

# vDP1

# Documento di Piano

## Relazione

## Relazione

Sindaco  
Mauro Pezzoli

---

Ufficio tecnico  
Margherita Martino

---

Segretario Comunale  
De Filippis Maria Carolina

---

Direttore tecnico C.P.U.srl  
Alessandro Magli

---

Data  
ottobre 2016

---

### Adozione

D.C.C. n. 79 del 15.12.2012

### Approvazione

D.C.C. n. 16 del 21.06.2013

### Pubblicazione BURL

D.C.C. n. 41 del 09.10.2013

## VARIANTE n.1

### Adozione

D.C.C. n. 3 del 19.02.2016

### Approvazione

D.C.C. n. 43 del 05.10.2016

---

**Sindaco**

Mauro Pezzoli

**Vice sindaco con delega al personale, infrastrutture, protezione civile ed ambiente**

Fabio Iannotta

**Segretario**

De Filippis Maria Carolina

**Uffici Comunali**

Margherita Martino

**Piano di Governo del Territorio**

**Valutazione Ambientale Strategica**

C.P.U. s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Andrea Gavazzoni, Elisa Molari e Paola Ceriali

Consulenza geologica

CPU s.r.l., Massimo Marella, Marco Carraro

---

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PGT 2015 .....</b>	<b>6</b>
1.1. Scopo del documento .....	6
1.2. Quadro di riferimento legislativo .....	12
1.3. Obiettivi dell'amministrazione .....	12
<b>CAPITOLO 2: ANALISI TERRITORIALE .....</b>	<b>15</b>
2.1. Il sistema socio-demografico.....	15
2.2. L'assetto delle aree agricole e di valore paesistico .....	18
2.3. Le scelte di pianificazione territoriale comunale.....	31
2.4. Il sistema dei servizi .....	33
<b>CAPITOLO 3: VARIANTE N.1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>39</b>
3.1 Lo scenario del tessuto consolidato.....	40
3.2 Lo scenario delle nuove trasformazioni .....	42
<b>CAPITOLO 4: I DATI DEL PIANO .....</b>	<b>44</b>
2.1. Il bilancio di consumo di suolo .....	45
<b>CAPITOLO 5: EFFETTI CONFORMATIVI DELLA VARIANTE PGT 2014 .....</b>	<b>47</b>
5.1. Efficacia conformativa della variante PGT 2015 .....	47
5.2. Studio Geologico idrogeologico e sismico.....	47



## PREMESSA

Il comune di Castione della Presolana è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di CC. n. 16 del 21/06/2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – BURL n. 41 del 09/10/2013.

L'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di variante al PGT vigente "Variante N.1 al PGT" al fine di ridefinire il sistema di pianificazione che si costruisce attraverso le relazioni tra il Documento di piano, il Piano dei servizi ed il Piano delle regole.

Pertanto con deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 18/12/2014 il Comune di Castione della Presolana ha avviato il procedimento di Variante al Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) pubblicando l'avviso sul quotidiano, sul sito web comunale e all'albo pretorio; provvedendo ad avviare la procedura di Valutazione Ambientale (VAS) cui sottoporre la Variante al Documento di Piano, come previsto dall'art.4 della L.R. n.12/2005 e dai relativi criteri attuativi.

Nel procedere alla redazione della variante al PGT, la Giunta Comunale intende, innanzitutto attenersi ai principi indicati all'art.2, comma 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che così dispone:

"Il governo del territorio si caratterizza per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati".

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione del relativo avviso pubblico per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, ed al riguardo sono pervenuti suggerimenti e proposte. Nello stesso tempo si è acquisito l'apporto fattivo di taluni "privati", ossia di coloro che per titolarità o disponibilità di beni immobili, hanno avuto la possibilità di collaborare fattivamente con la parte pubblica nella definizione delle scelte territoriali, ferma restando alla amministrazione comunale l'esclusiva competenza di ogni decisione (Naturalmente, si è trattato di soggetti che, interessati a progetti di sviluppo strategico, risultavano interlocutori idonei e necessari per il perseguimento di obiettivi di primaria rilevanza pubblica).

Lo studio e le scelte di questa variante al PGT, sono orientate alla creazione di un sistema urbano e territoriale, che sia il più possibile coerente ed adeguato alle mutate condizioni economiche e sociali, rispetto a quelle esistenti nella redazione del piano precedente.

A riscontro di esigenze emergenti, la variante al PGT, volgerà la sua attenzione ad una migliore ed adeguata distribuzione, organizzazione, e valutazione delle aree di trasformazione, che sostanzialmente non sono cambiate rispetto al PGT vigente. In particolare, l'attenzione, sarà rivolta a migliorare la gestione del piano stesso, in modo da renderlo flessibile alle diverse

## PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



esigenze, ma adeguato ai contesti di intervento, con particolare attenzione al centro storico e alle zone agricole; e soprattutto all'inserimento di nuovi servizi a sostegno della città pubblica e la valorizzazione paesistico ambientale del territorio nel progetto della rete ecologica comunale.

Si ricorda in questa sede che, trattandosi della prima variante al PGT (di recente redazione), le analisi effettuate, sono state effettuate tenendo presente il quadro conoscitivo redatto per il PGT, adeguando, aggiornando e migliorando con gli elementi in nostro possesso alla data di oggi. Quindi la presente relazione racchiude le modifiche puntuali dell'oggetto della variante.

## CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PGT 2015

### 1.1. Scopo del documento

Il presente documento costituisce la relazione della variante PGT 2015. Il documento riporta i criteri con i quali sono stati individuati gli obiettivi e le azioni del Documento di Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, descrivendo le azioni proposte e le modifiche apportate nella variante.

L'elenco degli elaborati che sono oggetto di modifica con la presente variante sono quelli evidenziati a colore rispetto gli elaborati del PGT 2013.

Non viene modificato l'apparato normativo del PGT salvo alcune modeste integrazioni apportate alle NGT del Piano delle Regole.

Per maggior chiarezza viene inserito un elaborato dove vengono evidenziate a colori le norme delle NGT (vPR1\_Norme di governo del territorio) modificate e/o integrate.

### **ELABORATI VARIANTE PGT 2015**

#### **DOCUMENTO DI PIANO – DP**

vDP 1	Relazione
DP 1	Criteri attuativi e schede ambiti
DP 1a	Allegato – Quadro conoscitivo
DP 2	Il sistema infrastrutturale
vDP 3	Previsioni di piano. Elementi strategici
vDP 4	Previsioni di piano. Gli ambiti di trasformazione
vDP 5	La carta della sensibilità del paesaggio
DP 6	La carta delle rilevanze

#### **DOCUMENTO DI PIANO – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Tavola 01	Carta della Pericolosità sismica locale
Tavola 02	Carta dei Vincoli
Tavola 03	Carta di Sintesi
Tavola 04	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano. Tutto il territorio comunale - scala 1:10.000
Tavola 05	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano. Centro abitato - scala 1:5.000
Tavola 06	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
Allegato 01	cantieri geotecnici

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



Allegato 02	schede frane
Relazione	Relazione descrittiva e NTA

## DOCUMENTO DI PIANO – VAS

VAS 1	Rapporto ambientale
VAS 2	Sintesi non tecnica
VIC	Studio di valutazione d'incidenza

## PIANO DEI SERVIZI - PdS

PS 1	Relazione
vPS 1	Disposizioni attuative
PS 2	Schedatura di rilievo dei servizi
vPS 3	Sistema dei servizi esistenti e non attuati
vPS 4	Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici
PS 5	La rete ecologica comunale
PUGSS – PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	
PUGSS 1	Relazione
PUGSS 1a	Regolamento di manomissione del suolo pubblico
PUGSS 2a	Tavola rete di approvvigionamento idrico
PUGSS 2b	Tavola rete di approvvigionamento idrico
PUGSS 3a	Tavola rete smaltimento acque
PUGSS 3b	Tavola rete smaltimento acque
PUGSS 4a	Tavola rete di distribuzione del gas
PUGSS 4b	Tavola rete di distribuzione del gas
PUGSS 5a	Tavola rete dell' illuminazione pubblica
PUGSS 5b	Tavola rete dell' illuminazione pubblica
PUGSS 6a	Tavola rete delle telecomunicazioni
PUGSS 6b	Tavola rete delle telecomunicazioni
PUGSS 7	Tavola di confronto tra PUGSS e PGT

## PIANO DELLE REGOLE - PdR

vPR 1	Norme di governo del territorio
vPR 2	Abaco morfologico e paesaggistico
vPR 3a	Ambiti territoriali 1 : 5.000
vPR 3b	Ambiti territoriali 1 : 5.000
vPR 3c	Ambiti territoriali 1 : 5.000
vPR 3d	Ambiti territoriali 1 : 5.000
vPR 3e	Ambiti territoriali – Castione e Monte Pora
vPR 3f	Ambiti territoriali – Bratto – Dorga - Donico
vPR 4	Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento
vPR 5	Carta dei vincoli 1 : 10.000

vPR 5a	Carta dei vincoli 1 : 5.000
vPR 5b	Carta dei vincoli 1 : 5.000
vPR 5c	Carta dei vincoli 1 : 5.000
vPR 5d	Carta dei vincoli 1 : 5.000
vPR 5e	Carta dei vincoli 1 : 5.000

In particolare nella tabella successiva vengono maggiormente dettagliate le modifiche ai documenti sopra evidenziati.

#### DOCUMENTO DI PIANO – DP

Documento		Modifiche variante PGT 2015
vDP 1	Relazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aggiornamento sistema socio demografico;</li> <li>- Integrazione delle scelte di pianificazione territoriale comunale;</li> <li>- Aggiornamento dei dati del piano: popolazione al 31/12/2014;</li> </ul>
vDP 3	Previsioni di piano. Elementi strategici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisione della vestizione degli strati informativi (aree agricole, boschi PIF, PLIS, tessuto urbano consolidato, classe di fattibilità geologica, etc.) per facilitare la lettura dell'elaborato;</li> <li>- PL via Lodi: aggiornati gli edifici già realizzati nel lotto 1;</li> <li>- Modifica perimetro nucleo di antica formazione con lo stralcio di parte del fabbricato ad uso albergo, bar e ristorante in via S.Pellico;</li> <li>- Inserimento dell'immobile di via Monte Pora (part.7551 foglio 26) in ambito R2a –nucleo residenziale prevalente;</li> </ul>
vDP 4	Previsioni di piano. Gli ambiti di trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisione della vestizione degli strati informativi (aree agricole, boschi PIF, PLIS, tessuto urbano consolidato, classe di fattibilità geologica, etc.) per facilitare la lettura dell'elaborato;</li> <li>- Aggiornamento dei percorsi pedonali;</li> <li>- Aggiornamento degli allargamenti della viabilità;</li> <li>- Rettifica perimetro nucleo di antica formazione.</li> <li>- PL via Lodi: aggiornati gli edifici già realizzati nel lotto 1;</li> <li>- Modifica perimetro nucleo di antica formazione con lo stralcio di parte del fabbricato ad uso albergo, bar e ristorante in via S.Pellico;</li> <li>- Inserimento dell'immobile di via Monte Pora (part.7551 foglio 26) in ambito R2a –nucleo residenziale prevalente;</li> </ul>



# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



vDP 5	La carta della sensibilità del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di protezione di 50m in classe 5 del NAF-nucleo di antica formazione di Rusio come indicato nel PTRA valli alpine al fine di valorizzare la percezione paesistica dei borghi storici.</li><li>- PL via Lodi: aggiornati gli edifici già realizzati nel lotto 1;</li></ul>
-------	--	--

## DOCUMENTO DI PIANO – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Documento		Modifiche variante PGT 2015
Tavola 01	Carta della Pericolosità sismica locale	Aggiornamento degli elaborati secondo la nuova classificazione sismica recepita in Lombardia con DGR 11 luglio 2014 – n.X/2129 – prevede 3 livelli di pericolosità sismica decrescente.
Tavola 02	Carta dei Vincoli	
Tavola 03	Carta di Sintesi	
Tavola 04	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano. Tutto il territorio comunale - scala 1:10.000	
Tavola 05	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano. Centro abitato- scala 1:5.000	
Tavola 06	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI	
Allegato 01	cantieri geotecnici	
Allegato 02	schede frane	
Relazione	Relazione descrittiva e NTA	

