



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

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

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.7 ATR-3 denominato "Prato Lungo"	ATR-3
2.7.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L'ambito ridefinisce il vigente ATR1 di cui sono stati rivisti gli obiettivi della pianificazione. Si tratta di un'area di circa 12 mila mq al margine del nucleo abitato, da tempo destinata ad un ambito di espansione residenziale la cui complessità normativa ne ha scoraggiato la realizzazione. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di viabilità comunale di accesso al Centro sportivo; - realizzazione di un'area di mitigazione ambientale in fregio al reticolo minore; - realizzazione di percorsi ciclopeditoni.	
2.7.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene da via Tolari e dalla nuova via di piano. 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.	
2.7.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 8.475,00 mq La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,05 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,10 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.7.4. Si applicano i seguenti parametri: H = 10,50 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	
2.7.4	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 parte della viabilità comunale di accesso al Centro sportivo; b) cessione/realizzazione di un'area di mitigazione ambientale in fregio al reticolo minore; c) cessione/realizzazione di percorsi ciclopeditoni. Detti diritti sono utilizzabili una tantum e in prima applicazione. Nel presente PA, con riferimento alle ingenti cessioni di aree per viabilità comunale, non è dovuta la corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. L'ATU prevede una suddivisione in N. 2 Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, indicate nella apposita Scheda normativa dell'ATR; le UMI: a) costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005; b) qualora si rispettino le perimetrazioni della Scheda normativa essa viene pertanto ad assumere funzione di "disegno unitario d'ambito" e ne rende possibile l'attuazione anche in assenza di Atto unilaterale d'obbligo; nella presente fattispecie ovvero in caso di realizzazione in attuazione di PGT, ciascuno stralcio funzionale potrà essere convenzionato anche mediante PCC.	



	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>”. Le eventuali previsioni mitigative dovranno essere accompagnate da specifica relazione agronomica che individui le caratteristiche del sesto d’impianto e la definizione delle specie, privilegiando la continuità con le forme boschive autoctone esistenti.
2.7.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità: - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni; Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni Pericolosità sismica: - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi
2.7.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Si prevedono misure di mitigazione e inserimento, nonché acquisizione di aree pubbliche come da “<i>Schede normative ATU</i>”, che pertanto assumono carattere prescrittivo e vincolante per gli aspetti ambientali. Specificatamente, si dovrà garantire la realizzazione di un’adeguata fascia tampone all’interno dell’ambito, tra la prevista destinazione residenziale e l’area produttiva esistente. Le previsioni mitigative dovranno essere accompagnate da specifica relazione agronomica che individui le caratteristiche del sesto d’impianto e la definizione delle specie, privilegiando la continuità con le forme boschive autoctone esistenti; e promuova la funzionalità idrologica ed ecologica del RIM. Ulteriori elementi prescrittivi di attenzione: - in fase progettuale dovranno essere previsti specifici approfondimenti in materia geologica, idrogeologica e sismica, secondo le indicazioni delle norme geologiche; - in fase attuativa dovranno essere previsti i necessari accorgimenti per evitare le interferenze dirette coi corpi idrici superficiali e sotterranei (inquinamento per sversamenti accidentali in fase di lavorazione e/o interferenze della falda); - 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.
2.7.7	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 avalimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il “regime potenziale” transitorio delle indicazioni del DP, decadono le quote incentivanti.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

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

2.7.8	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.7.9	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.7.10	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.