



Comune di Gandino

Provincia di Bergamo



pgt 2024

**REVISIONE  
GENERALE**

DdP 0

## Norme per l'attuazione delle previsioni del DdP

MODIFICATO A SEGUITO  
DEL PARERE MOTIVATO VASADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ 2024PUBBLICATO SUL BURL n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_PUBBLICATO SUL BURL n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_Amministrazione Comunale di Gandino  
Sindaco Sig. Filippo ServalliPGT e VAS Progettista e Coordinamento  
Arch. Maria Loretta Gherardi  
Collaboratori  
Dott.ssa Emanuela AstoriStudio geologico e sismico  
Dott. Geol. Daniele MoroStudio agronomico-forestale  
Studio ForST – Dott. Nicola GallinaroConsulenza specialistica Rete ecologica  
SAP – Studio Architettura Paesaggio  
Arch. Paes. Luigino Pirola  
Studio G.E.A.  
Dott. Geol. Sergio GhilardiAnalisi socio-territoriali  
Università degli Studi di Bergamo  
Prof. Federica Burini  
Prof. Lorenzo MiglioratiAnalisi sul sistema economico e produttivo  
Confindustria Bergamo  
Dott. Fabio Corgiat Mecio



## Norme per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano

Art. 1	Contenuti del Documento di Piano	p. 2
Art. 2	Elaborati costitutivi del Documento di Piano	p. 2
Art. 3	Criteri di perequazione e incentivazione urbanistica per gli ambiti di trasformazione	p. 3
Art. 4	Gli ambiti di trasformazione	p. 3
Art. 5	Elenco degli ambiti di trasformazione destinazioni d'uso e dati planivolumetrici	p. 4
Art. 6	Ambiti di RIGENERAZIONE URBANA EX-COLONIA MONTE FARNO	P. 5

### SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ATR \_r1 Via Residenza
- ATR \_r2 Via Provinciale **Stralciato con Revisione Generale PGT 2024**
- ATR \_r3 Via Colleoni
- ATR \_r4 Via Custoza
- ATR \_c1 Via Foscolo **Stralciato con Revisione Generale PGT 2024**
- ATR \_p1 Via Manzoni

### SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

- AR1 Ex-colonia Monte Farno

**Art. 1 – Contenuti del Documento di Piano**

1\_Ai sensi dell'art. 8 terzo comma della LR 12/2005 il documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

2\_Le presenti norme vanno intese come criteri per l'elaborazione dei piani e atti di programmazione attuativi delle previsioni contenute nel Documento di Piano e nelle schede di indirizzo relative ai singoli ambiti di trasformazione (ATR).

**Art. 2 – Elaborati costitutivi del Documento di Piano**

1\_Sono elementi costitutivi del Documento di Piano:

Relazioni:

Relazione Illustrativa GENERALE

Norme:

DdP0\_Norme per l'attuazione delle previsioni del DdP

Elaborati cartografici:

DdP0a\_Schede di raffronto varianti (allegate alle NTA del DdP – PdR – PdS )

~~DdP0a\_Schede di raffronto varianti\_2~~

DdP\_1 Carta dell'uso del suolo

DdP\_2 Carta della qualità dei suoli liberi

DdP\_3 Carta degli ambiti agricoli strategici

DdP\_4 Carta del paesaggio

DdP\_5 Carta della sensibilità paesistica

DdP\_6 Carta del sistema dei vincoli

DdP\_7 Carta del potenziale archeologico

DdP\_8 Previsioni di piano e strategie

DdP\_9 Indirizzi per una programmazione Territoriale

**STUDI DI SETTORE ALLEGATI ALLA REVISIONE GENERALE 2024 DEL PGT****STUDI DI SETTORE ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO**

- Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio elaborato da Dott. Geologo Daniele Moro

**Art. 3 – Criteri di perequazione e incentivazione urbanistica per gli ambiti di trasformazione**

1\_Entro il perimetro degli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 11 primo comma della LR 12/2005, si applicano i criteri di perequazione urbanistica e pertanto dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dalle singole schede di indirizzo.