## DOCUMENTO DI PIANO – VAS

Documento		Modifiche variante PGT 2015
VAS 1	Rapporto ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aggiornamento sistema socio demografico;</li><li>- Aggiornamento dello stato dell'ambiente (acqua, rifiuti, aria, rumore, suolo e sottosuolo, energia ed elettromagnetismo);</li><li>- Integrazione della valutazione di coerenza secondo gli obiettivi di piano</li></ul>
VAS 2	Sintesi non tecnica	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recepimento delle strategie, obiettivi e azioni individuate nel Rapporto Ambientale.</li></ul>
VIC	Studio di valutazione d'incidenza	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aggiornamento capitolo 5 "descrizione del piano di governo del territorio e potenziali incidenze delle azioni di piano";</li></ul>

**PIANO DEI SERVIZI - PdS**

Documento		Modifiche variante PGT 2015
vPS 1	Disposizioni attuative	Integrazione art. 7 comma 7.3 ultimo capoverso.
vPS 3	Sistema dei servizi esistenti e non attuati	- Aggiornamento dei percorsi pedonali;
vPS 4	Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici	- Aggiornamento dei percorsi pedonali;

**PIANO DELLE REGOLE - PdR**

Documento		Modifiche variante PGT 2015
vPR 1	Norme di governo del territorio	<p>Sono stati modificati/integrati i seguenti articoli delle NGT del PdR:</p> <p>Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti;            Art. 9 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse;            Art. 23 Slp (mq) – Superficie lorda di pavimento;            Art. 25 Sc (mq) – Superficie coperta;            Art. 27 Spd (%) – Superficie permeabile drenante;            Art. 28 H(ml) – Altezza dei fabbricati;            Art. 30 Disposizioni generali per le distanze;            Art. 37 Classificazione delle destinazioni d'uso (lettera F);            Art. 38 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie (punto 3);            Art. 39 Campo di applicazione e classificazione;            Art. 47 Modalità di intervento negli ambiti R1;            Art. 48 Ambito residenziale prevalente consolidato – R2 (art. 48.6 Incentivazione urbanistica);            Art. 50 Ambito turistico alberghiero consolidato – RT;            Art. 51 Verde Privato – VP;            Art. 52 Ambito produttivo consolidato – P;            Art. 55 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole;            Art. 57 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER;            Art. 59 Area agricola produttiva – E1;            Art. 60 Area agricola di valenza paesistica – E2;            Art. 64 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;            Art. 67 Individuazione delle fasce di rispetto;            Art. 71 Aree ed immobili sottoposti a vincolo</p>

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



		paesistico – ambientale; Art. 88 Installazione di impianti radio- ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
vPR 2	Abaco morfologico e paesaggistico	- E' stata modificata la pendenza massima (35%) concessa agli edifici produttivi. [“edifici produttivi, interventi ammessi” penultima pagina dell'abaco].
vPR 3a	Ambiti territoriali 1 : 5.000	- Revisione della vestizione degli strati informativi per facilitare la lettura dell'elaborato;
vPR 3b	Ambiti territoriali 1 : 5.000	- PL via Lodi: aggiornati gli edifici già realizzati nel lotto 1;
vPR 3c	Ambiti territoriali 1 : 5.000	- Integrazione degli allargamenti stradali;
vPR 3d	Ambiti territoriali 1 : 5.000	- Aggiornamento dei percorsi pedonali;
vPR 3e	Ambiti territoriali – Castione e Monte Pora	- Nuovi edifici in area agricola non adibiti ad uso agricolo (lettere n, n, o art.57 NGT del Pdr);
vPR 3f	Ambiti territoriali – Bratto – Dorga - Donico	- Modifica perimetro nucleo di antica formazione con lo stralcio di parte del fabbricato ad uso albergo, bar e ristorante in via S.Pellico;
vPR 4	Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento	- Inserimento dell'immobile di via Monte Pora (part.7551 foglio 26) in ambito R2a –nucleo residenziale prevalente;
vPR 5	Carta dei vincoli 1 : 10.000	- Modifica grado di intervento (da conservazione a ristrutturazione) di due edifici in località Betteri – Barbetti;
vPR 5a	Carta dei vincoli 1 : 5.000	- Modifica perimetro nucleo di antica formazione con lo stralcio di parte del fabbricato ad uso albergo, bar e ristorante in via S.Pellico;
vPR 5b	Carta dei vincoli 1 : 5.000	- Individuazione perimetro del bosco come da d.lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lett. g);
vPR 5c	Carta dei vincoli 1 : 5.000	- Modifica perimetro nucleo di antica formazione con lo stralcio di parte del fabbricato ad uso albergo, bar e ristorante in via S.Pellico;
vPR 5d	Carta dei vincoli 1 : 5.000	- Inserimento dell'immobile di via Monte Pora (part.7551 foglio 26) in ambito R2a –nucleo residenziale prevalente;
vPR 5e	Carta dei vincoli 1 : 5.000	- PL via Lodi: aggiornati gli edifici già realizzati nel lotto 1;

## 1.2. Quadro di riferimento legislativo

Da un punto di vista legislativo per la redazione del piano si fa riferimento alla seguente normativa:

- L.R. 12/05 “Legge di Governo del Territorio, Regione Lombardia” e s.m.i.
- modalità per la pianificazione comunale (LR 12/2005 art. 7);
- normativa di settore nazionale e regionale;
- normativa dei piani sovraordinati (PTR, PTCP, ...);
- L.R. 31/2014 cd “sul consumo di suolo”.

La Valutazione Ambientale Strategica ed il relativo Rapporto Ambientale sono basati, oltre ai precedenti riferimenti, sul seguente corpo legislativo e di indirizzo:

- Direttiva Europea 2001/42/CE e relativi allegati;
- D.Lgs. 152/06 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”;
- “Criteri attuativi della L.R. 12/05, atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l’attuazione dell’art. 7 comma 2” emessi dalla Regione Lombardia nel Maggio 2006;
- DCR n. VIII/351 del 13/03/07 “Indirizzi generali” per la valutazione ambientale di piani e programmi (art. 4 della LR 12/05)
- DGR VIII/6420 del 27.12.2007 valutazione ambientale di piani e programmi - VAS ulteriori adempimenti di disciplina di attuazione dell’art. 4 della LR 12/05 e degli “Indirizzi generali” per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati con DCR n. VIII/351 del 13/03/07 (art. 4 della LR 12/05).
- D.g.r. 30/12/2009 n. 8/10971 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli.
- D.g.r. 10/12/2010 n. 9/761 “Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle d.g.r. 27 dicembre 2008 n. 8/640 e 30 dicembre 2009 n. 8/10971”.

## 1.3. Obiettivi dell’amministrazione

Attraverso gli incontri tra i professionisti incaricati e l'amministrazione è stata fatto il confronto tra gli obiettivi principali del PGT vigente e quelli che la variante intende sviluppare. Dagli obiettivi principali è possibile delineare linee specifiche di indirizzo al fine di risanare le problematiche realmente incentrate sul territorio, valorizzando e ponendo attenzione alle potenzialità ed alle criticità dello stesso.

La start up del PGT 2013 ha evidenziato alcuni elementi e carenze a cui si intende porre rimedio preservando i contenuti e le salvaguardie generali dello strumento vigente.

Nel complesso la struttura di governo del territorio si è dimostrata all’altezza del compito e le

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



modifiche della presente variante sono limitate e prevalentemente orientate all'aggiornamento dell'apparato geologico. L'aggiornamento dello studio geologico ha conseguentemente imposto una variante del Documento di Piano con la procedura di cui all'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005.

Tali obiettivi iniziali dell'amministrazione, che possono essere oggetto di lievi modifiche durante il percorso di Piano di Governo del Territorio, possono essere così sintetizzati:

## OBIETTIVI STRATEGICI:

- Riqualificare il tessuto urbano consolidato;
- Rifunzionalizzare le aree sottoutilizzate;
- Limitare lo sprawl urbano;
- Rivalutare e valorizzare il territorio agricolo;
- Creare una rete di percorsi tra le emergenze che si fonda entro un unico sistema;
- Massima compatibilità con gli strumenti sovraordinati;
- Produrre energia da fonti rinnovabili (impianti idroelettrici, fotovoltaici e biomasse)
- Riutilizzare le aree artigianali dismesse;
- Potenziamento e valorizzazione dei sistemi economici;
- Promozione dei servizi alla persona;
- Trasformazione di attività produttive, verso il commercio e l'artigianato di servizio.

## TEMA ORDINATORE 1

RIASSETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: verso una rilettura delle macro-zone e delle funzioni

- QUALIFICARE LA RESIDENZA E LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO
- POTENZIARE L'ATTIVITA' COMMERCIALE A DISCAPITO DELL'ARTIGIANATO "ESTENSIVO"
- VALORIZZARE IL PATRIMONIO CULTURALE E PAESAGGISTICO
- RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA
- MIGLIORARE LA VIABILITA'
- VIABILITA' PIÙ SICURA
- RECUPERARE I CENTRI STORICI ED INCENTIVARE IL COMMERCIO DIFFUSO
- POTENZIAMENTO DELL'AREA COMMERCIALE LUNGO LA SS 340 – REGINA (ART.56 PTCP)

## **TEMA ORDINATORE 2**

CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO QUALE VETTORE DI RICONOSCIMENTO DELL' IDENTITA' LOCALE ED OPPORTUNITA' DI SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO DEL TERRITORIO.

- INTEGRARE PERCORSI DI MOBILITA' SOSTENIBILE
- RIDEFINIRE IL RUOLO DEL PATRIMONIO AMBIENTALE CON INTERVENTI DI SALVAGUARDIA
- VALORIZZARE LE PRODUZIONI LOCALI E PROMUOVERE LA FRUBILITA' NEL TERRITORIO RURALE

**TEMA ORDINATORE 3: SMART CITY** adeguamento del sistema dei servizi per una città pubblica di qualità.

- MIGLIORARE LA QUALITA' E AUMENTARE LA QUANTITA' DEI SERVIZI
- NUOVA GESTIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA
- SODDISFARE LE ESIGENZE DEI CITTADINI, DELLE IMPRESE E DELLE ISTITUZIONI GRAZIE ALL'IMPIEGO DI NUOVE TECNOLOGIE (es. wifi) NEI CAMPI DELLA COMUNICAZIONE, DELLA MOBILITÀ, DELL'AMBIENTE, DELL'EFFICIENZA ENERGETICA ED ISTRUZIONE

## **AZIONI GENERALI:**

DI CARATTERE PIÙ TECNICO ED OPERATIVO, CHE DECLINATE E ADEGUATE ALLA REALTÀ POSSONO ATTUARE TEMI E STRATEGIE

- Densificazione;
- Mix funzionale;
- Incentivi per la riqualificazione dei nuclei di antica formazione;
- Perequazione, compensazione e premialità, favorendo l'incentivazione dei servizi alla persona;
- Incentivazione urbanistica;
- Servizi a 18;
- Definire il terzo paesaggio;





## CAPITOLO 2: ANALISI TERRITORIALE

Il quadro conoscitivo della variante PGT 2015 si basa sulla scorta delle analisi predisposte per la redazione del PGT 2013 vigente (Relazione illustrativa del documento di piano), proponendo solo il loro aggiornamento ove possibile.

