



Nuovo Piano di Governo del Territorio Comune di Castro (BG)



Documento di Piano Criteri Attuativi

Dicembre 2011
Adottato con Delibera CC n 13 del 04.05.2011
Approvato con Delibera CC n 19 del 13.10.2011

il Sindaco
Mario Gualeni

La Giunta
Raffaella Ciabatti, Mariano Foresti, Giovanni Pietro Gualeni, GianLuca Torri
L'Ufficio Tecnico
Geom. Mirco Figaroli, Ing. Luisa Rocchini

I progettisti
Arch. Paolo Crippa - Ing. Dario Vanetti - UrbanStudio

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

INDICE

Nuovo Piano di Governo del Territorio	1
Comune di Castro (BG)	1
Documento di Piano	1
Criteri Attuativi.....	1
1 NORME GENERALI	4
1.1 Efficacia del documento di Piano.....	4
1.2 Obiettivi	4
1.3 Ambito di applicazione.....	5
1.4 Elaborati costitutivi il Documento di Piano	6
1.4.1 Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs 334/99 e s.m. e i.	7
1.5 Obiettivi quantitativi di sviluppo attivati dal Documento di Piano	7
1.6 Indirizzi per il Piano dei Servizi.....	7
1.7 Indirizzi per il Piano delle Regole.....	8
1.8 I Piani di settore.....	10
1.9 Permesso di costruire in deroga.....	11
2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE	
12	
2.1 Perequazione urbanistica.....	12

3	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE	13
3.1	Individuazione degli ambiti di trasformazione	13
3.2	Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione	14
3.3	Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi – contributo addizionale	16
3.4	Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione	17
3.5	Indirizzi funzionali	19
3.6	Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale	20
3.7	Assunzione principi di sostenibilità ambientale	21
3.8	Tutela dei valori paesaggistici.....	21
3.9	Valutazione Ambientale dei Piani	22
3.10	Elenco degli ambiti di trasformazione	22

1 NORME GENERALI

1.1 Efficacia del documento di Piano

La LR 12/05 stabilisce che "Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" (art. 8.3) e, pertanto, i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle trasformazioni del territorio.

I presenti Criteri Attuativi devono essere assunti come disposizioni rivolte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del Documento di Piano sulla base degli obiettivi generali del PGT richiamati dal successivo articolo 1.2 e degli obiettivi specifici individuati per gli ambiti di trasformazione. Tali obiettivi specifici sono richiamati nelle schede di indirizzi attuativi che definiscono le modalità di attuazione, i limiti quantitativi di massima e gli elementi di flessibilità entro cui la fase attuativa può agire in relazione alle singole realtà dei luoghi.

1.2 Obiettivi

Il Documento di Piano, i presenti Criteri Attuativi e le schede degli indirizzi attuativi, che formano parte integrante dei presenti criteri, determinano gli indirizzi strategici per il governo del territorio del Comune di Castro nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento regionale, statale e comunitario.

Il PGT del Comune di Castro individua i seguenti obiettivi:

- 1. Implementare il rapporto con il lago
- 2. Valorizzare il Centro Storico
- 3. Sviluppare l'intercomunalità nei servizi e nella gestione del territorio
- 4. Viabilità ed incremento della sicurezza reale e percepita dalla comunità
- 5. Attivare un modello urbano più articolato che eviti il consumo di suolo

- 6. Agire per un contesto urbano più sano
- 7. Valorizzazione dei sentieri e dei bacini di naturalità
- 8. Sostenere le attività economiche nel territorio
- 9. Potenziare e differenziare il turismo

1.3 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

La prescrizioni contenute nei presenti criteri ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.4 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

▪ Tavola 1	Inquadramento territoriale	scala 1:20000
▪ Tavola 2	Quadro della pianificazione sovraordinata e dei vincoli territoriali	scale varie
▪ Tavola 3	Quadro di insieme della pianificazione generale locale	scala 1:10000
▪ Tavola 4	Istanze criticità aspettative	scala 1:5000/2000
▪ Tavola 5	Carta dei vincoli	scala 1:5000
▪ Tavola 6.1	Carta dei valori del paesaggio	scala 1:5000
▪ Tavola 6.2	Carta della sensibilità paesaggistica	scala 1:5000
▪ Tavola 7	Carta della viabilità, e dei tracciati agro-silvo-pastorali	scala 1:5000
▪ Tavola 8	Carta dell'uso del suolo	scala 1:5000
▪ Tavola 9	Sintesi del PRG vigente	scala 1:5000
▪ Tavola 10	Tavola delle previsioni di piano	scala 1:5000
▪ Tavola 10.1	Tavola delle previsioni di piano	scala 1:2000

Non sono da considerarsi varianti ma mere rettifiche le correzioni degli elaborati che incidano, in termini limitati, sui perimetri degli Ambiti di Trasformazione esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale di carattere topografico o catastale; dette rettifiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.

