 Edifici di interesse storico/architettonico
- 2.2.8 Edificato sparso non adibito all'agricoltura

#### 2.3-LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

#### 2.4- QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

## 3- DETERMINAZIONI DELLE CLASSI DISENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

## 4- VARIANTE N.1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 4.1 - OBIETTIVI DELLA VARIANTE

### 4.2 – ELABORATI DI VARIANTE

### 4.3 – DIMENSIONAMENTO DI PIANO

---

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – 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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## 1. 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 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

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

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 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;

---

### **Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – 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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

- 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;
- 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;

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

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.

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## 2

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI  
DAL PIANO DELLE REGOLE**

Nella suddivisione del territorio in diversi ambiti urbanistici il Piano delle Regole utilizza a volte delle sigle letterali simili alla suddivisione in zone urbanistiche dettate dal DM 1444/68. Tale riferimento, che non ha più alcuna valenza giuridica o finalità di richiamo normativo al predetto DM. 1444/68, è stato utilizzato per facilitare il riconoscimento delle specifiche caratteristiche urbanistico edilizie dei vari ambiti territoriali, essendo il riferimento letterale delle varie zone entrato ormai nell'uso comune.

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

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

- ambiti a prevalente destinazione produttiva di contenimento dello stato di fatto – zona D1
- ambiti estrattivi esistenti
- verde privato vincolato

### **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 assoggettarsi 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

---

## **Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – 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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## **2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A**

La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Per questi ambiti il Piano delle Regole prevede con intervento edilizio diretto le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tutti gli altri interventi, compresa l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione, dovranno essere predisposti appositi Piani di recupero ai sensi della L. 457/78.

### **2.1.2 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone di pianura - B1**

In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a 130.150 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in mc. 8.495 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG e solo in modesta parte a nuove possibilità concesse dal Piano delle Regole.

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

### **2.1.3 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone collinari - zona B2**

In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 132.064 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in mc. 7.650 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG e solo in modesta parte a nuove possibilità concesse dal Piano delle Regole.

### **2.1.4 Ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero – PR**

In questi ambiti l'attuazione di ogni intervento edilizio è subordinata all'approvazione di un preventivo Piano di recupero esteso all'intera area perimetrata.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 9700 mq. divisa in tre distinti piani attuativi

Le volumetrie complessivamente realizzabili sono stimate in circa 7.500 mc, compreso il recupero delle volumetrie già esistenti.



### **2.1.5 Ambiti a prevalente destinazione produttiva di contenimento dello stato di fatto – D1**

Comprendono aree edificate destinate ad attività produttive, soggette al contenimento dello stato di fatto in termini volumetrici e di superficie coperta.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 18.231 mq.

### **2.1.6 Ambiti estrattivi esistenti**

Comprendono aree destinate ad attività estrattiva normate dal Piano Cave vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 27.359 mq.

Non sono previste nuove volumetrie edilizie.

### **2.1.7 verde privato vincolato**

Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione degli edifici contrassegnati con appositi simboli per i quali valgono altre normative speciali definite dalle presenti norme, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed altre norme specifiche dettate dai criteri di attuazione.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 6.969 mq.

### **2.1.8 Vincolo cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale si estendono di norma per un'ampiezza di m. 50 dai limiti esterni dei cimiteri, salvo maggiori distanze dettate da particolari situazioni ambientali.

Questa zona urbanistica si sovrappone ad altri ambiti definiti dal Piano delle Regole, di solito agli ambiti di verde privato, a volte ad ambiti definiti dal Piano dei Servizi.

---

## **Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico, a parcheggio a raso e opere infrastrutturali per la viabilità.

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## **2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI AGRICOLI E DEL PAESAGGIO**

### **2.2.1 Ambiti agrari finalizzati al recupero ambientale con nuovi impianti colturali incentivati da forme di perequazione urbanistica volumetrica**

Il PdR individua alcuni ambiti territoriali, che per posizione, orografia, stato di conservazione, rapporto con l'abitato circostante e con il contesto ambientale, costituiscono elemento imprescindibile della percezione complessiva del paesaggio, caratterizzandone fortemente i connotati. Per questo motivo il PGT prevede, fra gli obiettivi primari, il recupero di questi ambiti ad una funzione agricola caratteristica del paesaggio locale che consenta al tempo stesso la stabilizzazione geologica dei pendii ed una loro costante manutenzione.

Per queste aree si prevede una specifica incentivazione volumetrica definita dalle norme di attuazione del PdR esercitabile all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica o nel resto delle aree edificabili definite dal PdR. Per aver diritto agli incentivi i soggetti proprietari dovranno presentare all'Amministrazione Comunale un apposito piano di recupero delle aree con individuazione delle colture da impiantare e delle modalità, a regime, di gestione delle stesse. La nuova attività agricola dovrà essere mantenuta per almeno dieci anni e garantita all'Amministrazione Comunale con apposita polizza fideiussoria.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 100.173 mq.