Il documento di piano del PGT vigente contiene l'analisi territoriale secondo i seguenti elementi del quadro conoscitivo:

1. Inquadramento della pianificazione territoriale sovraordinata
2. Il sistema ambientale
3. Il sistema del paesaggio e dei beni storici
4. Il sistema della mobilità
5. Il sistema socio-economico
6. Il sistema insediativo
7. Le scelte di pianificazione territoriale comunale

Pertanto nel presente capitolo vengono aggiornati/integrati i dati dei seguenti sistemi:

1. Il sistema socio-demografico
2. Le scelte di pianificazione territoriale comunale

### 2.1. Il sistema socio-demografico

L'analisi è stata svolta al fine di fornire un quadro sintetico delle trasformazioni insediative ed occupazionali del Comune di Castione della Presolana in atto, fondamentale alla costruzione di quadri e scenari di riferimento volti alla definizione dei profili degli utenti dei servizi ed ad un adeguato dimensionamento di piano del PGT. Alcune delle elaborazioni presentate sono state articolate secondo una lettura e interpretazione delle diverse realtà comunali limitrofe, in modo da evidenziare e confrontare le peculiarità locali del territorio in rapporto all'intera provincia di appartenenza.

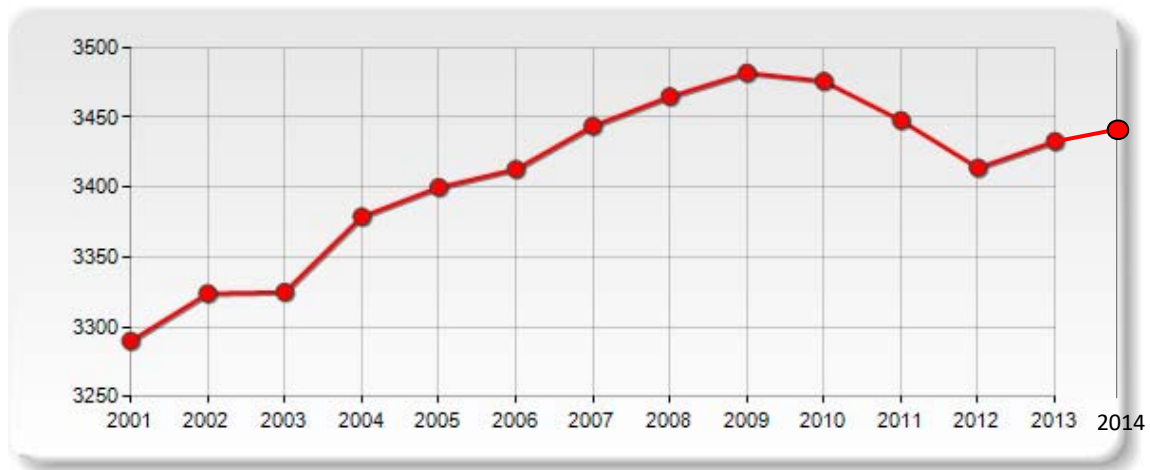
Secondo le analisi socio-demografiche analizzate e paragonate al comparto bergamasco a cui Castione della Presolana appartiene possiamo evidenziare come nell'ultimo decennio la popolazione sia aumentata sensibilmente arrivando a registrare al 31 dicembre 2013 un numero di unità pari a 3.433 abitanti. Trattasi di un comune dove la dinamica insediativa risulta essere piuttosto elevata e nella media rispetto ai territori circostanti, attestato da un tasso di crescita piuttosto alto.

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	3.290	-	-	-	-
2002	31 dicembre	3.324	+34	+1,03%	-	-
2003	31 dicembre	3.325	+1	+0,03%	1.324	2,50
2004	31 dicembre	3.379	+54	+1,62%	1.358	2,48
2005	31 dicembre	3.400	+21	+0,62%	1.369	2,48
2006	31 dicembre	3.413	+13	+0,38%	1.383	2,46
2007	31 dicembre	3.444	+31	+0,91%	1.411	2,44
2008	31 dicembre	3.465	+21	+0,61%	1.435	2,41
2009	31 dicembre	3.482	+17	+0,49%	1.453	2,39
2010	31 dicembre	3.476	-6	-0,17%	1.458	2,38
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	3.469	-7	-0,20%	1.452	2,39
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	3.455	-14	-0,40%	-	-
2011	31 dicembre	3.448	-7	-0,20%	1.457	2,36
2012	31 dicembre	3.414	-34	-0,99%	1.462	2,34
2013	31 dicembre	3.433	+19	+0,56%	1.465	2,34
2014	31 dicembre	3.440	+7	+0,18%	1.492	2,30

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.



La popolazione residente a Castione della Presolana al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 3.455 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 3.469. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 14 unità (-0,40%).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione.

I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in anagrafe.

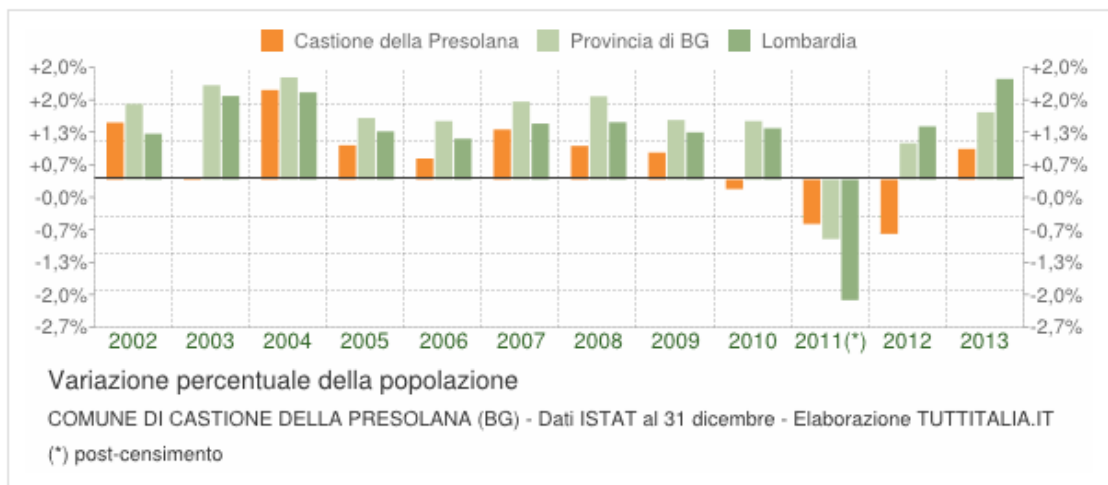
# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



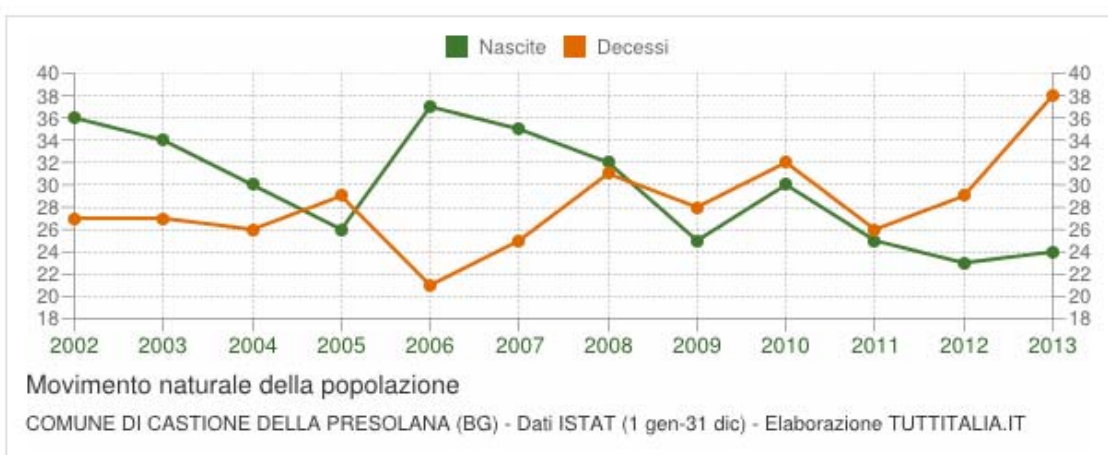
## Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Castione della Presolana espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Bergamo e della regione Lombardia mostrano come nel triennio 2010-2012 la variazione assoluta/percentuale della popolazione comunale è diminuita.



## Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2013. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
<b>2002</b>	1 gennaio-31 dicembre	36	27	+9
<b>2003</b>	1 gennaio-31 dicembre	34	27	+7
<b>2004</b>	1 gennaio-31 dicembre	30	26	+4
<b>2005</b>	1 gennaio-31 dicembre	26	29	-3
<b>2006</b>	1 gennaio-31 dicembre	37	21	+16
<b>2007</b>	1 gennaio-31 dicembre	35	25	+10
<b>2008</b>	1 gennaio-31 dicembre	32	31	+1
<b>2009</b>	1 gennaio-31 dicembre	25	28	-3
<b>2010</b>	1 gennaio-31 dicembre	30	32	-2
<b>2011</b> <sup>(1)</sup>	1 gennaio-8 ottobre	21	21	0
<b>2011</b> <sup>(2)</sup>	9 ottobre-31 dicembre	4	5	-1
<b>2011</b> <sup>(3)</sup>	1 gennaio-31 dicembre	25	26	-1
<b>2012</b>	1 gennaio-31 dicembre	23	29	-6
<b>2013</b>	1 gennaio-31 dicembre	24	38	-14
<b>2014</b>	1 gennaio-31 dicembre	23	28	-5

<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

## 2.2. L'assetto delle aree agricole e di valore paesistico

La diffusione di modelli di sviluppo urbano sostenibile, soprattutto nei paesi Nordici, e le continue indicazioni della Comunità Europea relative a politiche e azioni locali di sostenibilità ambientale portano a riflettere continuamente sull'efficacia di tali interventi, sulla necessità di intraprendere tale percorso e sul fatto che anche nelle realtà di medio-piccole dimensioni, quali quella di Castione della Presolana, un nuovo modello di sviluppo, attento al benessere dei cittadini e fondato sulla sostenibilità ambientale delle azioni e degli interventi, è diventato possibile se non necessario.

Nel comune di Castione della Presolana lo sviluppo sostenibile è parte integrante del progetto del PGT e coinvolge le scelte in ambito sia urbano che ambientale: le azioni sostenibili sono relative al sistema della mobilità, intervengono sul tessuto urbano costruito, fanno riferimento alla progettazione del paesaggio agricolo e si spingono alla tutela e la salvaguardia degli habitat naturali e dell'ecosistema ambiente, indirizzando l'amministrazione verso una maggiore attenzione alla qualità dell'ambiente e della vita del cittadino all'interno dell'ecosistema urbano.

Le politiche di intervento sul paesaggio previste all'interno del comune di Castione della Presolana tengono conto non solo della città come agglomerato di edifici pubblici e privati, abitazioni, costruzioni industriali e produttive, strade, aree di sosta, piazze ed aree verdi agricole, ma guarda alla città come ecosistema, come insieme di esseri viventi (non solo

# PGT variante n.1

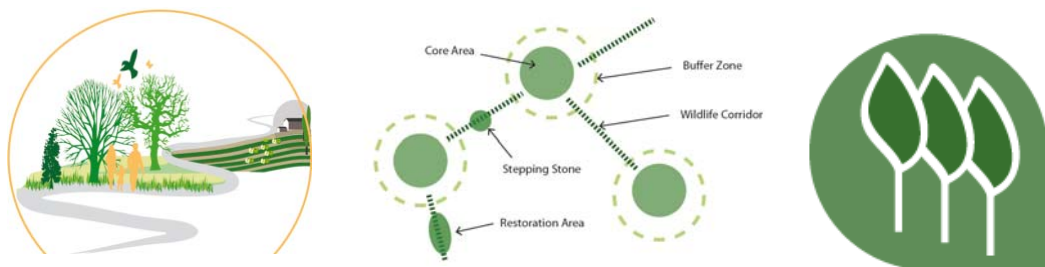
COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



l'essere umano) che vivono ed interagiscono tra loro e con l'ambiente fisico (aria, acqua, suolo, edifici, strade e così via), seguendo delle specifiche relazioni biologiche, chimiche e fisiche. Si fanno riferimento soprattutto ad interventi di protezione e salvaguardia della naturalità del paesaggio agricolo tipico della pianura padana attraverso la realizzazione della rete ecologica comunale e di azioni di tutela del paesaggio, riconoscendo al territorio rurale le sue funzioni fondamentali non solo agricole, ma di tutela dell'ambiente naturale, di difesa della biodiversità e di identità culturale, a completamento di quelle urbane.