2\_Ai sensi dell'art. 11 quinto comma della LR 12/2005 ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico si applicano criteri di incentivazione in misura del 5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

#### **Art.4 - Gli ambiti di trasformazione**

1\_Ai sensi dell'art. 8 secondo comma lett. e) della LR 12/2005, il Documento di Piano (elaborato cartografico **DdP8 - Previsioni di Piano e strategie**) individua gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica (ATR) entro il cui perimetro è consentita la realizzazione di interventi edilizi di espansione.

##### **4.1 - Attuazione degli ambiti di trasformazione**

1\_L'attuazione delle previsioni del Documento di Piano è demandata a Piani Urbanistici Attuativi (P.A.) e pertanto i diritti edificatori saranno attribuiti solo a seguito dell'approvazione del relativo Piano Attuativo.

2\_Sono Piani Attuativi (P.A.) la varietà di piani e programmi, sia di iniziativa pubblica che privata, in grado di dare attuazione alle previsioni del DdP, quali ad esempio il Piano di Lottizzazione, il Programma Integrato di Intervento, il Piano di Recupero.

3\_I Piani attuativi dovranno essere estesi all'intero comparto perimetrato nelle Tavole del DdP elaborato cartografico **DdP8 - Previsioni di Piano e strategie** e comprendere la totalità delle operazioni contenute nelle schede di indirizzo allegate alle presenti norme.

4\_Le perimetrazioni degli ambiti si intendono definite in linea di massima, le stesse potranno subire in sede di pianificazione attuativa, rettifiche e leggere variazioni nel rispetto degli obiettivi quantitativi e qualitativi espressi dal Documento di Piano.

5\_Per i parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella formulazione delle proposte di attuazione si farà riferimento a quanto contenuto nelle singole schede di indirizzo e alle Norme del Piano delle Regole.

6\_Ai piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'art. 10 della LR 12/2005 è attribuito il compito di rendere congrue le previsioni edificatorie ed urbanizzative agli indirizzi dati dal DdP.

7\_I P.A. relativi alle aree di trasformazione saranno sottoposti a parere vincolante della commissione del paesaggio di cui all'art.81 della LR 12/2005.

8\_In assenza dell'approvazione del P.A. gli ambiti di trasformazione sono consolidati allo stato di fatto. Sugli immobili ricadenti in tali ambiti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

##### **4.2 - Contenuti dei Piani Attuativi**

1\_I P.A. relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal DdP dovranno essere costituiti dagli elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni normative e dovranno essere connotati da un'elevata qualità architettonica, morfologica ed ambientale in relazione alla loro ubicazione e correlazione con il contesto a cui appartengono.

2\_Dovranno inoltre prevedere:

\_la cessione gratuita di tutte le aree destinate a servizi e/o attrezzature pubbliche individuati dalle schede.

\_l'eventuale integrazione ai fini del raggiungimento della dotazione minima di aree per servizi attraverso anche la cessione di aree esterne all'ambito o la corresponsione al Comune di una somma in denaro o in opere commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;

\_La realizzazione delle opere e servizi previsti dalle singole schede di indirizzo.

3\_Il P.A. dovrà definire le caratteristiche tecniche e dimensionali di strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali e degli altri servizi o attrezzature previsti per l'ambito.

4\_In relazione alla destinazione funzionale e fermo restando i parametri più restrittivi previsti dal Piano dei Servizi e dalle norme per le attività commerciali e assimilate del piano delle Regole, gli ambiti di trasformazione dovranno garantire:

###### **RESIDENZA**

\_una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, escluse le sedi viarie, di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq per abitante obbligatoriamente da localizzare nell'ambito dell'ATR.

###### **PRODUTTIVO**

\_una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, escluse le sedi viarie, pari al 10 % dell'ambito dell'ATR.

Le schede di indirizzo individuano le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per i singoli ambiti di trasformazione.

