



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.6 ATR-2 denominato "Fanti"	ATR-2
2.6.1	L'ambito ridefinisce il vigente ATR6 di cui sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione. Si tratta di un'area di circa 4000 mq al margine sud del nucleo abitato e in fregio alla SP82; l'area è già destinata dal PGT vigente ad un ambito di espansione residenziale. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di un'area attrezzata a parcheggi di circa 500 mq; - realizzazione di opere di riqualificazione ambientale e realizzazione di strutture fruibili per tutto il territorio; - realizzazione di percorsi ciclopeditoni.	
2.6.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene dalla via Romagnoli. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.6.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 3.883,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,15 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,15 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.6.4. Si applicano i seguenti parametri: H = 7,50 m IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC) Va = 15% di SF	
2.6.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni (condizioni per l'utilizzazione della capacità edificatoria aggiuntiva): a) realizzazione di un'area attrezzata a parcheggi di circa 500 mq; b) realizzazione di opere di riqualificazione ambientale e realizzazione di strutture fruibili per tutto il territorio; c) realizzazione di percorsi ciclopeditoni. Detti diritti sono utilizzabili una tantum e in prima applicazione. Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione; le UMI: a) sono individuate mediante accordo preliminare ovvero atto unilaterale d'obbligo trascritto, stipulato dai medesimi proprietari in prima attuazione dell'ATR; b) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.	



	Nelle “<i>Schede normative ATU</i>” facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopedonali da garantire; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell’orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all’esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante alle “<i>Schede normative ATU</i>”.
2.6.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità: - Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni; Pericolosità sismica: -
2.6.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione: - gli edifici dovranno essere realizzati con le migliori tecniche di contenimento dei fattori emissivi e dei consumi (idrici ed energetici) e con particolare attenzione alla qualità complessiva dell’intervento e al corretto inserimento nel tessuto urbano esistente; - gli scarichi di eventuali reflui dovranno essere allacciati alla rete fognaria secondo i requisiti tecnici funzionali stabiliti dal Gestore. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l’art. 6.7 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.
2.6.7	Facoltà e obblighi dei proprietari La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell’ambito di trasformazione urbanistica (ATU). In mancanza di tale avvalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il “regime potenziale” transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.
2.6.8	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all’art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.6.9	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all’art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.6.10	Recinzioni e muri di sostegno Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva L’altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell’ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l’altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m. Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.