Le principali macro-azioni promosse sono le seguenti:

- Concretizzazione del progetto di Rete Ecologica Comunale, che oltre a recepire le indicazioni regionali e provinciali promuova il passaggio e il rinnovo della flora e fauna attraverso habitat che possano comunicare ed interagire tra loro verso una migliore qualità dell'ambiente.
- Ripensare al disegno della città partendo dai vuoti urbani, ripensando agli spazi di rispetto verdi come principali elementi di pregio per la residenza e per le attività a cui fanno respiro.
- Individuare le zone maggiormente sensibili dal punto di vista paesaggistico per tutelare la loro integrità dalle trasformazioni o dagli effetti derivanti dall'antropizzazione, quali le aree del lago di Piano.
- Promuovere azioni volte al recupero dei fabbricati agricoli anche verso nuovi usi, al supporto degli itinerari di fruizione paesistica e del turismo ecosostenibile a al mantenimento dei fondi.



*il paesaggio agricolo, la rete ecologica le sensibilità paesistiche*

## 2.2.1. La rete ecologica comunale come ecosistema

Il progetto di rete ecologica si propone di connettere funzionalmente le aree più interessanti dal punto di vista naturalistico mediante la riqualificazione dei corridoi ecologici. La rete ecologica individua inoltre gli elementi necessari a mantenere e favorire le componenti legate al sistema della flora e della fauna.

Il progetto di rete ecologica a livello locale prevede:

A) il recepimento delle indicazioni di livello regionale e quelle di livello provinciale, nonché il

loro adattamento alla scala comunale;

- B) il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto ad un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantire la sua conservazione ad una corretta trasformazione del tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- C) la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione degli interventi).

Su tali basi, gli obiettivi specifici della rete ecologica per il livello comunale consistono sostanzialmente nel fornire al Piano di Governo del Territorio un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, oltre che uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato, su cui basare la localizzazione delle scelte progettuali. Ciò fornisce alla pianificazione attuativa un quadro organico del sistema naturalistico, dal quale far derivare azioni ambientalmente compatibili.

Gli obiettivi di riequilibrio ecosistemico, per poter essere conseguiti, devono poter essere tradotti in forma di neo-ecosistemi o interventi gestionali progettati e realizzati in modo da poter rispondere ad obiettivi polivalenti, inquadrabili in politiche amministrative esistenti o comunque realistiche.

Sono rappresentate schematicamente alcune tipologie di neo-ecosistemi attuabili per la realizzazione della rete ecologica:

1. Consolidamento di versante con tecniche di ingegneria naturalistica;
2. Consolidamenti spondali di corsi d'acqua con tecniche di ingegneria naturalistica;
3. Rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale e casse di espansione;
4. Passaggi per pesci;
5. Ecosistemi-filtro a valle di impianti di depurazione;
6. Bacini polivalenti di ritenzione delle acque meteoriche;
7. Piantagione di siepi e filari nelle aree coltivate;
8. Fasce buffer e ricalibrazione di alveo in corsi d'acqua minori;
9. Realizzazione di nuove unità di habitat entro gli agro ecosistemi;
10. Recupero delle aree di cava;
11. Passaggi per la fauna o polivalenti lungo le infrastrutture lineari che producono frammentazione;
12. Interventi anti-rumore polivalenti,
13. Fasce di qualità ecologica a lato delle infrastrutture trasportistiche lineari;
14. Rinaturazioni in aree intercluse e degradate;
15. Greenways;
16. Interventi con valenze naturalistiche nei parchi urbani;



# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



17. Interventi di pre-verdissement nelle nuove urbanizzazioni;
18. Nuove aree boscate extraurbane di interesse naturalistico.

Le reti ecologiche sono uno strumento di grande importanza per la conservazione della naturalità e per un assetto sostenibile del territorio. Partendo dal presupposto che tutte le specie vegetali ed animali sono distribuite in modo disomogeneo sul territorio, obiettivo di una Rete Ecologica tradizionale è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali), che concorrono alla biodiversità, la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte.

E' stato effettuato un accurato rilievo approfondito dell'uso del suolo urbanizzato ed agricolo oltre che degli habitat redatto dal Dott. E. Frigerio e dal Dott. Daniele Regondi che sono state riportate nelle tavole di analisi ed hanno costituito il quadro di partenza per la definizione sia degli ambiti agricoli che del sistema della rete ecologica comunale.

In apposita cartografia sono state individuate le particelle SIARL provenienti dalla banca dati in cui è possibile identificare gli ambiti territoriali che sono stati oggetto di finanziamenti regionali per l'utilizzo dei suoli ai fini agricoli, oltre che la presenza di aziende agricole sul territorio comunale.

Il rilievo dell'ambiente naturale e degli habitat naturalistici e forestali, riportato nelle tavole 6 e tavola 10 ha analizzato le caratterizzazioni del territorio comunale di Castione della Presolana.

## 2.2.2. il paesaggio agricolo E il recupero dei fabbricati agricoli



Gli ecosistemi agricoli, nel tempo, hanno portato alla definizione di una ricca varietà di habitat diventando ambienti seminaturali unici ai quali si attribuisce un ruolo di primo piano nella conservazione della biodiversità. Alle aree rurali viene quindi riconosciuto un ruolo importante all'interno del sistema dinamico ambientale, come elemento di connessione con ambienti naturali limitrofi.

All'interno del territorio di Castione della Presolana le aree rurali produttive non sono molto estese a causa della morfologia del territorio e dell'altitudine che impediscono pratiche colturali intensive; e inoltre la cultura agricola ha subito un arresto a causa dell'emergere di altri settori.

Sul territorio sono comunque presenti numerosi fabbricati agricoli sparsi, che tale piano di governo del territorio intende valorizzare e promuovere maggiormente. Promuovere e perseguire la valorizzazione congiunta del mondo agricolo rurale attraverso il recupero funzionale e paesaggistico dei fondi agricoli e del paesaggio rurale di riferimento, è un obiettivo del piano di governo del territorio di Castione della Presolana.

Tale recupero dei fabbricati rurali si traduce in un'ulteriore occasione di valorizzazione del paesaggio montano e del territorio insieme all'offerta ricettiva tradizionale, i fabbricati agricoli possono essere ripensati in modi differenti, come alternative alle strutture alberghiere classiche, o per attività legate alla vendita e promozione dei prodotti locali, o per molteplici altri usi.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Oggi ancor più di ieri il rispetto delle tradizioni è di fondamentale importanza, soprattutto nelle opere di recupero di edifici che sono lo specchio di una storia preziosa e che merita di continuare a vivere.

Nell'architettura tradizionale vi sono alcuni elementi costanti e rappresentativi di un modo di vivere e di pensare di coloro che di questi edifici hanno fatto il luogo dove vivere e lavorare.

Quindi è fondamentale che in qualunque opera di costruzione, e a maggior ragione di ristrutturazione, siano rispettate le caratteristiche intrinseche della tradizione architettonica del luogo ove tale edificio è collocato, e attraverso le quali ha in origine avuto la luce.

Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi si prediligono materiali che richiamino la tradizione costruttiva di sempre, quali il legno e la pietra, i coppi per il manto di copertura, il ciotolato, escludendo il cemento, la ceramica, il porfido e altri materiali non della tradizione locale. Attenzione viene posta anche all'impegno volto alla salvaguardia, al mantenimento ed alla cura del fondo circostante in qui è posto l'edificio.

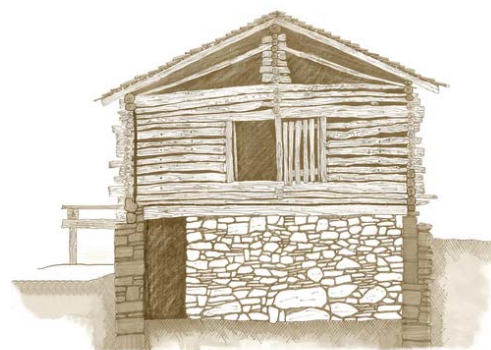
Gli interventi consistono quindi nella restituzione di immobili di valore architettonico-storico della tradizione, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare, attualizzandone la destinazione d'uso ai caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso.

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



## BEST PRACTICE



### 2.2.3. La rete dei percorsi pedonali e di fruizione paesistica

*Cosa accadrebbe se non avessimo più a disposizione alcun trasporto a motore? Chiudiamo gli occhi un istante e immaginiamo di vivere in una realtà in cui ogni spostamento può avvenire solo camminando, pedalando, navigando con i venti o a bordo di un carro. Potrebbe sembrare un incubo: grandi città isolate, lunghi viaggi impossibili, tempi di spostamento incalcolabili e un'economia virtualmente paralizzata. Ma la realtà sarebbe anche un'altra. In poco tempo potremmo tornare a respirare aria pulita anche in città, le strade sarebbero finalmente libere dal traffico, l'incidenza delle malattie causate da inquinamento e stress sarebbe drasticamente ridotta, come il numero degli incidenti dovuti ai trasporti e ovunque, invece di un fastidioso e continuo rumore di fondo, regnerebbe un silenzio irreale.*

*Per una mobilità sostenibile, Commissione Italiana per l'Unesco, 2010*

L'urgenza di trovare delle soluzioni concrete al problema della mobilità è quanto mai fondata. La congestione del traffico, l'inquinamento acustico e atmosferico, la tutela della salute dei cittadini, il fenomeno dell'espansione urbana e la sicurezza stradale, rappresentano gli

elementi su cui le nuove politiche ambientali dovranno concentrarsi per vivere in maniera più equilibrata. Pianificare interventi infrastrutturali, tecnologici e gestionali in grado non solo di orientare lo sviluppo della mobilità nel medio-lungo periodo, ma soprattutto di modificare le abitudini dei cittadini in materia di trasporti non è un obiettivo semplice.

Nelle aree montane il raggiungimento di tale obiettivo è più difficile da raggiungere a causa della morfologia del territorio e del clima, ma comunque non impossibile. La mobilità sostenibile si manifesta prevalentemente nella rete di percorsi ciclopedonali esistenti e nei collegamenti con i paesi limitrofi, ove possibile. Essi sono visti non solo come delle opportunità di svago e di contatto con la natura ma se ben realizzati generano un impatto paesaggistico e percettivo importante.

Gli elementi che maggiormente caratterizzano il sistema della fruizione paesaggistica e della rete ecologica comunale all'interno dei nostri territori sono le strade, le antiche mulattiere, i tracciati ferroviari, i canali: essi attraversano gli ambiti di qualità paesistica, gli elementi di interesse storico e/o naturalistico, anche di minore importanza, creando un sistema di corridoi a maglia larga e stretta di estremo valore storico-culturale e ambientale. Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici autoctoni e l'originario rapporto con il contesto, i percorsi in cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi significativi per profondità e ampiezza, oltre che i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica.

All'interno del comune di Castione della Presolana gli elementi di fruizione paesaggistica sono riconducibili alla viabilità storica e alla viabilità secondaria che connette il comune con le realtà limitrofe. Lungo questi tracciati è possibile scorgere paesaggi dall'alto valore naturalistico e godere di visuali significative.

Questo intervento offre ai cittadini una migliore opportunità di svago agendo in maniera positiva anche sul paesaggio attraverso:

- lo sviluppo di una rete integrata per la mobilità lenta in grado di rispondere alle differenti necessità della popolazione che abitano, lavorano e frequentano il territorio per motivi turistici;
- il miglioramento della fruibilità paesaggistica e la qualità dell'ambiente e del paesaggio.