#### Art. 5 - Elenco degli ambiti di trasformazione destinazioni d'uso e dati planivolumetrici

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		Destinazione d'uso	Superficie territoriale e ambito ATR (mq)	Superficie ambito insediativo (mq)	Vol. insediabile (mc) SIp(mq)	mc o mq	Carico insediativo nuova previsione (150 mc/ab)	Diritti edificatori commerciabili (mc)
ATR r1	Via Resendenza	residenziale	17.661,20	3.410,17	4.770,00	mc	32	
ATR r3	Via Colleoni	residenziale	2.443,67	1.121,89	1.600,00	mc	11	
ATR r4	Via Custoza	residenziale	11.229,85	4.266,45	4.200,00	mc	28	
ATR p1	Via Manzoni	produttivo	8.632,13	7.875,80	1.000,00	mq		
Sommano		residenziale	31.334,72		10.570,00	mc	71	
		produttivo	8.632,13		1.000,00	mq		
			<b>39.966,85</b>		<b>11.570,00</b>			

#### Art. 6 \_ Ambiti di RIGENERAZIONE URBANA

Agli ambiti di RIGENERAZIONE URBANA previsti dal Documento di piano e individuati nell'elaborato grafico DdP\_8 Previsioni di piano e strategie, ai sensi dell'art. 8.2 e quinquies della L.R. 12/2005 si applicano le misure incentivanti, le riduzioni degli oneri di urbanizzazione e le semplificazioni individuate dalla Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 21 in data 14.06.2021.

Sono ambiti di rigenerazione urbana individuati e contrassegnati da apposita sigla:

1. AR1 - ex-colonia monte Farno
2. AR2 - Centro storico di Barzizza
3. AR3 - Centro Storico Cirano
4. AR4 - Centro Storico Gandino
5. AR5 - PRU 4 – Via Moro – Viale Rimembranze

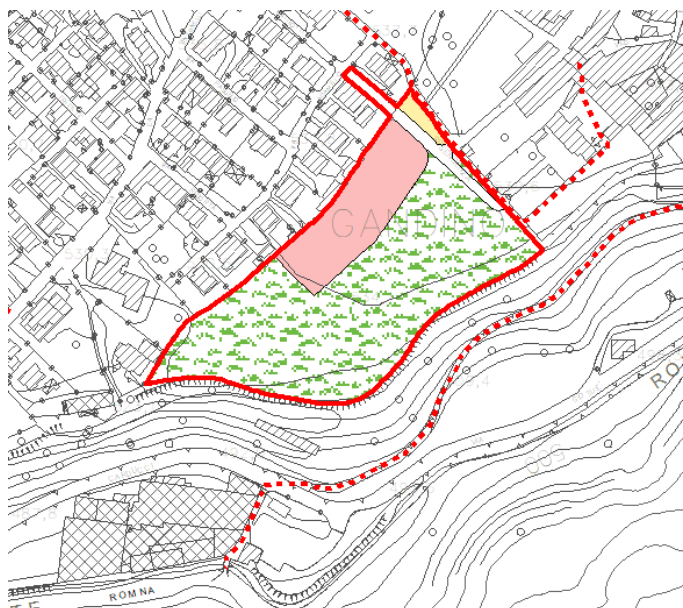
In particolare per l'ambito di RIGENERAZIONE URBANA denominato AR1 - ex-colonia Monte Farno valgono le prescrizioni di cui alla scheda allegata alle presenti norme.

**IN ALLEGATO** le schede di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione e a seguire la scheda dell'ambito di rigenerazione urbana relativa alla ex-colonia Monte Farno.

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

# LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- - - Percorsi pedonali di progetto
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- parco urbano



## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 17.661,20
Superficie ambito insediativo	mq. 3.410,17
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 4.770,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,5 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

## INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5\_LR 12/05

5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.  
Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

## DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

## DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

## INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.  
Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:  
- la viabilità di accesso;  
- un sistema di alberature lungo l'asse viario verso la cortina del centro storico.

## STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.  
In sede di redazione del P.A. dovrà essere localizzato al di fuori dell'ambito insediativo un ulteriore parcheggio al servizio della residenza non inferiore a mq 300,00.  
La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

## VINCOLI

Parte dell'area è interessata da:  
Classe di fattibilità geologica 4 D.G.R. n° 1566/05 e 7374/08  
Aree boscate L.R. 31/2008 art. 42  
Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85)  
Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.



MISURE DI  
COMPENSAZIONE E  
MITIGAZIONE, IN  
AGGIUNTA AGLI  
INDIRIZZI DI PROGETTO

Il potenziamento delle formazioni vegetali presenti per arricchire la biodiversità; una migliore qualità del patrimonio vegetale/boschivo per potenziare le funzioni protettive e produttive, con azioni proprie della silvicoltura naturalistica; previsione di barriere filtro al confine dell'ambito insediativo per favorirne l'inserimento nel contesto tutelando l'ambiente circostante.