1.4.1 Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs 334/99 e s.m. e i.

Il territorio del Comune di Castro è interessato dalla presenza dello stabilimento Lucchini RS qualificato come a rischio di incidente rilevante. Ogni intervento sul territorio comunale deve preventivamente verificare la sua compatibilità con l'elaborato ERIR approvato e deve recepire gli elementi pertinenti al Piano di Emergenza Esterna (PEE) elaborato dalla Prefettura, anche se non specificamente individuati nella cartografia di PGT.

1.5 Obiettivi quantitativi di sviluppo attivati dal Documento di Piano

Il Documento di Piano del Comune di Castro non prevede Ambiti di Trasformazione esclusivamente afferenti al sistema funzionale residenziale.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano del comune di Castro, con riferimento ad un arco temporale quinquennale, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, si riferiscono a due Ambiti di Trasformazione:

Ambito di Trasformazione 1 afferente al sistema funzionale turistico ricettivo.

Slp con destinazione ricettiva-residenziale: 2.500 mq

Slp con destinazione commerciale, turistica, dipartistica, terziaria artigianale: 1.000 mq

E' escluso l'insediamento di grandi superfici di vendita e di medie superfici di vendita alimentari

Ambito di Trasformazione 2 afferente al sistema dei servizi.

Slp con destinazione servizi di interesse collettivo: 200 mq.

1.6 Indirizzi per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri con valore di indirizzi

prescrittivi.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 1.4.

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 9 della LR 12/05 il Piano dei Servizi definisce:

- a) la individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi ed attrezzature e le relative destinazioni specifiche, ivi comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- b) la distinzione tra servizi ed attrezzature esistenti o previsti su aree già di proprietà pubblica e quelli su aree da acquisire;
- c) le modalità per il reperimento delle aree da acquisire, ivi compresa l'acquisizione diretta con i proventi delle monetizzazioni;
- d) i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

1.7 Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri con valore di indirizzi prescrittivi.

Il Piano delle regole recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.1.4

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 10 della LR 12/05 il Piano delle Regole stabilisce:

- all'interno della delimitazione del centro storico e per il patrimonio storico diffuso, le tipologie di intervento per ogni edificio, le disposizioni per gli ambiti edificati, gli spazi aperti e gli spazi di relazione aventi come finalità la

valorizzazione dell'impianto storico;

- all'interno degli ambiti urbani consolidati, esterni al centro storico, l'articolazione dei parametri e dei criteri di configurazione delle aree del sistema residenziale in rapporto alla morfologia, alla tipologia e alle densità prevalenti esistenti;
- la specificazione degli usi ammissibili all'interno dei sistemi funzionali fondamentali individuati dal PGT: residenziale, della produzione, delle aree ambientali-agricole, degli ambiti di valore paesistico ambientale;
- l'assunzione del sistema dei vincoli e delle limitazioni individuato dal Documento di Piano e la loro puntuale disciplina in conformità alle disposizioni sovraordinate e alle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali individuate negli elaborati del Documento di Piano (art.1.4);
- all'interno delle aree agricole, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela determinati dalla disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto:
 - della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica con particolare attenzione ai corridoi individuati dal Piano dei Servizi;
 - della opportunità del recupero degli edifici non più adibiti, o non più funzionali agli usi agricoli, per usi compatibili con il territorio e coerenti con la fruizione del territorio rurale.

Il piano delle regole individua incentivi in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica sulla base di specifiche tabelle di valutazione.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole modificativi degli indirizzi del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

1.8 I Piani di settore

Gli strumenti della pianificazione comunale, per l'attuazione degli interventi previsti, si avvalgono e fanno riferimento anche ai seguenti piani di settore, qualora vigenti:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26;
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L n. 447/95 e della l. 13/2001;

Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

1.9 Permesso di costruire in deroga

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzate, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE

2.1 Perequazione urbanistica.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale attivati in attuazione delle previsioni dei singoli Ambiti di Trasformazione ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di intervento i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione, in base alla superficie territoriale interessata, delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute e non adibite a servizi.

Il Documento di Piano non prevede l'attivazione dello strumento della compensazione o incentivazioni urbanistiche.

3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE

3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico-monumentale.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima le stesse possono subire rettifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente art.1.5.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, i diritti volumetrici, gli oneri di urbanizzazione e oneri addizionali, le opere di urbanizzazione e le cessioni commisurate alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della

adozione del Documento di Piano.