#### **ATTENZIONE AI MATERIALI e ALLA SEGNALETICA**

La realizzazione dei tratti previsti seguirà i principi della bio-edilizia e dell'ecologia, pertanto nella fase di progettazione non verranno solo applicate le norme e le regole del "buon urban design", ma dovranno essere utilizzati materiali e metodi in grado di rendere il percorso sicuro e confortevole protezioni con materiali verdi e coerenti con la vegetazione del contesto.

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



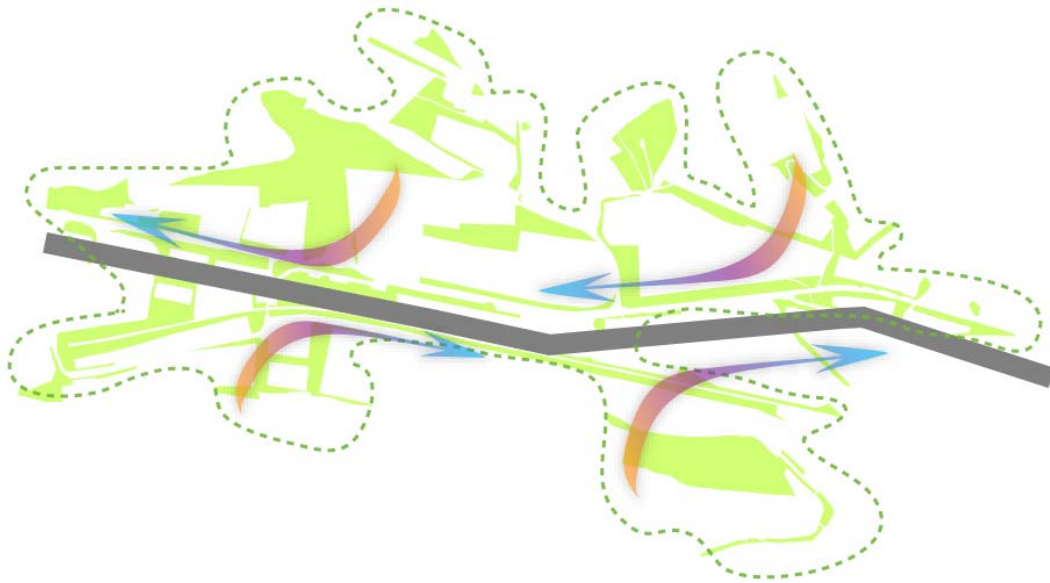
## BEST PRACTICES



*SOSTENIBILITÀ*  
*RISPARMIO ENERGETICO*  
*SICUREZZA*  
*INNOVAZIONE*



#### 2.2.4. La definizione dei vuoti urbani



I vuoti urbani in un unico disegno lineare

*"Gli spazi aperti sono il materiale fisso dell'urbanistica di oggi, come gli spazi bianchi tra due parole sono da mantenere per ottenere un testo leggibile.", P.Pileri*

Non solo i servizi per il verde contribuiscono a dare un valore alla qualità dello spazio pubblico in un paese. In ogni contesto urbano si possono ritrovare aree libere, di carattere anche privato, apparentemente prive di una funzione propria, ma che se meglio si osservano nel paesaggio complessivo, servono a disegnare la figura della città, e sono proprio loro a dare più o meno valore a tutte le funzioni che vi stanno attorno. A Castione della Presolana più che altrove queste aree di inframezzo sono molto importanti per il respiro del contesto urbano, concretizzate perlopiù in una sorta di disegno lineare composto da tanti più o meno piccoli frammenti la frangia urbana. La volontà di riconfermare le aree indicate come verde privato di rispetto è data da una visione più ampia e complessa di integrazione di queste aree nel progetto di rete ecologica, ma anche nell'aumento della qualità urbana non soltanto mediante interventi pubblici su aree comunali.

#### LINEE GUIDA

A tal proposito vengono suggerite indicazioni di indirizzo per il futuro di queste aree, che consistono nell'inserimento di piante o essenze arboree autonome, tipiche e riscontrabili nel paesaggio circostante per dare un carattere riconoscibile e di pregio a tali spazi di risulta. Come le essenza qui riportate è possibile creare anche simbologie e veri e propri disegni del verde



## PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



attraverso sfumature di colore e specie diverse, mirando ad ottenere un miglioramento del paesaggio in termini visivi e fruitivi. L'utilizzo di specie graminacee consente di arredare il verde abbassando le necessità di manutenzione e gestione al minimo indispensabile, così come l'impiego di specie sempreverdi ne garantiscono l'arredo naturale anche durante i mesi invernali.

Queste porzioni di verde lungo l'asse stradale, non solo consentono di pensare ad interessanti spazi verdi di fruizione per la popolazione per una percorrenza piacevole, ma è essenziale pensare anche ad una idonea piantumazione di essenze botaniche tematizzate a partire dalla natura stessa del territorio della pianura aventi funzione di mitigazione ambientale e una funzione di percezione sensoriale ed estetica del paesaggio, che consentano di amalgamarsi al meglio nell'ambiente.



Praterie magre da fieno



Arrhenatherum elatius



Dactylis glomerata



Poa pratensis



Sambucus nigra



Carex pendula



Ranuncion fluitantis



Alopecurus pratensis



vitalba



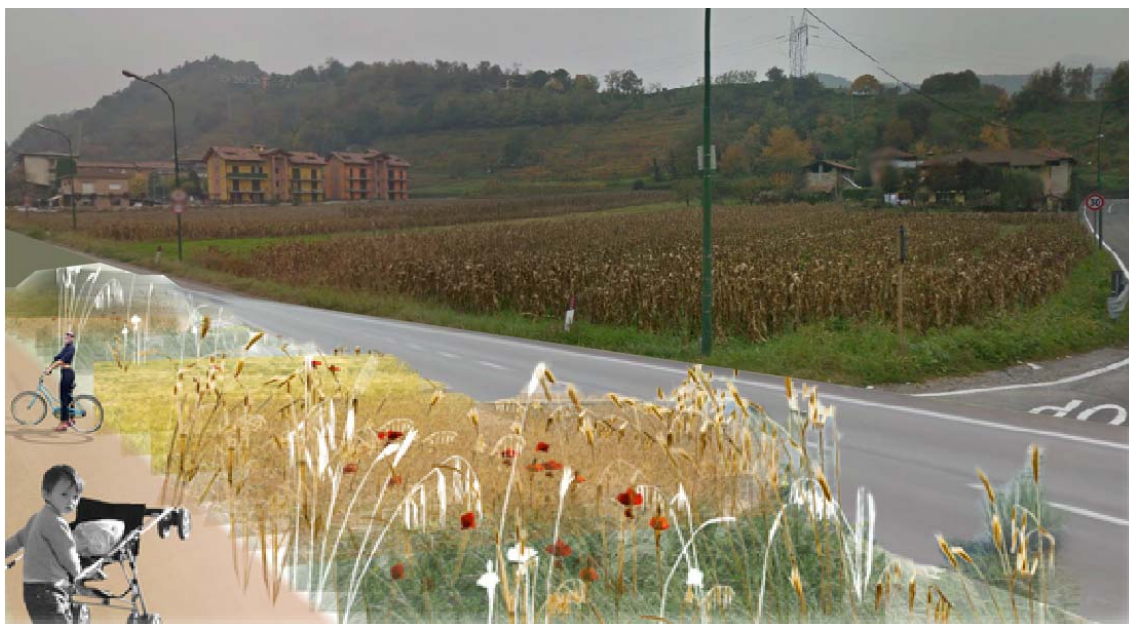
Tussilago farfara



Viburnum opulus

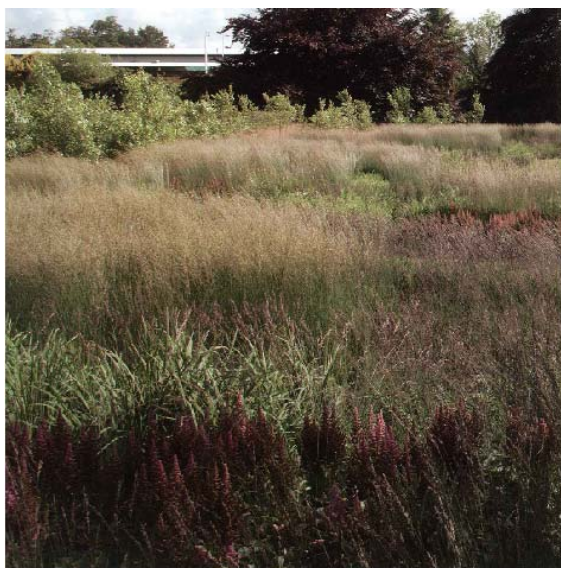
Oltretutto tale indirizzo, applicato nei nuovi comparti di trasformazione può ben sposarsi con il concetto di "Compensazione Ecologica Preventiva", praticata in particolare in Germania, che prevede che ogni trasformazione urbanistica a carico dei suoli obblighi a un'azione compensativa non fatta a posteriori, ma realizzata subito come condizione della trasformazione stessa (per esempio piantare un numero di alberi sufficienti a compensare la produzione di gas-serra generata dalla trasformazione urbanistica). Tutto questo senza prevaricare su un panorama e un paesaggio già caratteristico: pertanto il loro trattamento dovrà comunque tenere conto delle visuali verso la montagna.

INSERIMENTO PAESISTICO



FOTOINSERIMENTO

BEST PRACTICE





# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



TRENTHAM ESTATE,  
STAFFORDSHIRE, ENGLAND,  
2004 - 2007



COUNTRY CORK GARDEN,  
IRELAND, 2006

## 2.2.5. Il paesaggio agricolo e i fabbricati rurali

Gli ecosistemi agricoli, nel tempo, hanno portato alla definizione di una ricca varietà di habitat diventando ambienti seminaturali unici ai quali si attribuisce un ruolo di primo piano nella conservazione della biodiversità. Alle aree rurali viene quindi riconosciuto un ruolo importante all'interno del sistema dinamico ambientale, come elemento di connessione con ambienti naturali limitrofi.

Il territorio agricolo di Castione della Presolana è stato suddiviso nei seguenti macro ambiti:

<b>AMBITI AGRICOLI</b>
E1 - Area agricola produttiva -art. 59
E2 - Area agricola di valenza paesistica -art. 60
E3 - Area agricola boschiva - art. 61

Sul territorio sono anche presenti numerosi fabbricati agricoli e non agricoli sparsi, che tale piano di governo del territorio intende valorizzare governandone la trasformazione, concedendo alcuni ampliamenti per interventi puntuali e la possibilità di realizzare strutture atte al mantenimento dei fondi agricoli.

Tale recupero, accompagnato alla realizzazione e/o valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, si traduce in un'occasione di valorizzazione del paesaggio agricolo e del territorio, costituendo

inoltre uno strumento che può attrarre quella parte di turismo-ecosostenibile legato al territorio circostante.

## OBIETTIVI DEL PROGETTO

### OBIETTIVI DI CARATTERE ECOLOGICO

- Tutelare le vaste aree a vocazione agricola;
- tutelare le valenze ambientali e le emergenze naturalistiche presenti nel territorio comunale;
- conservare la biodiversità;
- creare corridoi ecologici;
- valorizzare il paesaggio tradizionale.

### OBIETTIVI DI CARATTERE ECONOMICO

- Individuare il giusto equilibrio tra obiettivi di tutela e valorizzazione e del sistema economico sostenuto da attività agricole e zootecniche;
- favorire nuove forme di economia locale;
- creare forme di richiamo, anche artistico culturale del territorio agricolo e naturale.

### OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

- Incrementare le possibilità di fruizione all'aria aperta e svago per le popolazioni locali;
- riscoprire l'identità del proprio territorio;
- promuovere processi di educazione ambientale e sensibilizzare la popolazione sull'importanza della sostenibilità ambientale;
- incrementare l'estensione dei percorsi ciclopedonali.



## PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



### 2.3. Le scelte di pianificazione territoriale comunale

Per l'analisi del sistema insediativo si fa riferimento all'analisi effettuata nel capitolo 6 "La nuova visione della città" della relazione illustrativa del documento di piano del PGT vigente, aggiornando allo stato di fatto il grado di attuazione delle previsioni del PGT approvato.