Vista la rilevanza ecologica per la presenza di elementi di secondo livello della RER, e di stepping stone della REC, si raccomanda una accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete. A tale fine si suggeriscono, a titolo esemplificativo, i seguenti accorgimenti: a) promuovere la varietà degli ambienti naturali per incentivare la circolazione della fauna e delle specie vegetali; b) potenziare i collegamenti naturali lineari all'interno del tessuto costruito; c) un adeguato inserimento paesaggistico e territoriale con particolare riferimento alla morfologia, alle visuali, alle unità paesistiche e all'ambito costruito; d) l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato l'Ambito di Trasformazione r2 localizzato tra via Provinciale e via Innocenzo XI.



## LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- parco urbano
- - - Percorsi pedonali di progetto



## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 2.443,67
Superficie ambito insediativo	mq. 1.121,89
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 1.600,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

## INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI art. 11 c5\_LR 12/05

5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.  
Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

## DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

## DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

## INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.  
Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:  
- un'alberatura, un percorso verde e un percorso ciclo-pedonale su Via Colleoni lungo il perimetro dell'ambito;  
- la realizzazione di un parcheggio alberato sempre sul fronte di Via Colleoni.  
Dovrà essere prevista una cortina alberata verso valle dell'ambito insediativo, inoltre in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste azioni volte alla conservazione del paesaggio esistente, evitando processi di compromissione dei terrazzi e balze.

## STANDARD URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

## VINCOLI

Parte dell'area è interessata da:  
Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).  
Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI  
COMPENSAZIONE E  
MITIGAZIONE, IN  
AGGIUNTA AGLI  
INDIRIZZI DI PROGETTO

Vista la rilevanza ecologica, si raccomanda una accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete.

CONDIZIONI D'OBBLIGO Si prescrive inoltre l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021)

**Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività**

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;



**Condizioni d'obbligo per opere edili**

35. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

**Condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT**

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi

## LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- - - Percorsi pedonali di progetto
-  Sedime stradale
- Ambito insediativo
-  parco urbano
- Verde ambientale

PARAMETRI  
URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 11.229,85
Superficie ambito insediativo	mq. 4.266,45
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 4.200,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,5 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

INCENTIVI  
VOLUMETRICI  
FACOLTATIVI  
art. 11 c5\_LR 12/05

5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

DIRITTI VOLUMETRICI IN  
ECCEDENZA

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

## DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

## INDIRIZZI DI PROGETTO

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità di accesso all'area
- la viabilità di accesso al parco di pertinenza della casa di riposo
- la realizzazione di un parcheggio, opportunamente alberato.

STANDARD  
URBANISTICI

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

## VINCOLI

Parte dell'area è interessata da:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Maggiore o Minore (RIM) R.D. n. 3267/1923 artt. 1 e 7 - L.R. 31/2008 art. 44.

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI  
COMPENSAZIONE E  
MITIGAZIONE, IN  
AGGIUNTA AGLI  
INDIRIZZI DI PROGETTO

Sono consigliati interventi di mitigazione e compensazione orientati alla tutela delle funzioni ecosistemiche esistenti; la progettazione di aree verdi, pubbliche e private, privilegiando l'impiego di specie autoctone; la realizzazione di fasce tampone utili per tutelare e incrementare la biodiversità e per l'ombreggiamento dell'ambito insediativo e barriere filtro al confine dell'ambito insediativo per favorirne l'inserimento nel contesto tutelando l'ambiente circostante.







