



COMUNE DI GAZZANIGA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2.0

adottato con delib. di consiglio comunale n. 24 del 30/07/2025

approvato con delib. di consiglio comunale n. 2 del 12/01/2026

DOCUMENTO DI PIANO

DP_A02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

amministrazione comunale di GAZZANIGA

Via Guglielmo Marconi 18,
24025 Gazzaniga (Bg)

sindaco
Mattia MERELLI

autorità procedente
arch. Chiara FOJADELLI

autorità competente
geom. Stefano PIEVANI

segretario generale
dott.ssa Sabina Maria RICAPITO

gruppo di progettazione

Progetto urbanistico e coordinamento generale
arch. Fabrizio BONOMI

componente idraulica
dott. geologo Alessandro CHIODELLI

componente geologica
dott. geologo Daniele MORO

componente acustica
arch. Sergio MORANDI – SI.ENG Studio associato

componente agronomica
dott. agronomo Luigi BOVISIO
dott. agronomo Stefano D'ADDA

E.R.I.R.
ing. Giovanni ROMANO

scala

formato
A4

archiviazione
DP_A02_nta.pdf

INDICE

GLOSSARIO	1
TITOLO I° - GENERALITÀ	3
ART. 1 PRINCIPI ISPIRATORI, FINALITÀ E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
1.1 <i>Principi ispiratori</i>	3
1.2 <i>Finalità</i>	3
1.3 <i>Contenuti</i>	3
1.4 <i>Caratteri</i>	4
ART. 2 RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E PIANI SOVRAORDINATI	4
ART. 3 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART. 4 RAPPORTI FRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DELLE REGOLE E IL PIANO DEI SERVIZI	4
ART. 5 VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO	5
ART. 6 RETICOLO IDRICO, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA	5
ART. 7 COMPONENTE PAESISTICA	5
TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
ART. 8 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE	7
ART. 9 DEFINIZIONE DI DIRITTO EDIFICATORIO	7
ART. 10 REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI	8
ART. 11 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	8
11.1 <i>Generalità</i>	8
11.2 <i>Ambito di trasformazione ATR 1 - "Sargagneta"</i>	8
TITOLO III° - PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	10
ART. 12 SISTEMA AMBIENTALE	10
12.1 <i>Sicurezza idrogeologica</i>	10
12.2 <i>Rete ecologica e rete verde comunale</i>	10
ART. 13 SISTEMA PAESISTICO	11
13.1 <i>Carta condivisa del paesaggio</i>	11
13.2 <i>Articolazione del quadro paesistico comunale</i>	11
ART. 14 SISTEMA URBANO	12
14.1 <i>Ambiti di trasformazione</i>	12
14.2 <i>Luoghi della criticità abitativa</i>	12
14.3 <i>Ambiti del disordine insediativo</i>	12
14.4 <i>I luoghi della monofunzionalità (produzione)</i>	12
14.5 <i>Luoghi centrali nel sistema dei servizi di interesse collettivo</i>	12
14.6 <i>Riqualificazione dell'immagine urbana</i>	12
14.7 <i>Contenimento dell'urbanizzato</i>	13
14.8 <i>Nuovi tracciati stradali</i>	13
14.9 <i>Percorsi ciclopedonali</i>	13
14.10 <i>Adeguamento sedi stradali</i>	13
14.11 <i>Interventi prioritari di mitigazione acustica</i>	13
TITOLO IV° - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI PRODOTTI SULL'AMBIENTE DALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO	14
ART. 15 INDICATORI E PROCEDURE PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.G.T.	14

