



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

PIANO DELLE REGOLE

PR_A01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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
PR_A01_relazione.pdf

INDICE

PREMESSA.....	1
1 PREVISIONI E ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE ANTE REVISIONE 2.0	3
2 IL PROGETTO.....	4
2.1 ANALISI DEL FABBISOGNO	4
2.2 STRUTTURA DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	5
2.3 LE PREVISIONI	9
2.3.1 <i>Il dimensionamento quantitativo residenziale.....</i>	<i>9</i>
2.3.2 <i>Previsioni per gli insediamenti commerciali</i>	<i>9</i>
2.3.3 <i>Il sistema produttivo</i>	<i>10</i>
2.3.4 <i>destinazioni d'uso</i>	<i>10</i>
2.4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	10
3 ALLEGATO 1 IL PGT 2.0: OBIETTIVI DELL'A.C. PER IL PIANO DELLE REGOLE	11

PREMESSA

A seguito dell'approvazione della l.r. 11 marzo 2005, n° 12, che ha ridefinito il sistema della pianificazione regionale, il comune di Gazzaniga si è dotato di Piano di Governo del Territorio — articolato nei tre atti, ossia Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole, oltre alla componente geologica — con deliberazione del consiglio comunale n. 30, del 31.07.2012. Il Piano è vigente dalla data di pubblicazione sul BURL, n. 30 Serie Avvisi e Concorsi, del 19.12.2012. Il Piano è stato poi variato, una sola volta per apportare una modifica normativa al Piano di recupero 1, denominato Piazza XXV Aprile /Via San Carlo (delib. di c.c. n. 48 del 09.11.2020; pubblicazione sul BURL, n. 29 della Serie Avvisi e Concorsi, del 21.07.2021).

La revisione del piano delle regole si inquadra nella più ampia revisione generale del P.G.T. di Gazzaniga — che coinvolge anche il documento di piano e il piano dei servizi — resasi necessaria per varie ragioni: rispondere a nuove esigenze emerse, risolvere alcune criticità applicative delle normative di piano, dare attuazione alle politiche di governo del territorio espresse dall'amministrazione comunale, ottemperare agli obblighi scaturiti dall'approvazione di nuovi strumenti normativi e pianificatori.

1 PREVISIONI E ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE ANTE REVISIONE 2.0

Il comune di Gazzaniga si è dotato del suo primo Piano delle Regole (PdR) con l'approvazione del PGT 1.0. Il PGT 1.0 ha operato, rispetto al precedente PRG, importanti innovazioni nel governo della città, sia con un forte contenimento delle aree edificabili e la riduzione del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (in ragione del trend demografico in contrazione), sia sull'apparato normativo, con l'introduzione di innovazioni che hanno reso più agevole l'intervento sull'edificato.

Una delle azioni più importanti prodotte dal PGT 1.0 è stata senza dubbio la realizzazione della nuova piazza di Gazzaniga, attesa da oltre un secolo e mezzo e che ha rappresentato non solo un luogo nuovo di aggregazione per la comunità, molto utilizzato in questi anni, ma anche il volano per altri interventi di riqualificazione del contesto.

Non hanno invece trovato le numerose altre previsioni dello strumento urbanistico a causa della acuta crisi immobiliare che ha caratterizzato il periodo successivo al 2008: una tendenza che ha riguardato l'intero contesto dei comuni della Valle Seriana. La maggior parte delle previsioni edificatorie è infatti rimasta inattuata.

Il PGT 1.0 ha però introdotto l'importante principio di prevalenza della tutela e valorizzazione paesaggistica sull'attività agricola negli ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato. Un principio cardine nella gestione del territorio in quanto pur considerando l'attività agricola come necessaria, la inquadra entro il principio di compatibilità con le caratteristiche del paesaggio locale, risorsa non meno importante, anche sul piano economico.

2 IL PROGETTO

2.1 ANALISI DEL FABBISOGNO

Il progetto per il PdR è basato sulle *Direttive* espresse dall'a.c. per la revisione del PGT, che evidenziano alcuni fabbisogni, e sugli indirizzi espressi dal DdP.