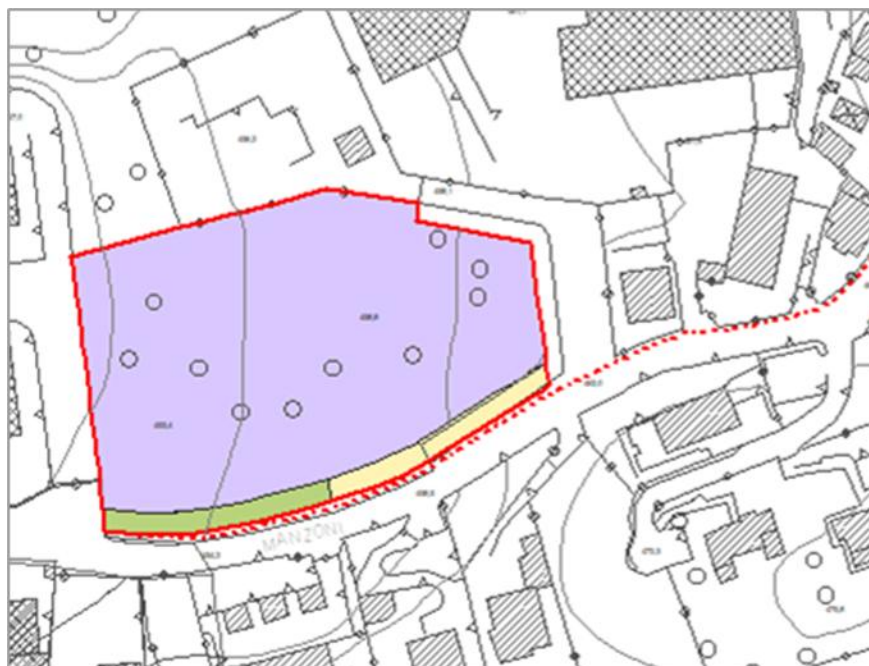
Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato l'Ambito di Trasformazione c1 localizzato tra via Foscolo e via Manzoni.





**LEGENDA**

- Ambito di trasformazione
- - - Percorsi pedonali di progetto
-  Sedime stradale
-  Ambito produttivo
-  Spazi di sosta e parcheggi
-  Verde privato

**PARAMETRI  
URBANISTICO-EDILIZI**

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 8.632,13
Superficie ambito insediativo	mq. 7.875,80
Superficie lorda di pavimento insediabile	mq. 1.000,00
Rapporto di copertura	65% ambito insediativo
Altezza massima	9 mt

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**DESTINAZIONI D'USO**

Produttivo.

Gli interventi consentiti dovranno riguardare attività orientate alla sostenibilità ambientali quali il recupero ed il riciclaggio dei rifiuti, lo sviluppo e la produzione di tecnologie innovative per la produzione di energia (fotovoltaico, ecc...).

L'Amministrazione si riserva in fase di approvazione del P.A. di poter valutare le proposte che perverranno e definirle con la parte proponente.

**INDIRIZZI DI PROGETTO**

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il tratto di Via Manzoni esterno al P.A..
- la realizzazione di un parcheggio opportunamente alberato.

**STANDARD  
URBANISTICI**

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

**VINCOLI**

Parte dell'area è attraversata da:

Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Maggiore o Minore (RIM) R.D. n. 3267/1923 artt. 1 e 7 - L.R. 31/2008 art. 44.

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.












**MISURE DI  
COMPENSAZIONE E  
MITIGAZIONE, IN  
AGGIUNTA AGLI  
INDIRIZZI DI PROGETTO**

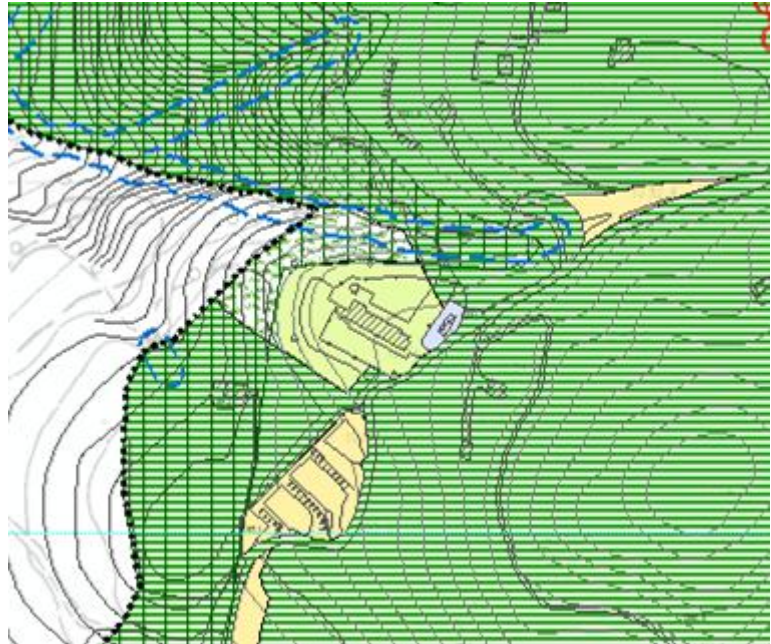
Sono consigliati interventi di mitigazione e compensazione con l'inserimento di elementi permeabili che frammentino le tessere produttive, creando una sorta di percorsi verdi all'interno dell'ambito. L'intervento necessita di un inserimento paesaggistico delle strutture, soprattutto sul fronte sud, anche con la creazione di parcheggi alberati privilegiando l'impiego di specie autoctone, con l'obiettivo di perseguire il minor impatto possibile dal punto di vista percettivo, garantendo l'efficienza dell'impianto produttivo. L'utilizzo di barriere filtro al confine dell'ambito produttivo può favorirne l'inserimento nel contesto, tutelando l'ambiente circostante.