GLOSSARIO

AIP	Ambiti di interesse paesaggistico
CCP	Carta condivisa del paesaggio
CG	Componente geologica del piano di governo del territorio
CSV	Grande struttura di vendita
CU	Carico urbanistico primario
DC	Distanza dai confini*
DDP	Documento di piano
DE	Distanza fra gli edifici*
DS	Distanza dalle strade*
DT	Dotazioni territoriali*
H	Altezza dell'edificio*
HF	Altezza del fronte*
IC	Indice di copertura*
IF	Indice di edificabilità fondiaria*
IP	Indice di permeabilità*
IT	Indice di fabbricabilità territoriale*
MPS	Medie strutture di vendita di prossimità
MSL	Medie strutture di rilevanza locale
PA	Piano attuativo
PAI	Piano di assetto idrogeologico
PC	Permesso di costruire
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PDR	Piano delle regole
PDS	Piano dei servizi
PGT	Piano di governo del territorio
PIF	Piano di indirizzo forestale
DSRI	Documento semplificato del rischio idraulico
Pp	Parcheggi pertinenziali**
PPL	Piano del paesaggio lombardo
PR	Piano di recupero
PRI	Piano di riqualificazione idraulica
PTCP	Piano territoriale di coordinamento provinciale
RE	Regolamento edilizio
RIM	Reticolo idrico minore
SA	Superficie accessoria*
SCOP	Superficie coperta*
SF	Superficie fondiaria*
SL	Superficie Lorda*

SP	Superficie permeabile*
ST	Superficie territoriale*
SU	Superficie utile
SV	Esercizio commerciale di vicinato
NAF	Nuclei di antica formazione
TEB	Tramvie elettriche bergamasche
TUC	Tessuto urbano consolidato
UE	Unità edilizia
UI	Unità immobiliare

* *Si vedano le definizioni di cui all'allegato 1*

** *Si vedano le definizioni di cui al PdR*

TITOLO I° - GENERALITÀ

ART. 1 PRINCIPI ISPIRATORI, FINALITÀ E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1.1 Principi ispiratori

- a. Il PGT del comune di Gazzaniga sviluppa le politiche di governo del territorio secondo i principi ispiratori contenuti nella legge per il Governo del territorio di Regione Lombardia, l.r. 12/2005.
- b. Il PGT definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali. Unitamente al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

1.2 Finalità

- a. Il Documento di Piano promuove e indirizza i processi di trasformazione territoriale e di sviluppo economico, sociale e culturale del Comune di Gazzaniga.
- b. La finalità del DdP è perseguita attraverso una strategia di lungo periodo che integra gli obiettivi di sviluppo quantitativo con gli obiettivi di qualità urbana, paesistica e ambientale.
- a. Il DdP persegue in particolare gli obiettivi di:
 - tutela del paesaggio e dell'ambiente;
 - sicurezza idrogeologica del territorio comunale;
 - ricerca delle condizioni per il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
 - riduzione del consumo di suolo in ottemperanza alla l.r. 31/18.

1.3 Contenuti

- a. Coerentemente con le finalità di cui al comma precedente Il DDP:
 - individua gli ambiti di trasformazione, per i quali detta prescrizioni e indirizzi;
 - Individua un insieme di progetti strategici relativi al sistema ambientale, al sistema insediativo e al sistema paesistico.
- b. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli: le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia attraverso l'approvazione dei piani attuativi, nonché attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
- c. Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:
 - DP_A01_Relazione generale
 - DP_A02_Norme Tecniche del DdP
 - DP_B01_Progetto di Piano
 - DP_B02_Ambiti Agricoli di Interesse Strategico
 - DP_CCP_Carta condivisa del paesaggio:
 - CPP_A01_Indirizzi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio;
 - CCP_B01_Rilevanza degli aspetti morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico;
 - CCP_B02_Classi di sensibilità paesistica.
 - DP_C01_Quadro conoscitivo: sintesi delle previsioni sovraordinate;
 - DP_C02_Quadro conoscitivo: vincoli e limitazioni d'uso;
 - DP_C03_Quadro conoscitivo: uso del suolo e vegetazionale;
 - DP_C04a_Quadro conoscitivo: sistema agricolo e governo territoriale;

- DP_C04b_Quadro conoscitivo: Analisi agroforestale;
- DP_C05_Quadro conoscitivo: proposte dei cittadini e dei portatori di interesse.

c. Gli atti del Piano di Governo del Territorio sono disponibili esclusivamente nel formato digitale.