La suddivisione del territorio, nel PGT vigente segue questo schema.

<i>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</i>	AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI	R1- Nuclei di antica formazione - art. 45-47 delle NGT del PdR
		R2a - residenziale prevalente (media densità) – art. 48 NGT PdR
		R2b - residenziale prevalente (bassa densità) - art.48 NGT del PdR
		R3 - residenziale turistico di contenimento - art. 49 NGT del PdR
		RT - residenziale turistica e alberghiera - art. 50 delle NGT del PdR
	VP - verde privato - art. 51	
AMBITI PRODUTTIVI	Pa – produttivo artigianale e industriale - art. 52 delle NGT del PdR	
	Pb – depositi di materiale all'aperto - art.52 delle NGT del PdR	
<i>AMBITI AGRICOLI</i>	E1 - Area agricola produttiva -art. 59	
	E2 - Area agricola di valenza paesistica -art. 60	
	E3 - Area agricola boschiva - art. 61	
<i>I SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE</i>	S - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – art.65 delle NGT del PdR	
<i>TESSUTO URBANO DI NUOVA TRASFORMAZIONE CONTROLLATA</i>	ATC – Ambiti soggetti a trasformazione controllata – art. 66 delle NGT del PdR	

Sostanzialmente ad oggi il sistema insediativo del comune di Castione della Presolana è rimasto invariato rispetto al PGT approvato. Si è assistito ad un consolidamento del tessuto esistente attraverso la ristrutturazione e il recupero dei volumi esistenti.

Dalla tabella riportata sotto si può vedere che tutti gli ambiti individuati nel PGT approvato sono stati reiterati nella variante "2015". Gli ambiti riconfermati non concorreranno al calcolo del nuovo consumo di suolo.

**OBIETTIVI QUANTITATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE del VIGENTE PGT**

<b>ATR</b> RESIDENZIALE PREVALENTE DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	<b>ATP</b> PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA
ATRa/b/c ecc. assoggettati alla pianificazione attuativa	ATPa assoggettato alla pianificazione attuativa
ATR1/2/3 ecc. assoggettati a titolo abilitativo diretto	ATR1 assoggettato a titolo abilitativo diretto
	

Vengono individuati i seguenti ambiti di trasformazione controllata – ATC suddivisi come segue:

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	SUP .territoriale (mq)	SLP totale (mq)	Carico insediativo teorico (150 mq/ab)
<b>ATR 1</b>	Via Bacino	RESIDENZIALE	989 mq	198 mq	5
<b>ATR 2</b>	Via Sito del Sole	RESIDENZIALE	1.221 mq	244 mq	5
<b>ATR 3</b>	Via Sito del Sole	RESIDENZIALE	1.461 mq	292 mq	6
<b>ATR 4</b>	Via Maroncelli	RESIDENZIALE	947 mq	189 mq	4
<b>ATR a</b>	Via Risorgimento	RESIDENZIALE	42.819 mq	3.600 mq	72
<b>ATR b</b>	Via Stella Alpina	RESIDENZIALE	3.311 mq	550 mq	11
<b>ATR c</b>	Via Coste	RESIDENZIALE	9.598 mq	1.200 mq	24
<b>ATR d</b>	Via Giovanni XXIII	RESIDENZIALE	6.576 mq	680 mq	14
<b>ATP 1</b>	Via Colombera	ARTIGIANALE	2.146 mq	RC: 60%	
<b>ATP a</b>	Via Colombera	ARTIGIANALE	19.885 mq	SC: 5.000 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>90.143</b>	<b>6.954</b>	<b>139</b>

Complessivamente gli ambiti delle trasformazioni controllate risultano essere dieci a destinazione residenziale, dei quali due riconfermano le previsioni del PRG, e due con destinazione artigianale. Globalmente risulta esserci una superficie territoriale di circa 90.000 mq di nuovo consumo di suolo che comprende anche le aree a verde privato predeterminato ed altre aree oggetto di cessione al comune; con la previsione di 139 abitanti teorici insediabili.



# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



## AREE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE

Nel quadro complessivo del DP, è importante anche il ruolo rivestito dalle aree di completamento e riqualificazione del PR. Come più volte sottolineato, il lavoro del PGT ha attribuito particolare attenzione alle aree già consolidate per le quali prevedere azioni di intervento, miglioramento, riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

Di seguito viene rappresentata la sintesi delle trasformazioni, che trovano maggiore autonomia nelle NGT del PR.

AMBITO	Localizzazione	Destinazione prevalente	Slp (mq)	Carico insediativo (mc/ab)
IU	-	Residenziale	1.840	35
IU	-	Turistico/ricettivo	250	-
PA 1	Via San Rocco	Residenziale	Esistente + 100	2
ARU 1	Via Giardini	Residenziale	1300	26
PA 2	Via Monte Pora	Residenziale	Esistente + 390	8
PA 3	Via Cantoniera	Residenziale	1650	33
PA 5	Via Cantoniera	Turistico/ricettivo	848	-
<b>TOTALE</b>				<b>104</b>

Come visibile dalla tabella precedente, la quantità di superfici messe in gioco all'interno del TUC è di circa mq. 6.000 di slp, interessate da strumenti attuativi quali PA – piano attuativo.

Attualmente è stato autorizzato anche un comparto di riqualificazione del tessuto urbano consolidato denominato IU12.

## 2.4. Il sistema dei servizi

La città contemporanea è caratterizzata da diversi fenomeni come l'accorpamento dei nuclei urbanizzati a discapito delle aree libere, l'aumento o la stabilità della popolazione residente, il decentramento dei grandi poli, ma anche da fenomeni come lo sviluppo delle nuove tecnologie di comunicazione – internet – e i nuovi panorami telematici. Questi processi, hanno rimesso in discussione le dimensioni spazio-tempo della città, ovvero le relazioni fisiche che intercorrono tra le persone e la moltitudine di elementi contenuti nella città stessa (servizi, attrezzature, attività ...); sulla base di questi valori, le relazioni socio-urbane del nostro secolo risultano sempre più frammentarie e scostanti, relazioni come risultato degli spostamenti “da – a”, senza tener conto degli elementi e dei nodi presenti sul percorso (tempo di arrivo). Tutti questi “nodi e percorsi” rappresentano però gli elementi della città, che devono contenere al proprio interno, attrattiva e funzione per poter essere adeguatamente vissuti e fruiti. La città, infatti, non rappresenta un percorso continuo, lineare e costante, ma diventa contenitore di una moltitudine di oggetti ed elementi; essa

diventa in primis “città pubblica” dove ritrovare funzioni e attrezzature, elementi di vita collettiva e connessioni veloci e allo stesso tempo capillari è un requisito essenziale.

L’impegno nelle politiche sociali costituisce il fondamento dell’attività dell’Amministrazione, in termini di attenzione e verifica dell’evoluzione della realtà sociale, della comunità e di priorità nell’investimento di risorse; pertanto l’amministrazione non svolge solo un ruolo istituzionale di primo promotore, ma anche di primo erogatore e garante di servizi sociali.

Il Piano dei Servizi ha il compito di definire questi elementi molteplici, attribuendo ad ognuno di essi, opportuni criteri di giudizio per la valutazione della “città pubblica”. Nel processo di pianificazione del territorio, i servizi rappresentano gli spazi e gli elementi delle relazioni urbane, delle reti sociali e delle dimensioni temporali-spaziali generate all’interno della città.

Nel presente paragrafo verranno trattati solo alcuni temi del PdS; per la lettura completa del PdS (ricognizione dello scenario esistente e programmazione futura) si rimanda agli elaborati del PdS.

## LA QUALITA' DIFFUSA DEI SERVIZI

Lo spazio pubblico gioca un ruolo importante nelle società democratiche in quanto ambito storicamente, socialmente e politicamente determinato in cui si sviluppano una molteplicità d’azioni sociali<sup>1</sup>. Per spazio pubblico s’intende un ambito che non appartiene necessariamente all’autorità pubblica in termini di proprietà e gestione, ma che è pubblico in termini di accesso; si fa riferimento all’insieme degli spazi urbani, dovutamente pianificati o naturali, “democratici, pieni di significato, in grado di rispondere ai bisogni degli utenti e accessibili al pubblico in ogni momento”<sup>2</sup>, collocati al livello della strada, alla scala del vicinato, della città o della nazione<sup>3</sup>. La concezione urbanistica dello spazio pubblico è profondamente radicata in un’idea di senso comune secondo la quale è pubblico quello spazio che è di tutti, utilizzabile in comune da più soggetti e non appropriabile in modo esclusivo.

Parlare di spazi pubblici oggi significa chiamare in causa fattori che non riguardano solo le regole della pianificazione urbana, ma che fanno riferimento alla qualità della vita, alla sostenibilità ambientale, a pratiche di *urban design*, alle innovazioni nel settore delle tecnologie e ai fenomeni legati alla globalizzazione sociale, economica e valoriale. Pensare allo spazio pubblico oggi significa pensare in un’ottica globale, a un insieme di attrezzature rappresentanti i nodi di una fitta rete capillare di servizi tra loro connessi, la cui qualità deve essere adeguatamente monitorata e attentamente progettata.

---

<sup>1</sup> Carr, 1992

<sup>2</sup> Carr, 1992

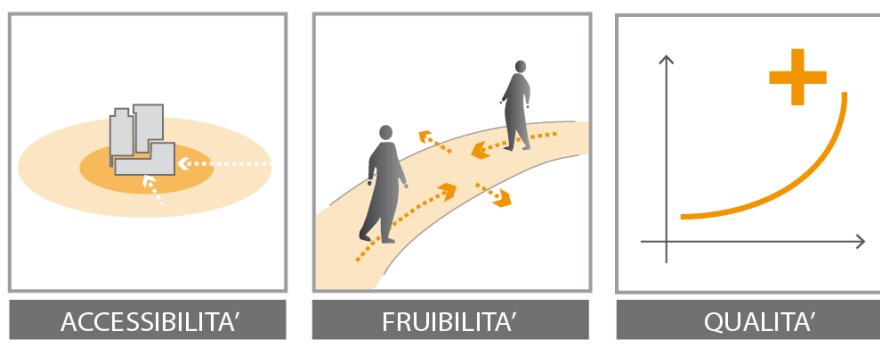
<sup>3</sup> Lo spazio pubblico del vicinato è costituito da aree verdi e da spazi ricreativi piuttosto piccoli; lo spazio pubblico cittadino fa riferimento a tutti gli spazi in cui è possibile praticare attività ricreative ed è simile a quello delle comunità, ma occupa generalmente estensioni maggiori. Lo spazio pubblico nazionale afferisce agli spazi aperti, molto vasti che comprendono parchi e che hanno una grande estensione.

## PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



Il "piano dei servizi", effettuato in dettaglio per il comune oggetto di analisi, rivaluta il ruolo dell'ambito pubblico e dei servizi pubblici locali: basandosi sull'individuazione della dotazione pubblica esistente e su quella in previsione esso compie una valutazione dello stato dei servizi pubblici e d'interesse pubblico in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità. Pertanto tale strumento non restituisce solo la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature d'interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma fornisce ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutarne la reale capacità prestazionale.



Inoltre, la definizione della trama delle connessioni all'interno del comune di Castione della Presolana è un elemento importante di valutazione che si basa sull'individuazione dei servizi a livello comunale, secondo un grado di importanza differente. Questo permette di individuare le connessioni più deboli, sulle quali porre maggiore attenzione nella determinazione delle linee e azioni di intervento del PS, e dello scenario strategico generale del DP – nuovi connessioni e/o percorsi da potenziare.

L'analisi delle connessioni e dei livelli di accessibilità sono ampiamente trattati nella Relazione del PS, secondo i diversi livelli di trasporto (mobilità individuale e collettiva) e secondo la classificazione dei servizi utilizzata.