3.2 Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione, salvo ove diversamente specificato, si attuano tramite Programma Integrato di Intervento.

Le proposte di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione prevista in attuazione del Documento di Piano deve, in prima istanza, collocarsi nelle aree di concentrazione fondiaria individuate di massima negli elaborati del PGT.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di PII, dovranno preferibilmente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo ed avere la caratteristica di completezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'ambito di trasformazione.

Per quanto riguarda i parametri edilizi, quali distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... nonché i limiti previsti per la superficie scoperta e drenante, da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione riportati nelle singole schede di indirizzo.

L'attuazione degli Ambiti è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale delle aree per servizi stabilite per legge e nel Piano dei Servizi fatta salva la possibilità di sostituire tali superfici con standard qualitativi.

La convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione ordinaria delle aree per servizi rimarrà a carico dei privati. In alternativa alla cessione le aree potranno rimanere private di uso pubblico.

I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale formulerà la propria valutazione in merito alla proposta avanzata dai privati sono così riassumibili:

- Potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione alla riqualificazione del paesaggio e del contesto urbano;
- Aderenza ai requisiti delineati nelle schede articolate per ambiti;
- Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità e significatività per il territorio di Castro, in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le "misure" e materiali tradizionali dei luoghi;
- Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili particolarmente avanzate;
- Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

In caso di interventi di riqualificazione di aree dimesse o critiche e in caso di cambio di destinazione d'uso l'esecuzione dovranno essere preventivamente effettuate indagini volte alla verifica di eventuale contaminazione. Al completamento di tali indagini sarà possibile definire l'opportunità o meno di procedere alla bonifica. I nuovi interventi edilizi saranno subordinati all'accertata assenza di contaminazione, ovvero alla eventuale bonifica.

3.3 Connessione tra attuazione delle previsioni del Documento di Piano e Piano dei Servizi – contributo addizionale

L'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano è subordinata alla realizzazione di servizi, infrastrutture e attrezzature per la collettività di Castro.

L'attuazione degli interventi codificati negli ambiti si trasformazione, è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere da abbinare alle previsioni connesse alla realizzazione di servizi, infrastrutture, e attrezzature di interesse generale per la collettività che possono risultare non esclusivamente a servizio dell'ambito di trasformazione. Tale fase è determinata dalla stesura di un documento convenzionale fra le parti, deputato a stabilire:

- L'effettivo riconoscimento della volumetria di previsione abbinata all'ambito di trasformazione, mediante valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo piani volumetrico e delle soluzioni architettoniche ipotizzate;
- la definizione di un contributo economico aggiuntivo conseguente al fabbisogno di servizi indotti, finalizzato, alla realizzazione di opere pubbliche da individuare nel Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, commisurato a una quota del plusvalore assunto dall'area in conseguenza della applicazione dei diritti volumetrici di massima attribuiti con il Documento di Piano.

L'individuazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature da realizzare da parte dei promotori viene effettuata in sede di negoziazione sulla base delle priorità determinate nel Piano dei Servizi e del Programma Opere Pubbliche del Comune.

3.4 Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Gli elaborati di PGT riportano le condizioni necessarie per l'attivazione degli ambiti di trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali.

Le schede di indirizzo sono altresì corredate da planimetrie e schemi planivolumetrici riportanti le determinanti progettuali per l'intervento. Tali elementi sono da considerare di indirizzo: la proposta di attivazione degli ambiti può individuare soluzioni alternative di carattere migliorativo, ferme restando le condizioni necessarie evidenziate al comma precedente.

Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto delle previsioni delle aree per servizi e delle attrezzature indicate, le connessioni stradali e la rete della ciclabilità.

In particolare l'ambito di trasformazione n.1 afferente al sistema funzionale turistico ricettivo è destinato alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti tramite interventi ristrutturazione urbanistica. L'intervento potrà ospitare altresì quote residenziali, terziario direzionali e attività commerciali, con esclusione delle grandi superfici di vendita e delle medie superfici di vendita alimentari. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del lungolago, previa demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, e la realizzazione di un basamento, finalizzato ad ospitare le attività prevalentemente dipartistiche e commerciali; il piano pensile artificiale di copertura del basamento potrà ospitare i dehors degli esercizi pubblici e dovrà essere accessibile e aperto al pubblico secondo modalità stabilite nella convenzione urbanistica .

Al fine di limitare l'impatto visivo in un territorio che si distingue per l'elevato valore percettivo e la rilevante valenza paesaggistica l'altezza massima non dovrà superare i 9 m.