L'analisi sulle tendenze demografiche svolta nell'ambito quadro conoscitivo del PdS¹, a cui si rimanda, conferma le valutazioni e i conseguenti indirizzi di carattere politico espressi in sede di stesura delle direttive per la redazione del PGT. La tendenza demografica, come è emerso, registra nell'ultimo decennio un decremento, sia per quanto riguarda il saldo naturale che quello migratorio; facendo riferimento al contesto più generale (provinciale e regionale) si può prevedere, per il prossimo decennio, la conferma di tale tendenza ovvero una stazionarietà della popolazione. Si tratta di uno scenario che porta a ritenere l'attuale perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e l'Ambito di Trasformazione ATR1 – Sargagneta, già previsto dal primo PGT, adeguati alle esigenze abitative della città nei prossimi anni, anche con la riduzione del 25% del consumo di suolo previsto dal PTCP.

Le previsioni edificatorie del PdR sono quindi contenute nel Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e nell'Ambito di Trasformazione Sargagneta (ridotto nella sua estensione per adempiere agli obblighi di riduzione del consumo di suolo).

¹ Cfr. PS_A01_Relazione, cap. 3.1.

2.2 STRUTTURA DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

La struttura della disciplina degli ambiti territoriali ha subito, nella variante 2.0, una complessiva riformulazione volta a rendere più razionale, semplice e certa la gestione del governo delle trasformazioni territoriali.

Il territorio è stato innanzitutto suddiviso in due principali sistemi: il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e gli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP). La definizione di Tessuto Urbano Consolidato è contenuta nell'art. 10 c. 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i. come: *“insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.”* Gli AIP ricomprendono tutti gli ambiti esterni al TUC; una definizione che include in un'unica categoria principale un territorio certamente molto diversificato, ricco di ambienti e ambiti diversi ma accomunati dall'elevato valore paesaggistico che emerge dalla loro relazione reciproca. Il valore paesaggistico è quindi il denominatore comune del territorio esterno al TUC e prevale, nella definizione della disciplina urbanistica, su ogni altro aspetto. Si tratta peraltro di un principio introdotto dal PGT 1.0, che la variante generale intende confermare.

Macro ambiti	Ambiti di interesse paesistico (AIP)		Tessuto urbano consolidato (TUC)					
Sistemi	bosco	Sistemi agro- ambientali	Nuclei di antica formazione	Tessuto di recente formazione			Tessuto di protezione	
Obiettivi	Tutelare e valorizzare		Tutelare	Conservare	Rigenerare	Efficientare	Completare	Tutela da specifici rischi idrogeologici Tutela paesistico- ambientale del contesto urbano
Strumenti di controllo degli interventi	NTA PdR							
						Convenzioni in essere	Permesso di costruire convenzion ato	Piano attuativo
	Norme geologiche (componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT)							
	Indirizzi componente paesistica							

Schema dell'articolazione della disciplina del PdR

Gli **Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP)** vengono suddivisi rispetto alla loro caratterizzazione agronomica “bosco” e in “sistemi agroambientali”. Sulla base di una ricognizione ad hoc dell'uso del suolo² è stato precisato il perimetro dei boschi in recepimento del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), e sono stati mappati i diversi ambienti non costituenti bosco: prati, prati arborati, incolti, cespuglieti ecc.; ambienti diversi ma accomunati da una complessiva valenza paesistica³ ed ecologica⁴ che deriva dalla loro relazione reciproca e

² Cfr Tav. DP_C03_Quadro conoscitivo: uso del suolo e vegetazionale; DP_C05_Quadro conoscitivo: Analisi agroforestale.

³ Cfr. Documento di Piano, “Carta condivisa del paesaggio”.

⁴ Cfr. Piano dei servizi, “Rete ecologica comunale”.

con i boschi; valenza prevalente anche sulla dimensione produttiva, che pure in alcune parti del territorio è stata rilevata⁵ e viene tutelata.