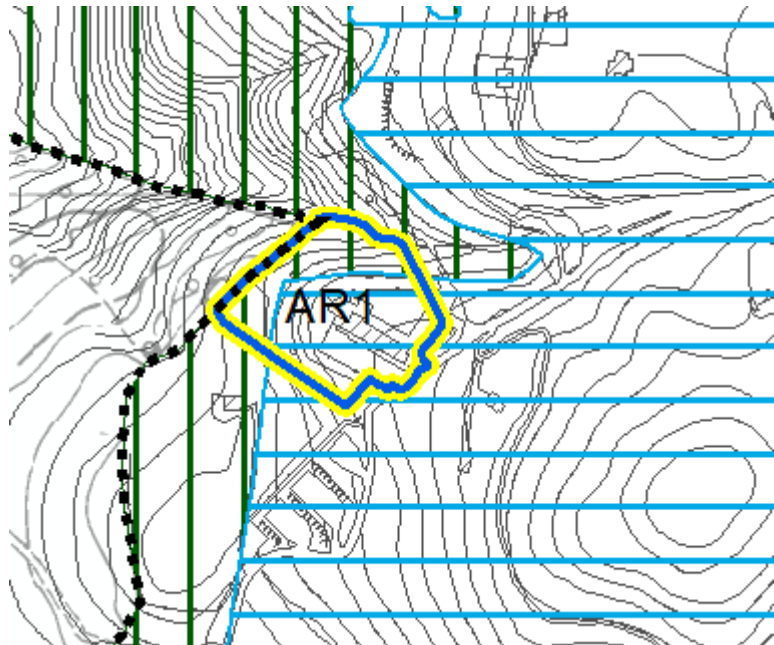
## **AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**


## LEGENDA

-  E2 pascolive
-  verde pubblico attrezzato
-  parco urbano
-  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
-  spazi di sosta e parcheggio
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  piani attuativi PA
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  perimetro PLIS
-  fasce di rispetto
-  viabilità



Estratto Tavola PdR1 Disciplina del territorio – scala 1:5.000



 Ambiti della Rigenerazione

Estratto Tavola DdP8 Previsioni di Piano e Strategie – scala 1:5.000

## PRESCRIZIONI DI PROGETTO

Il PGT recepisce il progetto di valorizzazione del territorio montano che il Comune di Gandino promuove da vari anni attraverso progetti che hanno riguardato l'attivazione di vari percorsi turistici, attrezzature sportive (piste da sci) e da ultimo la realizzazione di un punto informativo per visitatori per farsi promotore dell'offerta dei servizi interessanti i comuni delle "Cinque terre della Valle Gandino".

L'ambito interessato dalla presente variante (come perimetrato dalle tavole di PGT pari a circa mq. 11.343,78) riguarda in particolare una proprietà pubblica che ingloba l'edificio dell'ex-colonia del Monte Farno, ambito già riconosciuto con delibera del Consiglio

Comunale n. 7 del 08/03/2021 quale Ambito di rigenerazione ai sensi della L.R. 18/2019 e confermato dal presente PGT e un'area circostante.

L'ambito viene ampliato rispetto al vigente PGT e la classificazione assegnata è in parte VP - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO per circa mq. 7.067,09 all'interno del quale valgono le norme definite dalle presenti prescrizioni, mentre un'altra parte verso ovest acquisisce la classificazione di VP - PARCO URBANO per circa mq. 4.276,49. dove valgono le norme relative alle NTA del Piano dei Servizi per la specifica zona.