1.4 Caratteri

- a. Il DdP è strumento di espressione della strategia di governo del territorio, quale è risultata dal processo di condivisione e concertazione promosso dall'amministrazione locale.
È uno strumento con caratteri di flessibilità e processualità: assume la funzione di quadro strategico di riferimento per le politiche di tutela e di intervento da attuare mediante interventi diretti delle amministrazioni pubbliche o affidati ai privati, e per la definizione dei contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
- b. L'attuazione del DdP è assoggettata ad una verifica costante per misurare la coerenza degli effetti prodotti rispetto ai risultati attesi, secondo il processo di monitoraggio di cui al successivo Titolo IV. È pertanto suscettibile, in base alle presenti norme, di successivi completamenti, integrazioni e implementazioni tenuto conto delle finalità, dei principi, delle scelte di programmazione, delle priorità attuative e dei tempi e dei costi a ciò necessari.

ART. 2 RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E PIANI SOVRAORDINATI

- 2.1 Il DdP adotta il principio di sussidiarietà, in base al quale definisce le politiche di governo del territorio coerentemente con le previsioni dei piani sovraordinati, assumendone gli indirizzi e i contenuti con valore prescrittivi.
- 2.2 Sono direttamente operative sul PGT le disposizioni dell'art. 17 delle NTA del Piano Paesistico Regionale e quelle dell'art. 18 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 3 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 3.1 In forza dell'art. 8, 3° co. della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il DdP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il regime giuridico ed urbanistico delle aree di trasformazione indicate dal DdP è, fino all'approvazione e al convenzionamento dei relativi strumenti attuativi, quello indicato dal PdR. e dal PdS.
- 3.2 Hanno valore prescrittivo:
 - a. le previsioni in diretto recepimento dei piani sovraordinati;
 - b. l'individuazione dell'ambito di trasformazione.
- 3.3 Hanno valore di indirizzo le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

ART. 4 RAPPORTI FRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DELLE REGOLE E IL PIANO DEI SERVIZI

- 4.1 Il DdP recepisce gli indici e i parametri urbanistico-edilizi e le definizioni di cui al Capo II del Titolo I del PdR, nonché le definizioni delle destinazioni di cui al Capo III del medesimo Titolo.
- 4.2 Il DdP recepisce le disposizioni del PdS in merito alle dotazioni minime di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale,
- 4.3 Il DdP demanda al PdR e al PdS, in relazione alle specifiche finalità e ai rispettivi campi di applicazione, l'attuazione del progetto di piano espresso nella tav. DP_B01 e nelle presenti norme.
- 4.4 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, si applicano i seguenti criteri di prevalenza:

- a. disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione del loro interesse pubblico;
- b. disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo del regime dei suoli;
- c. disposizioni contenute nel Documento di Piano;
- d. disposizioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio rispetto a quelle degli elaborati di minore dettaglio.

4.5 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti Norme, prevalgono queste ultime.

4.6 In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

ART. 5 VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

5.1 I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono integralmente riportati nella cartografia del quadro conoscitivo DP_CO2_Quadro conoscitivo: vincoli e limitazioni d'uso, e sono disciplinati al Titolo IV delle NTA del PdR. L'individuazione ha carattere indicativo e dovrà essere verificata in sede di richiesta di autorizzazione per interventi di trasformazione degli immobili.

5.2 La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o in quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

5.3 Costituiscono parte integrante del sistema dei vincoli e delle limitazioni d'uso la Carta dei vincoli geologici e della fattibilità geologica di cui alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, e le relative norme tecniche, a cui si rimanda.

ART. 6 RETICOLO IDRICO, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA

6.1 Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo "Studio geologico del territorio comunale". Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono parte integrante del DdP, e ad esse si rimanda per la verifica di compatibilità delle trasformazioni ammesse e prevalgono, in base al principio di maggiore specializzazione, sulle norme del DdP, del PdR e del Pds.

6.2 Le "Norme geologiche di Piano", di cui allo studio di *aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT* e le Norme di Polizia Idraulica prevalgono, in base al principio di maggiore specializzazione, sulle norme del DdP, del PdR e del Pds.