Dal punto di vista normativo gli interventi negli AIP sono disciplinati rispetto a due aspetti principali:

- Il primo aspetto riguarda le modalità di trasformazione degli edifici esistenti e le condizioni per l'ammissibilità di nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti la tipologia di intervento si distingue in ragione dell'interesse storico degli edifici, come da definizione contenuta all'art. 25 comma 1 delle NTA. In particolare:
 - Sono Fabbricati di interesse storico tutti gli edifici realizzati entro la prima metà del Novecento, in muratura ed appartenenti per tipologia e linguaggio architettonico all'architettura rurale Seriana. Appartengono a tale categoria anche gli edifici che hanno subito interventi di modifica, ma per i quali è possibile recuperare i caratteri originari con interventi di restauro e risanamento conservativo.
 - Edifici nei nuclei di Dossello e Cler: edifici di interesse storico e, in virtù dell'appartenenza ad un sistema unitario, di interesse paesaggistico. L'obiettivo per questi edifici è la tutela dei loro caratteri storici e del carattere del sistema paesistico a cui appartengono.
 - Edifici privi di interesse storico, ossia gli edifici realizzati a partire dalla seconda metà del Novecento.
- Il secondo aspetto riguarda la disciplina dei due principali ambiti che caratterizzano gli AIP. Nel caso dei boschi, le NTA rimandano al Piano di Indirizzo Forestale; nel caso dei sistemi agroambientali l'obiettivo è la tutela del mosaico di ambienti che li costituiscono (in ragione della loro valenza paesaggistica ed ecologica) e in particolare di prati e delle praterie.

Il **Tessuto Urbano Consolidato** (TUC) viene diviso in tre ambiti principali, in base alle caratteristiche intrinseche, e in sotto-ambiti in base agli obiettivi da perseguire:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF),
- Tessuto di Recente Formazione (TRF)
- Tessuto di Protezione (TdP)

I **Nuclei di Antica Formazione** (NAF) corrispondono al perimetro delle zone A di cui al D.M. 1444/1968. I nuclei di Antica formazione individuati dal PGT di Gazzaniga sono complessivamente 10: Gazzaniga, Rova, Masserini, Peracchi, Sottochiesa, Catabione, Oschiolo, Garlessi, Leone XIII e Bergamaschi. Gli interventi nei NAF sono disciplinati dal PGT mediante gradi di intervento in relazione alle caratteristiche proprie di corpi di fabbrica. I gradi di intervento definiscono il tipo di intervento realizzabile su ciascun edificio o unità minima di intervento e sono suddivisi in 6 fattispecie:

- Grado I: edifici soggetti alla tutela assoluta;
- Grado II: edifici soggetti a conservazione interna ed esterna;
- Grado III: edifici soggetti alla conservazione interna;
- Grado IV: edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente;
- Grado V: edifici per i quali si impone la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali;
- Grado VI: Ristrutturazione urbanistica.

Si tratta di una conferma delle modalità normative del PGT 1.0, rispetto alle quali si è comunque proceduto ad una razionalizzazione dei gradi di intervento

⁵ Cfr. DP_C04_Quadro conoscitivo: sistema agricolo e governo territoriale; DP_C05_Quadro conoscitivo: Analisi agroforestale.

Rispetto al PGT 1.0 si è proceduto a ridurre i gradi di intervento razionalizzandoli⁶ e a introdurre il grado di ristrutturazione edilizia (VI) che disciplina i piani di recupero previsti nei NAF. Sono previsti due piani di recupero: PR relativo al fabbricato ex INAM in via Briolini e PR in via Masserini, funzionale all'allargamento della SP41. È stato invece eliminato il Piano di Recupero previsto nel PGT 1.0 in piazza XXV Aprile in quanto ritenuto di improbabile realizzazione rispetto all'attuale uso.