Con la stessa deliberazione di cui sopra è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio la cui consistenza è pari a c.a mc. 6.800,00 fuori terra, e la ricostruzione di un volume di minori dimensioni, che riduca il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica.

Con la presente variante in linea con le deliberazioni sopra citate si definiscono i seguenti contenuti prescrittivi:

1. L'eventuale nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente a seguito della demolizione parziale o totale dell'edificio dell'ex-colonia intendendosi con demolizione parziale la volumetria che non si intende conservare/recuperare.
2. La nuova volumetria complessiva insediabile nell'ambito (fra nuova e recupero dell'esistente) non potrà superare il 33% dell'attuale volumetria fuori terra per complessivi mc. 2.244,00 a fronte degli attuali mc. 6.800,00 fuori terra.
3. Le superfici coperte impermeabili non potranno superare complessivamente mq. 2.300,00 a fronte degli attuali mq. 2.500,00 mq con un indice di permeabilità del 33%.
4. Le altezze non potranno superare mt. 6,50 (due piani fuori terra).
5. Le destinazioni d'uso potranno contemplare:
  - ✓ Attrezzature di interesse comune
  - ✓ Attrezzature ricreative
  - ✓ Attrezzature sportive a terra
  - ✓ Attrezzature per la ristorazione e/o somministrazione alimenti e bevande
  - ✓ Attrezzature ricettive che non potranno superare la volumetria complessiva pari a mc. 1.000,00.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

Come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 l'intervento dovrà essere attuato attraverso la preventiva approvazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da parte alla Giunta Comunale, per la verifica di coerenza con le azioni di Piano e successivamente sempre dalla Giunta Comunale approvato il progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo di qualsiasi intervento sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

## VINCOLI

L'area ricade negli ambiti di elevata naturalità (art.17 PPR), ed è interessata dalla presenza di boschi e foreste (art. 142 Dlgs 42/2004). Il perimetro a nord est è attraversato dalla fascia di rispetto di 10 metri del Reticolo idrico minore, per la presenza del corso d'acqua Valle della Sponda.

L'intero ambito ricade negli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e nei nodi naturali della Rete Ecologica Comunale (boschi e pascoli).

Dal punto di vista geologico, l'ambito dell'ex Colonia e una parte di area verde adiacente, ricadono in classe 3 "fattibilità con consistenti limitazioni", mentre la restante area di circa 4.000 mq, in parte adiacente al confine con Casnigo, ricade in classe 4 "fattibilità con gravi limitazioni".

Per gli opportuni obbligatori approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

È obbligatoria la verifica preventiva sulla disponibilità dei servizi a rete (in particolare acqua potabile, fognatura).

## Condizioni d'obbligo

Si raccomanda, infine, l'applicazione delle Condizioni d'obbligo (rif. Allegato D della D.G.R. 5523/2021) di seguito indicate:

### - condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

2. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;
3. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;

5. il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);

6. nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sospenderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze; (l'ente gestore ha comunque sempre la facoltà di fare interrompere i lavori/attività nel caso di rischio per la flora e la fauna presenti)

7. verrà esclusa qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei terreni che modifichi la natura dei suoli e l'idrologia superficiale dell'area in progetto;

8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

**- condizioni d'obbligo per cantieristica**

9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;

10. il terreno rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori;

11. saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;

12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);

13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;

14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;

16. si eviterà ogni eccessiva compattazione del suolo e la terra temporaneamente rimossa non sarà collocata in corrispondenza di aree con stagnazione d'acqua

**- condizioni d'obbligo per la prevenzione della diffusione di specie invasive nell'area di intervento**

33. qualora si registrasse (da parte del Proponente o dell'Ente gestore), successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. Solidago gigantea, Buddleja davidii, Reynoutria japonica ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive" (<https://naturachevale.it/specie-invasive/strategia-regionale-per-il-controllo-e-la-gestione-delle-specie-aliene-invasive/>);

**- condizioni d'obbligo per opere edili**

35. sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario (indicate nel Formulário standard del Sito Natura 2000 interessato dal progetto e negli Allegati alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") e, nel caso, l'intervento dovrà essere programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie evitando il danneggiamento di nidi e rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui;

36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;

37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

**- condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT**

39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, saranno riqualficate le aree di ecotono;

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;

42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.