



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

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

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.8 ATP-4 denominato "Tolari"	ATP-4
2.8.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione L'ambito è adiacente al comparto produttivo esistente, posto al confine comunale sud, in posizione rilevante per la razionalizzazione dello stabilimento e per il miglioramento della sua accessibilità. Si tratta di un'area di circa 12 mila mq, destinata dal PGT vigente a "Ambiti di verde periurbano", Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono i seguenti: - realizzazione di un'opere di riqualificazione ambientale del reticolo minore; - realizzazione di dotazioni pubbliche aggiuntive. - realizzazione di percorsi ciclopeditoni.	
2.8.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene direttamente dalla SP82. Destinazioni d'uso: Attività principali: IND con specifica limitazione alle attività di magazzinaggio collegate alle attività produttive esistenti, TER1, TER2, TER3. Attività complementari: RES_PER e ART, VIC in proporzione non superiore al 25% della SL, nonché DOP Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. Non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.14.3 delle presenti norme.	
2.8.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 6.525,00 mq La capacità edificatoria di base è fissata dall'indice territoriale di 0,25 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,25 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.8.4. H = 10,50 ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti speciali Rc = 70% Va = 15% di Sf	
2.8.4	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, con le seguenti criteri/condizioni: A) ambiente esterno - sistemi di illuminazione esterna ad elevata efficienza; - assolvimento del 100% fabbisogno energetico per illuminazione esterna mediante fonti rinnovabili; B) involucro edilizio - l'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling, ...); - riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E_{pgl,tot}) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa nazionale o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%; Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.9 delle presenti NTA. Nelle "Schede normative ATU" 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); - connessioni ciclopeditoni da garantire.	



	b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - 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 "Schede normative ATU". 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. In assenza di pianificazione attuativa saranno consentite soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi derivanti da adeguamenti di natura igienico-sanitaria.
2.8.5	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.
2.8.6	Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione Si prevedono misure di mitigazione e inserimento, nonché acquisizione di aree pubbliche come da "Scheda normativa ATU", che pertanto assumono carattere prescrittivo e vincolante per gli aspetti ambientali. 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); - opere di corretta regimazione del RIM: deve essere evitato l'interramento del RIM; in caso di manifesta impossibilità tecnica si dovranno predisporre interventi tali da garantire l'invarianza idraulica e di drenaggio <i>ante operam</i>. Le opere di mitigazione e compensazione ecologica dovranno garantire il ripristino della funzionalità idrologica ed ecologica del RIM; - 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.
2.8.7	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.
2.8.8	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.13.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.8.9	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.14 del Titolo 3 delle presenti Norme.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

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

2.8.10	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.
--------	--