6.3 Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.

ART. 7 COMPONENTE PAESISTICA

7.1 Il PGT del comune di Gazzaniga è stato redatto in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio Regionale, approvato con D.C.R del 19 gennaio 2010 n°951, specificatamente ai sensi dell'art. 34 "indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del P.G.T.". Il DdP è integrato dalla Componente Paesistica del PGT, redatta in ottemperanza

alla parte IV del Volume 6 “normativa e indirizzi del P.T.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.

7.2 La Componente Paesistica si applica agli interventi disciplinati dal Documento di Piano, dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi, è costituita dai seguenti elaborati:

- CCP_A01_Indirizzi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio;
- CCP_B01_Rilevanza degli aspetti morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico;
- CCP_B02_Classi di sensibilità paesistica.

7.3 Gli elaborati di testo e grafici costituenti l’analisi del sistema paesistico ambientale assumono natura di atto di maggiore definizione ai sensi del comma 5 dell’art.34 del e dell’art.6 del PPR.

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 8 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, INCENTIVAZIONE

- 8.1** Il DdP individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti del processo di formazione e di attuazione delle azioni di Piano.
- 8.2** Per le finalità di cui al comma precedente il DdP individua:
- le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica, al fine di consentire l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate alle dotazioni territoriali di cui al PdS, prevedendo la commerciabilità e/o la realizzazione di tali diritti in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle norme del PGT;
 - il criterio perequativo come elemento fondante per l'attuazione degli interventi assoggettati o assoggettabili a pianificazione attuativa;
 - il criterio dell'incentivazione, da adottarsi negli interventi assoggettati o assoggettabili a pianificazione attuativa e a permesso di costruire al fine di promuovere interventi improntati ad una elevata qualità ambientale, energetica ed urbanistica, e alla realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa.

ART. 9 DEFINIZIONE DI DIRITTO EDIFICATORIO

- 9.1** Al fine dell'applicazione dei principi di perequazione e incentivazione si definisce "diritto edificatorio" la capacità edificatoria riconosciuta alle aree destinate alle dotazioni territoriali di cui al PdS.
- 9.2** La capacità edificatoria teorica di cui al co. precedente è differenziata in base alla funzione del vincolo, alla localizzazione, alla valenza, alla priorità e alla strategicità delle dotazioni territoriali previste, ed è articolata nelle seguenti classi:
- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0,30 | 0,15 | 0,10 | 0,05 | 0,02 |
| mq/mq | mq/mq | mq/mq | mq/mq | mq/mq |
- 9.3** Nel caso in cui nelle aree da cedere siano presenti dei fabbricati, la capacità edificatoria sarà pari alla SL esistente come definita nel Piano delle regole, maggiorata della SL di cui al co. 2. L'effettiva attribuzione sarà comunque definita con specifico provvedimento nell'ambito del procedimento per l'acquisizione delle aree.
- 9.4** La capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori, quantificati nel PdS, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I detentori dei diritti edificatori hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica e di rigenerazione secondo le modalità e nei limiti previsti dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole.
- 9.5** È altresì possibile utilizzare i diritti edificatori per incrementare, laddove il PdR lo consenta, l'indice edificatorio di lotti interni alle zone residenziali entro i limiti definiti dal PdR stesso. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli altri incentivi previsti dal Documento di Piano e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi. Pertanto, al fine di garantire l'esatta applicazione della norma, il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla presentazione di apposito atto di asservimento volumetrico, registrato e trascritto a favore del Comune.
- 9.6** La capacità edificatoria generata dalla compensazione è annotata nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, di cui al successivo articolo.