Data la situazione analizzata sul suolo comunale, dove la dotazione di servizi per abitante è altamente superiore ai minimi imposti dalla normativa di riferimento, trattasi di circa 65 mq ad abitante, il progetto della città pubblica mira proprio a intervenire su parametri di qualità più che di quantità. Tale scelta ritrova coerenza anche nell'attribuzione dei parametri per la dotazione a servizi previste per le nuove trasformazioni residenziali, dove si richiede un valore da rispettare pari a 18 mq/ab.

La nuova visione della città pubblica ha previsto un progetto che partendo dalla qualificazione delle aree esistenti volge alla costruzione di un sistema in cui si individuano le priorità e le reali esigenze della popolazione. Per tale motivo sono state abbandonate le intenzioni relative all'acquisizione di ulteriori aree di notevoli dimensioni da parte del comune, per concentrare gli interventi su attività di recupero o rifunzionalizzazione dei servizi

esistenti, ad oggi inutilizzati o poco soddisfacenti, tra cui si segnala la nuova piattaforma ecologica.

Lo scenario del sistema dei servizi è rimasto invariato e la dotazione dei servizi esistenti e di progetto è rimasta alquanto inalterata.

Alla luce di quanto attuato, rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali, e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava che l'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard del PGT vigente, corrisponde a:

mq. 108.847 / n. 3.440 ab. = 31,60 mq./abitante = di 18,00 mq

<b>SERVIZIO PER TIPOLOGIA D.M. 1444</b>	<b>ABITANTI Document o di Piano (3463 esistenti al 2011 + 243 del DdP e PdR)</b>	<b>MQ./AB. D.M. 1444/196 8</b>	<b>DOMAND A SLP</b>	<b>OFFERT A TEORIC A SLP</b>	<b>OFFERT A REALE SLP</b>	<b>OFFERTA AGGIUNTIV A</b>	<b>SALDO +/-</b>	<b>mq/a b da PGT</b>
<b>Aree per l'istruzione</b>	3.706	4,5	16.677	27.358	28.303	/	11.626	8
<b>Verde sportivo e ricreativo</b>	3.706	9	33.354	179.122	141.197	15.598	123.44 0	42
<b>Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale</b>	3.706	2	7.412	127.052	111.752	7.004	104.34 0	32
<b>Parcheggi pubblici e di interesse pubblico</b>	3.706	2,5	9.265	40.560	35.015	8.823	34.572	12
<b>totali</b>	3.706	18	66.708	374.093	316.266	31.425*	280.98 3	94

\* l'OFFERTA AGGIUNTIVA si riferisce alla dotazione dei seguenti servizi (ripartizione di massima):

- Aree per parcheggi
- area adibita a verde
- Area, in località Donico – Ponte Gler, attrezzata per la sosta.

## LE NUOVE AREE A SERVIZIO

Il piano dei servizi concorre insieme agli altri documenti del PGT alla definizione dell'assetto del territorio comunale occupandosi in particolare di garantire un'adeguata dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in grado di rispondere alle esigenze

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



del vivere moderno e ai nuovi bisogni della popolazione.

I servizi pubblici presenti all'interno delle realtà territoriali fanno riferimento a quattro settori principali: servizi per il verde, servizi per l'istruzione, servizi di interesse comune e parcheggi, meglio spiegate nel PS.

Come già enunciato, parallelamente alla definizione del quadro strategico del DP, sono state elaborate le strategie per il PS e per le aree interessate dal processo di pianificazione.

L'attuazione degli elementi strategici del PS in oggetto, legati alle dinamiche del progetto del DP, può essere di diversa natura, tra le casistiche come di seguito elencate:

- Reiterazione di strategie pregresse al PRG e risultanti non attuate allo stato di PGT (a seguito del rilievo dei servizi);
- Potenziamento di aree di proprietà pubblica, o private ad uso pubblico, già a servizio mediante implemento della funzione in essere;
- Potenziamento delle aree per la sosta veicolare;
- Potenziamento della viabilità ciclo-pedonale in connessione a quella esistente;
- Potenziamento delle aree verdi.

Di seguito si evidenzia il dettaglio dei servizi di progetto già individuati nel PGT vigente:

Numero	Tipo	Descrizione	superficie (mq)	Localizzazione	Iniziativa
A	S4	Area parcheggio	392	via Cadorna	Pubblica
B	S4	Area parcheggio	870	via Risorgimento	Pubblica
C	S4	Area parcheggio	1.855	area Castello	Pubblica
D	S3	Area piazzola ecologica	7.004	Loc. Agro	Pubblica
E	S2	Area verde/mobilità	1.557		Privata
F	S2	Area verde/viale alberato	117	SP 56	Pubblica
G	S4	Area per la sosta	1.487	ponte Gler	Pubblica
H	S2	Verde	10.107	via La Postale	Pubblica
I	S2	Verde	2.317	via Nembuno	Pubblica
L	S2	Verde	973	via Borgaiolo	Pubblica
M	S4	Area parcheggio	1.223	via Borgaiolo	Pubblica
N	S4	Area parcheggio	636	via dante	Pubblica
P	S4	Area parcheggio	784	via Pio XI	Pubblica
Q	S4	Area parcheggio	410	via dante	Privata
R	S4	Area parcheggio	850	via Regalia	Pubblica
S	S4	Area parcheggio	315	via Regalia	Privata
T	S2	Verde	527	via Santuario	Pubblica

## MITIGAZIONE E MATERIALI

Ove previsto l'inserimento di nuovi parcheggi è importante che gli interventi seguono alcuni criteri riguardo al corretto e armonioso inserimento nel contesto, soprattutto montano, e che gli stessi non siano un impedimento e/o disturbo per il panorama esistente. Si promuove l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili e la presenza di elementi verdi di arredo urbano o di schermatura, a protezione delle funzioni circostanti.

## BEST PRACTICES

*MITIGAZIONE  
E INSERIMENTO  
CON IL CONTESTO*





### CAPITOLO 3: VARIANTE N.1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Tra gli obiettivi primari del PGT, si assiste alla necessità di fornire maggiore operatività alle esigenze di rinnovamento funzionale ed edilizio del TUC - tessuto urbano consolidato mediante l'introduzione di criteri di "indifferenza funzionale". In particolare, laddove gli obiettivi della nuova pianificazione si rivolgono alla riutilizzazione di aree già urbanizzate e alla conferma delle previsioni inattuate del PRG previgente, sono state sviluppate con particolare attenzione le formule di incentivazione di "mix funzionale", che trovano riscontro e operatività nelle NGT di piano, secondo la classificazione delle diverse zone del TUC oggi esistenti e in programmazione.

In questi territori, tipicamente urbanizzati e compromessi dalle trasformazioni caratterizzanti il secolo scorso, vi è la forte probabilità di dover collocare ambiti di nuova trasformazione in contesti già fortemente compromessi e/o saturi, non distinti in termini di funzioni ma derivanti da una genesi complessa e stratificata. E' per questo consigliabile, ma soprattutto necessario, garantire principi di "mix funzionale" quale antidoto alla città flessibile, privilegiando all'interno del sistema ormai consolidato possibili elementi di polifunzionalità.



Questo "mix funzionale", è diventato progressivamente uno dei parametri per valutare l'eco sostenibilità di un sistema (in architettura come in urbanistica): esso consente quindi di avere, nello stesso ambito di azione, la commistione di più funzioni quale quella residenziale, commerciale, produttiva, artigianale, servizi e terziario in genere.

Molto spesso nei dibattiti a sfondo urbanistico si parla oggi della necessità di rivalorizzare il centro storico di molte realtà locali alterato da processi di urbanizzazione incontrollata; il

processo di rivalorizzazione del nucleo di antica formazione ha la finalità di rigenerare una parte storica della città migliorando funzionalmente e fisicamente il tessuto urbano consolidato.

Una delle strategie messe in atto per la valorizzazione del nucleo di antica formazione e delle porosità all'interno del TUC – tessuto urbano consolidato, riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle nuove volumetrie insediabili, legate al completamento delle porosità urbane. Oltre a premi volumetrici il piano prevede anche la riconversione e completa ristrutturazione concessa con intervento diretto per il recupero degli edifici ormai privi di quel particolare valore o caratterizzazione architettonica propria del tessuto storico.

*Per un dettaglio sulle modalità d'intervento consentite si veda la normativa del piano delle regole.*

### 3.1 Lo scenario del tessuto consolidato

La caratterizzazione del tessuto urbano rappresenta la porzione dei luoghi ormai consolidata e conformata, sulla base di caratteri stilistici, morfologici – insediativi - culturali in grado di determinare dinamiche e andamenti del sistema socio - urbano.

La lettura della città e l'analisi del territorio hanno così definito la caratterizzazione del TUC - tessuto urbano consolidato - attraverso la determinazione di specifiche zone, secondo opportune identificazioni morfologiche e tipologiche e livello di insediamento raggiunto, ovvero basati sul rapporto con il costruito, con gli spazi vuoti, con le aree verdi, con il sistema pubblico, i lotti di pertinenza e l'intero contesto urbano.

Lo scenario del tessuto consolidato<sup>4</sup> così come ci appare oggi si compone in una logica impostata principalmente da sistemi infrastrutturali e dalle componenti morfologiche presenti sul territorio; come già sottolineato, lo sviluppo del territorio è stato indirizzato al completamento di queste aree già compromesse fino, in molti casi, alla quasi completa saturazione come nel centro di Castione della Presolana.

La classificazione dei tessuti è stata quindi basata su una lettura della città costruita oltre ad una lettura "a ritroso" degli strumenti di pianificazione precedenti. Questa lettura, oltre a determinare la classificazione del TUC, rappresenta lo strumento primario entro il quale definire gli indirizzi e le azioni da svolgersi sulle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, basandosi sulle diverse necessità e peculiarità delle zone individuate.

In questa parte di territorio sono previsti, secondo un opportuno e adeguato assetto normativo, interventi finalizzati alla riqualificazione dell'impianto urbanistico esistente con

---

<sup>4</sup> Per tessuto urbano consolidato si definisce quella parte di territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento (art. 10 della L.R. 12/2005).



# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



particolari attenzioni e cautele, come ad esempio il mantenimento e salvaguardia degli elementi storico - architettonici, miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale dell'intero patrimonio edilizio.

Oltre ai suddetti elementi migliorativi della qualità del patrimonio esistente, sono previsti elementi di attenzione anche rispetto alla riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, agli elementi di connessione e fruizione della mobilità individuale e collettiva.

A livello strategico il PGT individua gli strumenti finalizzati alla riqualificazione o al completamento del tessuto urbano consolidato. Questo deve essere infatti rivalorizzato secondo forme e modalità definite con l'AC e i cittadini, demandate alla normativa di attuazione.

A livello strategico il PGT individua gli strumenti finalizzati alla riqualificazione o al completamento del tessuto urbano consolidato. Questo deve essere infatti rivalorizzato secondo forme e modalità definite con l'AC e i cittadini, demandate alla normativa di attuazione.