Il **Tessuto di Recente Formazione** (TRF) è rappresentato dal territorio edificato indicativamente dal dopoguerra in poi. Si tratta di quattro ambiti per ognuno dei quali il Piano fissa gli obiettivi da perseguire:

- Tessuti da conservare (TRF1): ambiti di valore paesaggistico, a bassa densità, con estesi giardini e in continuità con gli AIP. Corrisponde sostanzialmente al “verde privato vincolato” del PGT 1.0; in questi ambiti il PdR pone l'obiettivo di preservare il verde esistente sia in termini quantitativi che qualitativi, in quanto in grado di qualificare l'intero Tessuto Urbano Consolidato;
- Tessuti da efficientare (TRF2): ambiti urbani consolidati, che costituiscono la parte prevalente dei tessuti urbani di Gazzaniga, edificati prevalentemente nella seconda metà del Novecento, necessitano di efficientamento sotto il profilo energetico, antisismico e funzionale. Il TRF2 è articolato in funzione della destinazione d'uso prevalente: residenziale, commerciale-direzionale, produttiva.
- Il TRF2 residenziale è l'ambito che interessa la maggior parte del TUC. Possiede un unico indice fondiario, pari a 0,35 mq/mq, facendo salvi i volumi esistenti che superano tale indice. L'unico parametro variabile è l'altezza, che varia in funzione della località:

Altezze	
Gazzaniga alta	8,50 m
Gazzaniga bassa	10,50 m
Masserini	8,50

Mozzo	8,50 m.
Orezzo	8,50 m.
Platz	6,00 m.

1.1. Gli ambiti TRF2 sono presenti nell'abitato di Gazzaniga; un unico ambito è presente a Orezzo. La maggiore concentrazione si trova lungo l'asse di via Cesare Battisti. I parametri edificabili di tali ambiti confermano quelli del PGT 1.0 ed in particolare: IF: 0,50 mq/mq; H: 10,50 m; IC: 50% di sf; IP: 15%.

- Il TRF 2 produttivo annovera il tessuto produttivo di Gazzaniga che è concentrato per la maggior parte nella zona sud - ovest, compresa tra la SS671, il fiume Serio e il confine con Albino (torrente Rovaro) e una zona minore compresa tra il sedime dell'ex ferrovia valle Seriana e la SS671.
- Tessuti da completare (TRF3): ambiti non ancora edificati interclusi o di frangia, con potenzialità edificatorie residue; si articola in tre fattispecie: 1) ambiti convenzionati; 2) ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato; 3) ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
- Il TRF3.1 è relativo agli ambiti già convenzionati con convenzione in essere e per i quali la convenzione prevale sulle disposizioni di PGT. Al collaudo del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato si applica la disciplina del TRF1. Allo stato di redazione del PGT 2.0 le aree classificabili in ambiti già convenzionati sono due: . 101 – Catabione; n. 102 – San Fermo;
- Il TRF3.2 è relativo a 12 ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato individuati con i numeri da 201 a 212 e per i quali vigono i medesimi parametri edificatori e l'obbligo di cessione di Dotazioni Territoriali qualitative secondo il parametro indicato di 1,2 mq/mq di SL;
- Il TRF3.3 è relativo a 6 Piani Attuativi individuati con i numeri da 301 a 306, di cui i primi cinque hanno i medesimi parametri edificatori, mentre il 306 ha parametri differenti in ragione della collocazione in località Platz, ambito con un sistema insediativo diverso rispetto a quello in cui si collocano gli altri PA.

⁶ I gradi III e IV previsti nel PGT 1.0 vengono accorpati nel nuovo grado III in quanto i contenuti sostanzialmente coincidevano.

Questi ambiti necessitano di pianificazione per la loro funzione strategica e/o la loro estensione territoriale.