ART. 10 REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 10.1** I diritti edificatori, come definiti al precedente articolo, sono annotati nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori istituito presso la segreteria comunale. Al Segretario Comunale compete l'aggiornamento del registro ogni qual volta ne ricorra il caso.
- 10.2** Sul Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori sono annotati:
- a. Origine: quantità del diritto edificatorio (SL) generato, identificativo catastale dell'area che ha generato il volume, nominativo con dati anagrafici e fiscali del soggetto proprietario cedente e titolare del diritto edificatorio, estremi dell'atto di vendita dell'area al comune;
 - b. Destinazione: quantità di diritto edificatorio ceduto (SL), nominativo con dati anagrafici e fiscali del soggetto cedente, identificativo catastale dell'area dove il diritto è stato trasferito, dati anagrafici e fiscali del proprietario dell'area ove il volume è trasferito, estremi dell'atto notarile con il quale il volume è stato trasferito.
- 10.3** Il proprietario titolare della SL ha l'obbligo di comunicare al comune la cessione del diritto edificatorio entro 60 giorni della stipula dell'atto notarile di cessione.

ART. 11 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**11.1 Generalità**

- a. Gli Ambiti di Trasformazione sono attuati tramite un piano attuativo esteso all'intera superficie perimetrata.
- b. Il piano attuativo dovrà contenere approfondimenti e verifiche relativamente ai temi di seguito elencati, a partire dalle informazioni contenute nei documenti del PGT:
 - aggiornamento della ricognizione dei vincoli disposti dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), dei vincoli connessi alla presenza di corsi d'acqua del reticolo idrico minore, dei vincoli di cui al D.Lgs 42/2004;
 - verifica della funzionalità delle reti fognarie e della disponibilità delle risorse idriche necessarie alle nuove attività o ai nuovi residenti da insediare;

11.2 Ambito di trasformazione ATR 1 - "Sargagneta"

- ATR 1 - Perimetro dell'area di trasformazione
 Fasce di rispetto stradale
- Tracciato indicativo della viabilità di progetto

- a. Destinazione d'uso principale: residenziale
- b. Superficie territoriale: mq 8.387
- c. Superficie Lorda: mq 2.350
- d. Parametri urbanistici: fatto salvo il rispetto delle distanze minime inderogabili fra pareti finestrate, i parametri urbanistico-edilizi verranno definiti in sede di presentazione del piano attuativo, con l'obiettivo di garantire il migliore inserimento paesistico dell'intervento e di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. Altezza massima m 8,5.
- e. Criteri insediativi:
- adeguamento della viabilità di accesso;
 - il tracciato della strada di progetto è da considerarsi indicativo. Dovrà essere precisato in fase di progettazione attuativa in relazione al migliore inserimento ambientale e alle esigenze insediative degli edifici. La fascia di rispetto ha la funzione di salvaguardare lo spazio per la realizzazione della nuova strada; ha seguito della precisazione del tracciato in fase attuativa potrà essere ridotta a m 5 dai fabbricati di progetto;
 - nel progetto della strada si dovranno perseguire le migliori condizioni di inserimento paesistico e ambientale, attraverso il rispetto di quanto prescritto al Titolo V delle NTA del PS;
 - valorizzazione paesaggistica del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato;
 - tutela ed eventuale riqualificazione dell'area naturaliforme a ovest;
 - minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito;
 - coerenza con il progetto del DdP.
- f. Incentivazione: alle aree di proprietà comunale è riconosciuto un'incentivazione fino al 20% della SL spettante, finalizzata a sostenere interventi di riqualificazione urbana ed edilizia nel centro storico. È comunque fatta salva la compatibilità con i criteri insediativi di cui al co. precedente.

TITOLO III° - PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 12 SISTEMA AMBIENTALE

12.1 Sicurezza idrogeologica

- a. Il Progetto di piano assume la sicurezza geologica e idraulica come prerequisito di ammissibilità di ogni trasformazione territoriale.
- b. Gli elaborati grafici e le norme tecniche dello studio di aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT costituiscono riferimento imprescindibile per la verifica di compatibilità delle trasformazioni ammesse e prevalgono, in base al principio di maggiore specializzazione, sulle norme del DdP, del PdR e del Pds.