Dovrà essere prevista una connessione ciclopedonale in direzione del centro di Castro, per uno sviluppo da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di proposta attuativa.

L'intervento è subordinato allo spostamento delle lavorazioni di marmi e materiale lapideo in comune Solto Collina e a tale

fine il progetto di trasformazione dovrà coinvolgere le aree di proprietà dell'attuatore in un progetto unitario. L'attuazione è subordinata ad un PII esteso alle aree nei due comuni confinanti, da attuarsi per diverse unità di intervento.

L'intervento dovrà assolvere il fabbisogno di aree per servizi stabilito dal Piano dei Servizi, con particolare riguardo alla dotazione di aree per il parcheggio.

L'intervento in attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato alla verifica e all'accertamento di assenza di contaminazione, ovvero alla esecuzione della eventuale bonifica.

L'ambito di trasformazione 1 dovrà essere dotato di opere di urbanizzazione primaria (fognatura) con destinazione finale il depuratore consortile di Costa Volpino o Paratico, secondo la vigente normativa e inoltre data la presenza di materiali pericolosi nei manufatti esistenti si precisa che gli stessi debbano essere smaltiti in sicurezza secondo la normativa vigente.

Con riferimento all'Ambito di Trasformazione 2, afferente al sistema funzionale dei servizi, l'intervento è destinato alla realizzazione di nuove attrezzature per feste patronali e incontri a carattere pubblico. L'intervento è subordinato alla demolizione dei fabbricati precari esistenti ed alla realizzazione di un nuovo edificio parzialmente ipogeo con copertura verde da collocare all'interno della sella naturale sita ad Est della chiesa di San Lorenzo, previa rimozione del terreno di riporto presente in loco.

Con l'intervento dovranno essere risolti i problemi di accesso in sicurezza all'area feste.

L'attuazione potrà avvenire tramite Piano di Recupero

Preliminarmente alla fase esecutiva dovranno essere valutate le interferenze con la potenziale presenza di reperti archeologici nell'area.

In fase di definizione della proposta di attuazione dovrà essere verificata con il Soggetto Gestore del servizio la possibilità

di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, eventualmente assumendo a carico dell'intervento le necessarie opere indicate dal Soggetto Gestore.

Analoga verifica dovrà essere effettuata con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici.

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ASL.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei fabbricati.

3.5 Indirizzi funzionali

Le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi funzionali principali e complementari cui devono necessariamente aderire i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata.

La definizione delle diverse categorie funzionali e delle relative funzioni in contrasto è stabilita nel Piano del Regole.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle

destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita potrà attuarsi, nel pieno rispetto di quanto previsto dal Programma Pluriennale per lo sviluppo commerciale della Provincia di Bergamo, solo successivamente alla predisposizione, da parte del comune, di uno studio relativo al Settore Commerciale secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

3.6 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.

Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

3.7 Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

Al fine di incentivare il risparmio e il recupero della risorsa idrica, le nuove edificazioni, ogni qualvolta possibile, dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati, nonché reti duali negli edifici e sistemi di raccolta e bacini di riserva di acqua da utilizzarsi nei periodi di siccità.

3.8 Tutela dei valori paesaggistici

Gli interventi previsti nel Documento di Piano devono rispettare le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale vigente con particolare riferimento all'articolo 19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi, comma 4, 5 e 10, tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche, storiche, architettoniche e naturali del contesto paesaggistico; in particolare per il Lago d'Isèo, per gli aspetti interessanti il territorio di Castro si richiama la salvaguardia dell'articolata morfologia dei versanti che vede l'alternarsi di pareti rocciose, versanti boschivi, coltivi e alte conche e terrazzi che prospettano sull'intero ambito, come riferimento per l'attenta valorizzazione dei nuclei minori e della viabilità secondaria in alternativa alla diffusione estensiva di seconde case.

3.9 Valutazione Ambientale dei Piani

Il Documento di Piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia delle risorse ambientali e del paesaggio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere gli effetti della attuazione del PGT rispetto agli obiettivi generali e alle soglie di compatibilità ambientale e di modificare, se necessario, i contenuti del Documento di Piano in base a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Gli indicatori per il monitoraggio del Documento di Piano sono stabiliti nel Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.

3.10 Elenco degli ambiti di trasformazione

La tabella che segue individua gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e i principali specifici aspetti connotativi:

Ambito di Trasformazione 1:

Superficie territoriale indicativa: 4.300 mq circa

Sistema funzionale: turistico - ricettivo

Slp indicativa: 3.500 mq

Ambito di Trasformazione 2:

Superficie territoriale indicativa: 2.000 mq circa

Sistema funzionale: servizi

Slp indicativa: 200 mq