- Tessuti da rigenerare (TRF4): ambiti dismessi o con funzioni contrastanti con l'intorno urbano che necessitano di rigenerazione e ricucitura urbana. In questi ambiti il Piano delle Regole individua i comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali ovvero di riconvertire a nuove funzioni alcuni ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale. Il Piano delle Regole individua sei ambiti da rigenerare: 1) Battisti/XXIV maggio, 2) Pasubio/IV novembre, 3) Battisti/Matteotti, 4) Battisti/Salici, 5) Cerete e 6) San Carlo, per un totale di 13.100 mq di SL di cui 10.600 mq a destinazione residenziale e la restante a destinazione commerciale. Nella quota residenziale è possibile insediare mix funzionali in ragione della facoltà prevista dalle NTA del PdR di allocare destinazioni compatibili o accessorie rispetto alla principale. Per l'ambito 2, Pasubio/IV novembre, è possibile per l'operatore optare per una destinazione in tutto o in parte commerciale, in luogo di quella residenziale.

Agli ambiti sopra descritti si aggiunge il **Tessuto di protezione** (TdP), articolato in due ambiti:

- Tessuto soggetto a gravi limitazioni (TdP1), ossia ambiti di recente formazione soggetti a limitazioni rilevanti delle trasformazioni urbane in quanto esposti a rischi di esondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio, con pericolosità media o moderata, o in zone soggette a gravi limitazioni di natura idraulica, geologica o idrogeologica;
- Tessuto da tutelare e valorizzare (TdP2), caratterizzato da aree inedificate all'interno dei TUC che, per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica, devono essere mantenute nello stato di fatto.

2.3 LE PREVISIONI

2.3.1 IL DIMENSIONAMENTO QUANTITATIVO RESIDENZIALE

Il progetto di PdR conferma sostanzialmente anche le previsioni edificatorie del PGT 1.0; ad eccezione dell'unica area di trasformazione disciplinata dal DdP, su suolo agricolo, le potenzialità edificatorie del Piano interessano ambiti di completamento e di rigenerazione nei TUC. Si elencano di seguito le potenzialità edificatorie sia ai fini del dimensionamento urbanistico che ai fini fiscali, per l'individuazione degli ambiti soggetti al pagamento dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

Obiettivo	Ambito	Identif.	Superficie	IF mq/mq	SL
Completare	TRF3.2 – PdC convenzionato	PdC 201	904,86		200,00
		PdC 202	385,38		150,00
		PdC 203	672,08		150,00
		PdC 204	551,20		150,00
		PdC 205	454,91		150,00
		PdC 206	1.804,25		150,00
		PdC 207	693,55		150,00
		PdC 208	1.474,13		150,00
		PdC 209	1.115,44		150,00
		PdC 210	690,90		150,00
		PdC 211	715,55		150,00
		PdC 212	2.159,94		150,00
		PdC 213	1.145,16		150,00
	TRF3.3 – da Pianificare	PA 301	4.483,12	0,35	1.569,12
		PA 302	2.143,27	0,35	750,14
		PA 303	2.637,67	0,35	923,18
		PA 304	8.384,20	0,35	2.934,47
		PA 305	1.889,99	0,35	661,49
		PA 306	12.675,18	0,07	887,25
Rigenerare	TRF4 - Rigenerare	PAR 401	2.117,19		700,00
		PAR 402	2.916,11		1.500,00*
		PAR 403	4.609,39		2.500,00
		PAR 404	9.276,73		6.700,00
		PAR 405	4.794,51		1.000,00
		PAR 406	3.105,96		700,00
		PAR 407	7.986,87		2.300,00**
TOTALE SL RESIDENZIALE		24	79.607,84		20.325,65
VOLUME TEORICO MASSIMO RESIDENZIALE (SLx3,00)					60.976,95
ABITANTI TEORICI MASSIMI (V/150 mc)					406

* Questa previsione può essere in alternativa essere concretizzata con destinazione commerciale o produttiva.

** Superficie indicativa: è ammesso il recupero della SL esistente, a destinazione commerciale

Sommando i 406 abitanti teorici potenzialmente insediabili nelle nuove previsioni degli ambiti da completare (TRF3) e da rigenerare (TRF4) con quelli previsti nell'AT Sargagneta con SL di 2.350 mq. pari a 47 abitanti teorici $(2.350 \times 3,00) / 150$ e quelli che le direttive di PGT avevano previsto di poter insediare mediante recupero di fabbricati posti all'interno del TUC pari a 41 abitanti, si ha una potenzialità insediativa abitativa di **494** abitanti, pari a circa il 10% della popolazione attuale.