12.2 Rete ecologica e rete verde comunale

- a. La rete ecologica comunale si basa sui progetti di Rete ecologica regionale e di Rete ecologica provinciale, declinandone i contenuti in relazione alle specifiche condizioni locali e ad una scala di maggiore dettaglio.
- b. Lo sviluppo del progetto di REC è demandato al PdS, in ottemperanza all'art. 9 della l.r. 12/2005, con le finalità di cui al successivo co.
- c. Sono obiettivi della REC:
 - la tutela degli “ambiti di elevata naturalità della montagna” (art. 17 delle NTA del PP);
 - L’implementazione di forme di gestione dei boschi di origine cedua, considerati “ambiti con potenzialità ecologica diffusa”, che ne favoriscano l’evoluzione verso la fustaia;
 - La conservazione di prati, pascoli e chiarie nella matrice boschiva, considerati “ambiti prioritari per la biodiversità”, necessaria a garantire il permanere di una molteplicità di habitat;
 - implementazione del “corridoio ecologico fluviale” del fiume Serio, quale componente dei grandi corridoi ecologici di livello regionale e provinciale;
 - tutela delle discontinuità fra tessuti edilizi, necessaria a garantire la permanenza delle condizioni per lo spostamento della fauna e della flora: “varchi da conservare”;
 - attuazione di interventi di ricucitura degli ambiti naturaliformi la cui continuità è interrotta da infrastrutture o tessuti urbanizzati, attraverso l’implementazione di progetti di recupero ambientale: varchi critici o da deframmentare;
 - “continuità con ambienti naturaliformi extracomunali”: in un’ottica di implementazione di un sistema a rete di livello regionale è necessario attivare il coordinamento con le amministrazioni confinanti al fine di garantire la coerenza fra le diverse politiche di tutela e trasformazione del territorio.
 - “aree di supporto alla REC”, ossia le aree naturaliformi in ambito urbano, da tutelare e incrementare in quanto potenziali stepping-stones nelle connessioni fra il sistema ambientale del fiume e quello dei boschi collinari.
- d. Ogni intervento di attuazione del PGT dovrà perseguire — in relazione alla propria natura, all’ubicazione e alla scala — all’attuazione dell’obiettivo di cui alla lett. precedente.
- e. La disciplina di dettaglio del progetto di REC è espressa al Titolo V delle NTA del PS.

ART. 13 SISTEMA PAESISTICO**13.1 Carta condivisa del paesaggio**

- a. Il DdP persegue la tutela e il miglioramento del quadro paesistico locale attraverso il riconoscimento delle caratteristiche territoriali da tutelare e le criticità da attenuare.
- b. Il DdP demanda alla “Carta condivisa del paesaggio” la definizione degli specifici indirizzi di tutela, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio Regionale, approvato con D.C.R del 19 gennaio 2010 n°951, specificatamente ai sensi dell’art. 34 “indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l’approvazione del P.G.T.”.
- c. La Carta condivisa del paesaggio costituisce parte integrante del PGT, è redatta in ottemperanza alla parte IV del Volume 6 “normativa e indirizzi del P.T.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.
- d. La Componente Paesistica si applica agli interventi disciplinati dal Documento di Piano, dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi.
- e. Gli elaborati di testo e grafici costituenti l’analisi del sistema paesistico ambientale assumono natura di atto di maggiore definizione ai sensi del comma 5 dell’art.34 del e dell’art.6 del PPR.