### **2.2.2 Ambiti destinati all'attività agricola produttiva**

In questi ambiti l'attività prevalente è quella agricola produttiva, principalmente esercitata da aziende agricole.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 259.991 mq.

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

### **2.2.3 Ambiti agrari del territorio collinare di interesse paesistico**

Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste. In questi ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione dei fondi nonché attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 696.395 mq.

Irrilevanti le previsioni di nuove strutture insediative residenziali.

### **2.2.4 · Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva**

Il Piano delle Regole definisce per tutto il territorio comunale gli ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione.

Questa zone sono state specificatamente individuate secondo considerazioni di tipo agroforestale e paesaggistico ambientale.

In queste zone pertanto sono di regola ammessi soltanto gli interventi previsti per la zona agricola con divieto di qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 1.362.426 mq.

Irrilevante risulta la capacità insediativa teorica prevista in considerazione dei modesti interventi ammessi sul patrimonio edilizio presente.



### **2.2.5 Ambiti da assoggettarsi a salvaguardia ambientale**

Il PdR individua le zone di particolare rilevanza ambientale, nelle quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 49.248 mq.

### **2.2.6 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo**

Il Piano delle Regole individua le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai fiumi (art. 142 lett. c Dlgs 42/2004)
- vincolo territoriale e paesaggistico di 400 mt. s.l.m. (Ambiti di elevata naturalità)

La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali.

In tutte queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesistica e le attività ammissibili dovranno essere verificate in rapporto al tipo di vincolo individuato.

Queste zone si sovrappongono ad altre zone urbanistiche definite dal Piano delle Regole.

### **2.2.7 Edifici di interesse storico/architettonico**

Il PdR individua con apposito simbolo grafico gli edifici di interesse storico ed architettonico dettandone specifiche norme di tutela.

### **2.2.8 Edificato sparso non adibito all'agricoltura**

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli edifici, non ricompresi in ambiti urbanistici edificabili, a destinazione residenziale o per i quali è ammessa la modifica di destinazione d'uso da agricola a residenziale, ai quali il PdR consente un ulteriore incremento una tantum della volumetria esistente del 20 %. Gli incrementi volumetrici sono ammessi una sola volta e soltanto per gli edifici che non siano stati oggetto di ampliamento nei dieci anni antecedenti la richiesta edilizia.

Il Piano delle Regole individua poi con un altro simbolo grafico gli edifici, non ricompresi in ambiti urbanistici edificabili, a destinazione residenziale o per i quali è ammessa la modifica di destinazione d'uso da agricola a residenziale, senza però consentire ulteriori aumenti volumetrici.



### **2.3 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

Il Piano delle regole definisce le tipologie di esercizi commerciali ammessi sul territorio comunale secondo uno schema definito dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Sul territorio non sono ammesse grandi e medie strutture di vendita

Nelle zone residenziali sono invece consentiti soltanto nuovi esercizi di vicinato e la conferma delle strutture esistenti.

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## 2.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati planimetrici di ogni singolo ambito definito dal Piano delle Regole.

### 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		CIRCA IL 55 %
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	

Dalle tabelle risulta che le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole ammontano a complessivi mc. 36.145. In realtà, come già ampiamente descritto nella relazione allegata al Documento di Piano, molte delle potenzialità volumetriche derivano dalla conferma di ambiti edificabili già previsti dal PRG vigente e che per varie ragioni sono in attesa di attuazione da molti anni. Per questo motivo si prevede una riduzione proporzionale delle potenzialità, in base a studi di realtà urbane simili, ritenendo probabile che nei prossimi cinque anni sia molto difficile assistere ad un'attuazione delle potenzialità superiore ai 18-19.000 mc.

Pertanto con il dato complessivo di **19.000** mc. viene stimato l'incremento effettivo del peso insediativo previsto dal Piano delle Regole

### Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – 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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## 3

**DETERMINAZIONI DELLE CLASSI DI  
SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

A seguito degli studi ambientali e paesaggistici condotti dal Documento di Piano è stato possibile determinare per tutto il territorio comunale le classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

Questa classificazione risulta indispensabile per una corretta valutazione dell'impatto paesistico dei progetti sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

Tutti i progetti sottoposti a valutazione dovranno fare specifico riferimento alla classe di sensibilità dei siti definita dal Piano delle Regole determinando di conseguenza la matrice di impatto paesistico complessivo.

Le classi definite per il territorio comunale sono le seguenti:

**classe di sensibilità paesistica molto bassa (valore 1):**

individuata per alcune zone produttive già edificate e sature e per gli ambiti di cava attiva.