2.3.2 PREVISIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Per le attività commerciali il PGT definisce le seguenti possibili tipologie distributive: 1) esercizio di vicinato (SV) fino a 150 mq; 2) media struttura di vendita di prossimità (MSP) da 150,01 mq a 600,00 mq; 3) Medie strutture di rilevanza locale (MSL) da 600,01 mq a 1.500,00 mq; 3) Grande struttura di vendita (CSV) oltre i 1.500 mq.

Attraverso la variante al PGT si conferma la volontà di non insediare in Gazzaniga Grandi Strutture di Vendita. In materia di Medie Strutture di Vendita non pone limiti nel settore merceologico non alimentare, mentre in quello alimentare prevede che siano collocate solo nel perimetro del centro abitato e secondo la seguente casistica:

- MSP: nel caso di ampliamento di una MSP alimentare esistente, nel limite massimo di superficie previsto per la categoria di appartenenza;
- MSL: una in tutto il territorio comunale in uno degli ambiti di rigenerazione soggetti a pianificazione attuativa, purché sia dimostrata la sufficienza di aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Il criterio di assegnazione è demandato alla data di presentazione della richiesta. L'assegnazione della possibilità determina il raddoppio delle dotazioni territoriali di qualità previsto nella scheda del relativo ambito di rigenerazione.

Il PGT di Gazzaniga promuove le politiche in precedenza descritte sia al fine di valorizzare gli esercizi di vicinato esistenti e sia prendendo atto della distribuzione commerciale consolidatasi in questi anni e che ha visto la polarizzazione soprattutto sui territori di Albino e Nembro.

2.3.3 IL SISTEMA PRODUTTIVO

Il Tessuto Urbano Consolidato di Gazzaniga non è caratterizzato da una diffusa commistione tra funzione produttiva e funzione residenziale. Gli ambiti non residenziali risultano infatti collocati in zone omogenee del territorio, in particolare nel quadrante compreso tra la SS671, il fiume Serio e il confine con Albino, o nella zona bassa di via Cesare Battisti, compresa tra via IV novembre e il confine con Albino o in via Salici tra l'ex sedime ferroviario e la SS671. Cinque sono gli episodi di commistione funzionale presenti: la ditta Bombardieri in via Locatelli, la ditta Fattorini sedie e tavoli di via Battisti, la ex officine Facchinetti in via Pasubio, la ex Contimpianti di via Battisti e la ex Columbus di via Battisti. Di queste cinque attività solo le prime due sono ancora attive, e per esse il PGT conferma la destinazione produttiva, mentre per le altre tre aree il PGT prevede la riconversione con individuazione di specifico ambito di rigenerazione. Rispetto al PGT 1.0 solo l'area ex Contimpianti è di nuova introduzione tra gli ambiti di rigenerazione.

2.3.4 DESTINAZIONI D'USO

Il PGT di Gazzaniga al fine di garantire adeguato mix funzionale e adeguata vivibilità urbana, ha introdotto il sistema della "verifica di compatibilità d'uso", un procedimento di valutazione della compatibilità tra funzioni urbane atto a permettere un livello minimo di mix funzionale utile a mantenere la vitalità dei tessuti urbani residenziali, pur nel rispetto delle esigenze primarie della funzione abitativa.

2.4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il territorio di Gazzaniga è un territorio complesso, con qualità paesaggistiche da tutelare e valorizzare, ma anche con rilevanti criticità geomorfologiche e idrogeologiche che interessano anche gli ambiti urbani. Per questa ragione la struttura del Piano prevede che le trasformazioni ammesse siano verificate, oltre che rispetto alle NTA del PdR, anche rispetto alla compatibilità con gli indirizzi espressi dalla Carta condivisa del paesaggio e con la Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano, in particolare rispetto al sistema dei vincoli, della sintesi di fattibilità e delle norme geologiche.