13.2 Articolazione del quadro paesistico comunale

- a. La lettura del sistema paesistico, funzionale all’attuazione degli obiettivi di cui al co. 1, è effettuata in coerenza con il percorso metodologico e interpretativo del Piano del Paesaggio Regionale, approvato con D.C.R del 19 gennaio 2010 n°951.
- b. Quinte visive di tipo agro-silvo-pastorale:
 - sono costituite dall’affaccio dei versanti collinari e montuosi verso valle, e contribuiscono ad articolare il sistema delle quinte visive che delimitano il paesaggio della Valle, percepibile dalle principali percorrenze di livello sovralocale;
 - sono ambiti caratterizzati da una matrice naturaliforme, arricchita, nella parte più a valle, da una diffusa presenza di prati e di terrazzamenti, tracce di un antico uso agrario;
 - obiettivo del DdP è tutelare: la permanenza degli elementi che arricchiscono la matrice naturaliforme; le migliori condizioni di visibilità dai tracciati stradali e dai luoghi pubblici a valle.
- c. Quinte visive di tipo insediativo:
 - sono costituite dagli insediamenti a monte dell’antica Strada Regia di Valle Seriana, parzialmente visibili dalle principali percorrenze di livello sovralocale;
 - sono ambiti in cui, benché urbani, è rilevante la componente verde (estesi giardini e aree agricole prative intercluse);
 - obiettivo del DdP è tutelare la relazione paesistica con il sistema agro-silvo-pastorale a monte, preservando la densità edilizia rada prevalente e le componenti verdi.
- d. Ambiti urbani rilevanti nella percezione del paesaggio:
 - sono gli ambiti insediativi direttamente affacciati lungo le principali percorrenze di livello sovralocale;
 - questi ambiti sono sovente fattori di dequalificazione dell’immagine paesistica, sia perché, data la vicinanza alle infrastrutture, costituiscono una barriera visiva alla percezione del paesaggio di grande scala, sia per i caratteri intrinseci dell’edilizia prevalente;
 - obiettivo del DdP è incentivare interventi micro e macro di riqualificazione del paesaggio urbano, anche attraverso i progetti di cui all’art. successivo.

ART. 14 SISTEMA URBANO**14.1 Ambiti di trasformazione**

- a. L'ambito di trasformazione individuato ha lo scopo di soddisfare esigenze abitative endogene. Per la sua attuazione si rimanda all'ART. 11

14.2 Luoghi della criticità abitativa

- a. Sono in prevalenza dei tessuti di antica formazione, da tempo in via di spopolamento a causa di: vetustà del patrimonio edilizio, limitazioni al recupero edilizio in forza delle esigenze di tutela dei caratteri storici, assenza di spazi pertinenziali, difficile accessibilità.
- b. Obiettivo del DdP è innanzitutto la tutela delle caratteristiche materiche e formali in cui declina il valore storico-testimoniale del patrimonio edilizio di impianto antecedente al XX secolo. Compatibilmente con tale finalità il DdP promuove il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio attraverso:
 - un apparato normativo del PdR che: graduisce le possibilità di adeguamento degli edifici alle nuove esigenze in maniera proporzionale all'effettivo interesse storico-testimoniale; favorisca l'insediamento di funzioni integrative alla residenza (e con questa compatibili).
 - l'individuazione di spazi di sosta riservati ai residenti;
 - l'individuazione di spazi di sosta pubblici in prossimità dei tessuti storici.

14.3 Ambiti del disordine insediativo

- a. Sono i tessuti caratterizzati dalla giustapposizione di tipologie edilizie eterogenee, ognuna portatrice di una propria logica insediativa.
- b. Obiettivo del DdP è l'efficientamento e la riqualificazione dei tessuti caratterizzati da disordine insediativo, attraverso lo specifico apparato normativo del PDR.

14.4 I luoghi della monofunzionalità (produzione)

- a. Sono i tessuti insediati sorti per soddisfare il fabbisogno di spazi per le attività produttive artigianali e industriali.
- b. Obiettivo del DdP è, attraverso lo specifico apparato normativo del PdR, garantire la conservazione degli spazi per la produzione, il loro efficientamento e il loro rinnovamento, migliorandone l'inserimento paesaggistico attraverso il ricorso a dotazioni vegetali.

14.5 Luoghi centrali nel sistema dei servizi di interesse collettivo

- a. Sono i principali servizi pubblici, che strutturano il sistema dei servizi pubblici di livello comunale e sovralocale.
- b. Obiettivo del DdP, attraverso la disciplina del PdS, è il mantenimento, l'efficientamento e la riqualificazione degli elementi strutturali del sistema dei servizi.

14.6 Riqualificazione dell'immagine urbana

- a. Il DdP individua due luoghi prioritari per la riqualificazione dell'immagine urbana di Gazzaniga: via Battisti, ingresso viario da sud al centro urbano; il parcheggio di via Terruzzi, futuro luogo centrale urbano in relazione alla prevista stazione della linea tramviaria TEB.
- b. Il DdP promuove la riqualificazione degli ambiti individuati attraverso la promozione di progetti di ridisegno degli spazi pubblici basati su interventi di de-impermeabilizzazione e l'impianto di alberi e arbusti, compatibilmente con gli usi a cui tali spazi sono destinati.