**classe di sensibilità paesistica bassa (valore 2):**

individuata generalmente per le parti di territorio appartenenti al tessuto urbano consolidato di completamento non soggetta a particolari valenze ambientali

**classe di sensibilità paesistica media (valore 3):**

individuata generalmente per le parti di territorio per le quali si prevedono nuovi insediamenti di frangia urbana e/o in zone agricole prive di particolari vincoli paesistici o ambientali.

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

**classe di sensibilità paesistica alta (valore 4):**

individuata generalmente in zone di centro storico ed in un intorno degli edifici vincolati, nelle zone di particolare pregio paesistico a valle dell'abitato di Gandosso alta.

**classe di sensibilità paesistica molto alta (valore 5):**

individuata generalmente per le parti di territorio boscato e per gli ambiti di salvaguardia ambientale.



## 4

**VARIANTE N.1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****4.1 - OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

L'Amministrazione Comunale di Gandosso, ha predisposto la presente Variante al PGT al fine di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- 1) Eseguire una attenta ed approfondita analisi del patrimonio edilizio sparso in ambito agricolo, in particolar modo rivolta a quegli immobili non aventi più funzione strumentale alla conduzione dei fondi agricoli.
- 2) Predisporre una nuova normativa tecnica, capace di soddisfare le esigenze di conservazione del patrimonio edilizio in ambito agricolo, con quelle della tutela e di presidio del territorio.
- 3) Garantire, anche a chi non è imprenditore agricolo professionale, la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti e non più funzionali all'attività agricola, attraverso opere di ridestinazione funzionale residenziale.
- 4) Predisporre un'approfondita analisi del patrimonio edilizio all'interno dei nuclei di antica formazione, che, attraverso una specifica schedatura per ogni singolo immobile, consenta di individuare le migliori modalità di intervento necessarie ad una riqualificazione complessiva dell'intero ambito.
- 5) Predisporre un'apposita normativa tecnica che consenta, attraverso il rispetto delle prescrizioni contenute nelle apposite schede progettuali, di operare all'interno dei nuclei di antica formazione tramite interventi edilizi diretti, evitando così il ricorso ai costosi Piani di Recupero.

6)

---

**Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1**

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## 4.2 – ELABORATI DI VARIANTE

La presente variante, dunque, interviene in due ambiti specifici del Piano delle Regole:

- l'edificato sparso in ambito agricolo
- i nuclei di antica formazione

Per quanto riguarda l'analisi dell'edificato sparso in ambito agricolo, è stata predisposta un'apposita schedatura che ha consentito, a seguito di rilievo sul campo condotto edificio per edificio, di rilevare le principali caratteristiche morfologiche e percettive di ogni immobile, e definire per ciascuno di essi, le modalità di intervento edilizio ammesse, le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso attuali o gli aumenti volumetrici ammessi.

La schedatura è stata completata con una dettagliata documentazione fotografica.

E' stata inoltre modificata la carta della disciplina delle aree, relativa al Piano delle Regole, nella quale sono stati planimetricamente individuati tutti gli edifici oggetto di rilievo con apposita numerazione progressiva.

L'analisi dell'edificato nei nuclei di antica formazione ha in primo luogo definito le unità minime di rilevamento, intese come unità tipologiche con medesime caratteristiche morfologiche e percettive, e di intervento, intese come unità minime da porre alla base di ogni singolo progetto di intervento.

Per ogni unità minima di rilevamento è stata predisposta un'apposita schedatura tecnica contenente oltre ai dati dimensionali dell'immobile, informazioni circa le sue principali caratteristiche morfologiche e percettive, la condizione di degrado e le funzioni attualmente in essere.

---

### Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Relazione – Coord. Var. n.1

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail [angelo.colleoni@tin.it](mailto: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](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

La schedatura mette in evidenza anche eventuali elementi meritevoli di un'attenta conservazione e valorizzazione.

La scheda si completa con una parte prescrittiva che definisce, per ciascuna unità minima, il grado di intervento ammesso, descritto all'interno di una nuova normativa tecnica integrativa a quella allegata al Piano delle Regole Vigente.

Sono quindi state predisposte apposite tavole tematiche descrittive sia della componente di rilievo dello studio che di quella progettuale.

E' stato infine predisposto un abaco degli elementi architettonici tipici della zona in studio, che dovrà essere usato come termine di riferimento per tutti gli interventi edilizi di riqualificazione edilizia previsti all'interno dei nuclei di antica formazione.

#### **4.3 – DIMENSIONAMENTO DI PIANO**

La presente variante interviene esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente, modificandone le modalità di intervento. Per questo motivo non ha alcuna effetto significativo sul dimensionamento di piano previsto dal PGT vigente.