3 ALLEGATO 1

IL PGT 2.0: OBIETTIVI DELL'A.C. PER IL PIANO DELLE REGOLE

Estratto da "Direttive dell'a.c. per la redazione del PGT 2.0"

Gli obiettivi per il Pdr sono definiti dalle *Direttive* espresse dall'amministrazione comunale per la revisione del PGT; le direttive politiche sono utili per comprendere il disegno della città che l'amministrazione Comunale si attende per il futuro e che è stato frutto di un'attività di confronto, consultazione, e sintesi che la stessa L.R. 12/2005 prevede sia svolta prima dell'incarico del PGT al fine di offrire la più nitida espressione della politica rispetto alle attese del territorio e della comunità che la abita. Per il PdR si tratta di obiettivi che nelle direttive sono denominati "Le politiche per lo sviluppo del territorio" che vengono declinate come segue:

1. Le politiche per la residenza

La tendenza demografica attuale che è in contrazione, la necessità ed opportunità di contenere il consumo di territorio puntando sul recupero di volumi esistenti, l'articolata morfologia del territorio, la necessità di una politica di tutela del sistema paesaggistico locale, la ridotta capacità di approvvigionamento e potenziamento dei servizi pubblici, fa delineare la seguente politica di governo della residenza :

- Mantenimento e recupero dei volumi esistenti nei Nuclei di Antica Formazione con un piano di messa in sicurezza e risanamento;
- Recupero, rigenerazione, riconversione e trasformazione di volumi esistenti posti nel Tessuto Urbano Consolidato, ma all'esterno dei Nuclei di Antica Formazione;
- eventuale riordino dei sistemi insediativi di completamento e di espansione non attuati, ma coerenti alle attuali esigenze abitative, mediante assorbimento di eventuali esigenze localizzate a risposta familiare;

Il raggiungimento degli obiettivi di governo possono essere perseguiti con le seguenti politiche per la residenza, secondo il principio di minimizzazione del consumo di nuovo territorio:

a) Nuclei di Antica Formazione

Edilizia esistente.

1. Recupero della volumetria degradata in centro storico: il centro storico possiede infatti un discreto margine di recupero abitativo senza intervenire sul consumo di nuovo territorio per la realizzazione di unità immobiliari ed impegnare nuove risorse di investimento e gestione per opere di urbanizzazione. Tale politica di recupero deve essere incentivata ed affiancata da:
 - ridotte nuove previsioni volumetriche sul territorio comunale, per evitare impari concorrenza insediativa;
 - agevolazioni fiscali, anche nel caso di seconde case e agevolazione sui contributi concessori;
 - politiche sulla realizzazione di parcheggi privati e pubblici e sul sistema della mobilità e viabilità;
 - politiche di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, anche con interventi diretti dell'Amministrazione pubblica;
 - politiche di incentivazione alle attività commerciali di vicinato e direzionali che sono complemento indispensabile per garantire appetibilità al nucleo storico, anche mediante agevolazioni fiscali, sgravi dei contributi concessori, semplificazione dei procedimenti autorizzativi;
 - politiche di riqualificazione degli spazi pubblici;
2. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: in ossequio alla vigente legislazione regionale in materia di recupero dei sottotetti ai fini abitativi saranno individuare le zone di territorio ove è possibile effettuare il recupero, senza aggravii sull'assetto paesaggistico e urbanistico del territorio.

b) Edilizia di espansione.

3. Interventi di completamento in aree libere all'interno del centro edificato: in seguito alle risultanze dello studio del sistema vincolistico quali-quantitativo generale, agli obiettivi di crescita alternativa del territorio e alle necessità di riqualificazione e riabilitazione di aree degradate o con necessità di potenziamento di servizi o infrastrutture. Tali azioni potranno prevedere interventi integrati di natura pubblico-privata.
4. Sviluppo del territorio mediante individuazione di ambiti di trasformazione: solo in ultima analisi e compatibilmente all'assetto paesaggistico, idrogeologico e ambientale del territorio, potranno individuarsi ambiti di trasformazione urbana debitamente circoscritti e finalizzati a nuovi modelli di edilizia sostenibile, con predeterminazione delle tipologie insediative e finalizzazione pubblica degli interventi, ciò in coerenza con le indicazioni di contenimento del consumo di suolo delineato a livello provinciale.