14.7 Contenimento dell'urbanizzato

- a. Il DdP recepisce l'indicazione del PTCP volta a contenere l'espansione urbana dei nuclei minori e ad evitare la saldatura fra i tessuti urbani. Il recepimento avviene attraverso la conferma della destinazione agro-silvo-pastorale degli ambiti territoriali interessati.
 - Estensione della linea tramviaria TEB
- b. Il DdP prevede la salvaguardia del tracciato dell'antica ferrovia della Valle Seriana, da destinare al nuovo tracciato della prevista tramvia TEB. Il PdR e il PdS si conformano a tale previsione.
- c. L'ubicazione della nuova stazione, identificata con apposito simbolo grafico, ha valore indicativo; l'ubicazione effettiva sarà determinata sulla base di apposito progetto di fattibilità.

14.8 Nuovi tracciati stradali

- a. Il Documento di Piano indica le aree che potrebbero essere interessate da nuovi tracciati stradali;
- b. Attraverso il PdR e il PdS l'amministrazione comunale si impegna a mantenere tali aree libere da interventi o trasformazioni che ne limitino o pregiudichino in futuro la destinazione prevista.
- c. Nella progettazione delle nuove strade si dovranno ricercare soluzioni che:
 - minimizzino la frammentazione delle aziende agricole;
 - minimizzino la modifica della morfologia naturale del terreno;
 - minimizzino le interferenze con i prati stabili;
- d. Dovrà inoltre essere prestata una particolare attenzione alla compatibilità ecologica delle nuove infrastrutture attraverso:
 - la previsione di sottopassi per l'attraversamento in sicurezza della fauna, con relative aree di invito;
 - la previsione di una fascia prativa di almeno 3 m lungo la strada, a separazione fra la carreggiata e eventuali ambiti boschivi o arbustivi vicini in modo da lasciare agli animali una visuale sufficientemente ampia per rendersi conto della presenza della strada e degli autoveicoli.

14.9 Percorsi ciclopeditoni

- a. Il DdP promuove la tutela, l'incremento e la valorizzazione degli spazi urbani riservati alla sola mobilità pedonale e ciclabile.

14.10 Adeguamento sedi stradali

- a. Il DdP promuove l'adeguamento della SP41, nel tratto fra Gazzaniga e Masserini, attraverso allargamenti della sede stradale per garantire una larghezza minima di m 7, al fine di assicurare condizioni di funzionalità e di sicurezza.

14.11 Interventi prioritari di mitigazione acustica

- a. Il DDP, sulla base del Piano di Zonizzazione acustica comunale, individua gli ambiti su cui in via prioritaria promuovere interventi di attenuazione dei rumori indotti dal traffico veicolare, sia attraverso provvedimenti regolamentari sia attraverso interventi sulle caratteristiche della sede stradale.

TITOLO IV° - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI PRODOTTI SULL'AMBIENTE DALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

ART. 15 INDICATORI E PROCEDURE PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.G.T.

- 15.1** Il PGT e le relative varianti sono sottoposti, ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione (V.A.S.), ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati, descritti e stimati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
- 15.2** Per monitorare periodicamente in che misura l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano incida sull'ambiente si adottano le modalità di cui al Rapporto Ambientale, cap. 13.
- 15.3** In coerenza con quanto disposto nel Rapporto Ambientale, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione formerà l'oggetto di specifica verifica e comunicazione dei dati sullo sviluppo delle procedure urbanistiche, sulla realizzazione degli interventi di trasformazione e sui risultati conseguiti in relazione agli obiettivi di efficienza energetica e qualità dell'ambiente e della città, anche ai fini degli adempimenti nei confronti dell'Osservatorio regionale della programmazione territoriale e degli eventuali ulteriori centri di raccolta dati di scala sovracomunale.