2. Le politiche per le attività produttive

L'obiettivo che si pone l'Amministrazione Comunale è quello di mantenere la destinazione produttiva delle aree attualmente destinate a tale funzione al fine di garantire il potenziale sviluppo del settore. Eventuali interventi di riconversione potranno essere valutati solo per evidenti criticità sociali, ambientali e viabilistiche, e qualora poste in ambito in evidente contrasto con l'intorno.

L'unica risposta nel breve periodo che l'urbanistica può dare alla crisi che interessa il settore, è quella del mantenimento delle aree a destinazione produttiva, evitando riconversioni che non producano occupazione di prospettiva. Si auspica peraltro la predisposizione di uno studio di settore sovralocale che permetta di ripensare all'assetto produttivo della valle Seriana al fine di creare un sistema che possa concorrere con il mercato del futuro.

3. Le politiche per il commercio

Gli obiettivi in ambito commerciale potrebbero essere i seguenti:

- Incrementare l'attrattività del sistema distributivo per assorbire maggiormente sul proprio territorio la domanda commerciale dei residenti, per quanto concerne il settore alimentare;
- Riqualificare, razionalizzare ed ammodernare il sistema distributivo di vicinato esistente, riconosciuto nel suo fondamentale ruolo urbanistico di motore delle relazioni e delle riqualificazioni dello spazio urbano;
- Migliorare in chiave moderna il servizio di prossimità al consumatore, particolarmente importante per i soggetti anziani o che presentano difficoltà di movimento;

Questi obiettivi potrebbero esser raggiunti con le seguenti strategie:

Potenziare e ammodernare il sistema distributivo di vicinato esistente, mediante la politica di riqualificazione dell'immagine dei centri storici cittadini, una concreta politica per i parcheggi satellite al centro storico e una politica tributaria differenziata. La terziarizzazione dei centri storici è elemento essenziale per mantenere un adeguato assetto qualitativo degli spazi e della vita cittadina.

Individuare almeno una media struttura di vendita nel settore alimentare che permetta di assorbire la domanda dei residenti. La quantità di spazio e strutture sarà comunque definita dallo studio di settore;

Le politiche per le aree agricole

Gli obiettivi per le aree agricole potrebbero essere i seguenti:

- Mantenimento delle realtà agricole locali, puntando sul miglioramento della qualità paesaggistica degli insediamenti.
- Incentivare il recupero dei fabbricati rurali per il mantenimento dell'assetto idrogeologico del territorio e per il recupero dell'importante testimonianza di architettura rurale Seriana.
- Definizione di un piano della viabilità agrosilvopastorale o strade pubbliche pedonali, con eventuale carrabilità convenzionata.

Le strategie determinate per raggiungere l'obiettivo sono le seguenti:

studio di un sistema viabilistico montano privilegiando tracciati esistenti o facenti parte del demanio pubblico comunale, che permetta di raggiungere razionalmente il maggior numero possibile di fabbricati, e garantire l'adeguato inserimento paesistico ambientale dei nuovi tracciati.;
incentivi economici per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati, da parametrarsi agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione;

Le politiche per l'energia

Recepire le politiche di sviluppo contenute nel PAESC

- Il PGT sviluppa tale politica attraverso le seguenti azioni:
- Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici comunali e ricorso a fonti di energia rinnovabile;
- Incentivare l'efficientamento energetico nell'edilizia privata.

Queste indicazioni di carattere politico hanno successivamente trovato compimento a livello pianificatorio con le analisi di natura tecnico conoscitive operate dai professionisti incaricati traducendosi nel progetto di piano.