Gli strumenti messi a disposizione dal PGT sono in sintesi:

- **PA** – Piano attuativo: con tale dicitura sono stati individuati alcuni comparti attualmente a destinazione turistico alberghiera dismessi e particolari aree del tessuto urbano da riqualificare, da riconvertire secondo una funzione maggiormente compatibile (residenziale);
- **IU** – Incentivazione urbanistica: attraverso permesso di costruire sono stati individuati nei lotti liberi all'interno delle zone residenziali esistenti, alcuni interventi di nuova edificazione di tipo residenziale;
- **PCC** – Permesso di costruire convenzionato: con tale dicitura sono state individuate tutte quelle aree di ridotta dimensione a completamento delle dei margini urbani. La semplificazione del presente strumento attuativo – PCC – prevede, in ogni caso, il convenzionamento del permesso di costruire, o tatto unilaterale, secondo le indicazioni e le esigenze da definirsi in sede di esecutiva con l'AC.
- **AREE A SERVIZIO DA POTENZIARE** - a seguito di apposito rilievo di dettaglio, il progetto del PS ha previsto l'individuazione di tutte quelle aree che l'AC è intenzionata a potenziare, secondo diverse azioni strategiche (incentivazione della funzione esistente del servizio considerato, modifica della funzione mediante conversione secondo nuove esigenze pubbliche, nuove connessioni di mobilità individuale e collettiva, rivitalizzazione del servizio, etc)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> In merito si demanda alla Relazione illustrativa del PS

- **CATEGORIE DI INTERVENTO PER I NAF – il PGT, e il PR** nel dettaglio, adeguano le previsioni di riqualificazione e tutela dei nuclei di antica formazione mediante la predisposizione di opportune categorie di intervento – *conservazione e ristrutturazione* - rivolte principalmente al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell’organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.
- **ABACO MORFOLOGICO DEL PAESAGGIO** - Il PR è integrato da un manuale operativo - PR 2 “Abaco morfologico e paesaggistico”- riguardante le modalità edilizie di intervento avuto riguardo della caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e dei materiali da impiegarsi e riferito alla salvaguardia delle matrici/componenti ambientali della rete ecologica quando oggetto di modificazione ed intervento, Tale strumento ha carattere prevalentemente per la predisposizione dei progetti.

È quindi possibile affermare che la strategia di piano ha rivolto particolare attenzione non solo ai nuovi ambiti di trasformazione, ma anche al tessuto consolidato attraverso modalità attuative da utilizzare secondo i diversi casi.

Per l’individuazione delle singole trasformazioni del tessuto urbano consolidato si rimanda alle norme di governo del territorio (elaborato PR1) e ai criteri attuativi del Piano dei Servizi (elaborato PS1).

### 3.2 Lo scenario delle nuove trasformazioni

La variante 2015 del PGT non inserisce nuovi ambiti di trasformazione. Gli ambiti riconfermati non concorreranno al calcolo del nuovo consumo di suolo.





# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



Dalla tabella riportata sotto si può vedere che tutti gli ambiti individuati nel PGT approvato sono stati reiterati nella variante "2015".

## OBIETTIVI QUANTITATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE del VIGENTE PGT

<b>ATR</b> RESIDENZIALE PREVALENTE DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	<b>ATP</b> PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA
ATRa/b/c ecc. assoggettati alla pianificazione attuativa	ATPa assoggettato alla pianificazione attuativa
ATR1/2/3 ecc. assoggettati a titolo abilitativo diretto	ATR1 assoggettato a titolo abilitativo diretto
	

Vengono individuati i seguenti ambiti di trasformazione controllata – ATC suddivisi come segue:

ATC	Localizzazione	DESTINAZIONI AMMISSIBILI	SUP .territoriale (mq)	SLP totale (mq)	Carico insediativo teorico (150 mq/ab)
<b>ATR 1</b>	Via Bacino	RESIDENZIALE	989 mq	198 mq	5
<b>ATR 2</b>	Via Sito del Sole	RESIDENZIALE	1.221 mq	244 mq	5
<b>ATR 3</b>	Via Sito del Sole	RESIDENZIALE	1.461 mq	292 mq	6
<b>ATR 4</b>	Via Maroncelli	RESIDENZIALE	947 mq	189 mq	4
<b>ATR a</b>	Via Risorgimento	RESIDENZIALE	42.819 mq	3.600 mq	72
<b>ATR b</b>	Via Stella Alpina	RESIDENZIALE	3.311 mq	550 mq	11
<b>ATR c</b>	Via Coste	RESIDENZIALE	9.598 mq	1.200 mq	24
<b>ATR d</b>	Via Giovanni XXIII	RESIDENZIALE	6.576 mq	680 mq	14
<b>ATP 1</b>	Via Colombera	ARTIGIANALE	2.146 mq	RC: 60%	
<b>ATP a</b>	Via Colombera	ARTIGIANALE	19.885 mq	SC: 5.000 mq	
<b>TOTALE</b>			<b>90.143</b>	<b>6.954</b>	<b>139</b>

Complessivamente gli ambiti delle trasformazioni controllate risultano essere dieci a destinazione residenziale, dei quali due riconfermano le previsioni del PRG, e due con destinazione artigianale. Globalmente risulta esserci una superficie territoriale di circa 90.000 mq di nuovo consumo di suolo che comprende anche le aree a verde privato predeterminato ed altre aree oggetto di cessione al comune; con la previsione di 139 abitanti teorici insediabili.

## CAPITOLO 4: I DATI DEL PIANO

Per il calcolo complessivo dell’apporto demografico aggiuntivo per il dimensionamento di Piano, si considera il numero di abitanti così come definito dalle previsioni del DP e del PR; si considerano inoltre gli abitanti aggiuntivi derivanti dai dati delle lottizzazioni in attuazione o convenzione adottata – piani attuativi in essere.



Il dato complessivo della carico insediativo è pari a circa 544 ab di cui più della metà, ovvero 307 ab, derivanti dai PA in attuazione del PRG.

	<b>attuali al 31.12.2014</b>	ab. generati dal DP (PGT)	ab. generati dal PR (PGT)	<b>AGGIUNTIVI TOTALI DI PGT</b>	ab. derivanti dai PA in attuazione (PRG)	<b>PROIEZIONE ABITANTI</b>
<b>n° abitanti</b>	<b>3.440</b>	139	104	<b>243</b>	307	<b>3.990</b>

La previsione quinquennale del PGT è di 243 ab., in sintesi alle previsioni de DP e PR e quindi delle diverse modalità trasformativa previste dal piano.

Il numero massimo teorico di abitanti insediabili è variabile in ragione del raggiungimento o meno degli obiettivi compensativi e premiali, tenuto conto che tali meccanismi potrebbero risultare di difficile applicazione, e che sono applicati sia per il DP (valenza quinquennale) che per il PR (valenza illimitata).

Nella quantificazione della cubatura residenziale è stata inoltre considerata anche quella proveniente dai PA/PCC previsti nel PR; in aggiunta è stata considerata la volumetria in corso di attuazione e da convenzionare (derivante dal PR G) che genera complessivamente 307 ab, valore che “pesa” notevolmente sul dato complessivo degli abitanti aggiuntivi rispetto alla popolazione residente attuale e turistica.

NOTA: al fine del calcolo della capacità complessiva di piano, il dato totale del n. di abitanti, di

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



cui alla tabella precedente, è assolutamente teorico.

E' bene considerare, in via generale, che gli ambiti ATR hanno destinazione residenziale prevalente, significando che una quota di volumetria potrebbe avere diversa destinazione. Parimenti, anche nei comparti soggetti a PA non è predeterminabile la quota di cubatura destinata ad altre funzioni, rispetto la residenza – ammesse funzioni compatibili<sup>6</sup>. Pertanto il numero massimo insediabile di abitanti equivalenti potrebbe avere, teoricamente, una ulteriore flessione in riduzione oltre a quanto già detto sul raggiungimento o meno degli obiettivi premiali e di riqualificazione del tessuto edilizio consolidato.

## 2.1. Il bilancio di consumo di suolo

Non prevedendo nuovi ambiti di trasformazione, la variante 2015 non comporta consumo di suolo avuto riguardo della L.R. 31/2014.

Per questo motivo viene presentata un'analisi redatta seguendo le "linee guida per il dimensionamento e l'individuazione degli sviluppi insediativi" curate dalla Provincia di Bergamo secondo le previsioni del PGT vigente.

La stima del fabbisogno abitativo sull'arco decennale 2010 – 2020 tiene conto del trend di sviluppo del comune nel decennio precedente (2001-2010).

Gli elementi utili per il calcolo della superficie teorica sono:

- il numero di famiglie presenti nel territorio comunale;
- la superficie urbanizzata complessiva destinata alla residenza da PRG;
- la superficie residenziale ancora disponibile da PRG;
- gli alloggi occupati.

colonne	relazioni	specificata	
a		famiglie al 2001	1.278
b		famiglie al 2011	1.453
c	$(b-a)/a*100$	% crescita famiglie '01/'11	13,60
d	$b+b*c/100$	famiglie previste 2018	1.651
e		Superficie urbanizzata complessiva destinata alla residenza da PRG	527.822
f		Alloggi al 2010 (occupati) (fonte comunale)	1.460
g	e/f	Consumo medio di suolo per alloggio valutato come rapporto tra la sup. territoriale resid. E il numero di alloggi presenti	362

<sup>6</sup> Si vedano le diverse destinazioni d'uso e relative attività complementari/compatibili.

h		Superficie resid. Ancora disponibile del PRG (ex B3 e C non attuate)	35.463
i	e+h	Superficie residenziale edificata ed edificabile	563.285
l	f+(h/g)	Totale alloggi complessivi prevedibili calcolato come somma degli alloggi esistenti e di quelli che risultano teoricamente realizzabili, diviso per il consumo medio di suolo per alloggio	1.558
m	l-d	Saldo alloggi al 2020 in rapporto al potenziale teorico complessivo indicato nella colonna precedente.	-93
n	se m<0 ----> m*g	Quantità teorica di superficie territoriale che sarebbe necessario aggiungere a quella già presente nello strumento urbanistico per consentire la realizzazione degli alloggi mancanti all'anno 2020	33.446

Dalla tabella si può vedere che la superficie territoriale consumabile nel decennio 2010-2020 è di circa mq.33.000.

La previsione insediativa del PGT vigente, come consumo di suolo, residenziale, complessivo risulta essere di mq 68.000, dei quali però effettivi realizzabili e di concentrazione volumetrica risultano essere pari a mq 29.000, mentre la restante parte risulta essere di verde privato e aree di cessione comunale; pertanto il consumo di suolo risulta essere in linea con le soglie previsionale provinciale.



## CAPITOLO 5: EFFETTI CONFORMATIVI DELLA VARIANTE PGT 2014

### 5.1. Efficacia conformativa della variante PGT 2015

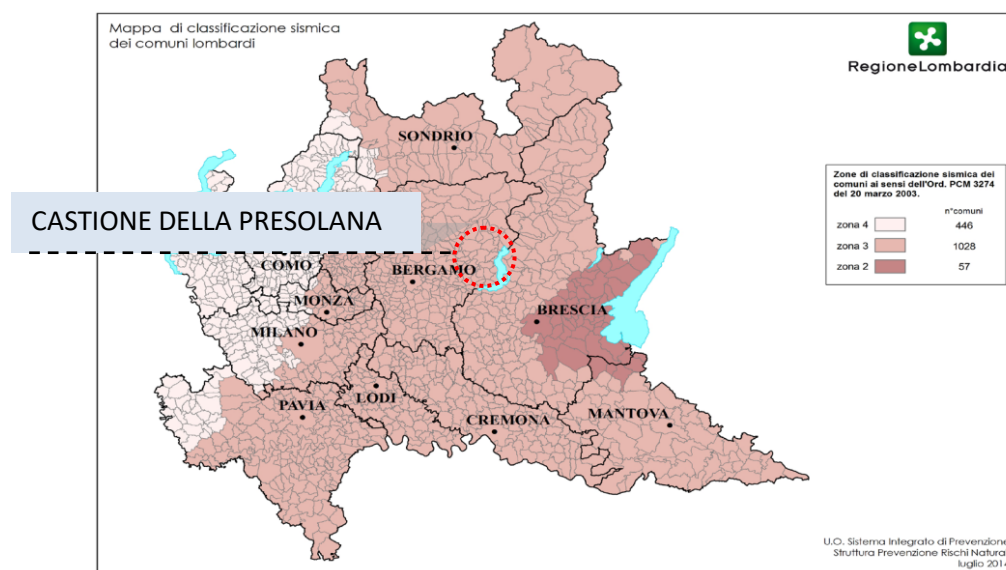
I contenuti della presente variante hanno effetto conformativo sul regime giuridico dei suoli nelle rispettive articolazioni del PGT come variato (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) come da cartografia e normativa di attuazione modificata a cui si rimanda.

### 5.2. Studio Geologico idrogeologico e sismico

La variante PGT 2015, come illustrata nei precedenti capitoli, comporta modifiche all'assetto geologico idrogeologico e sismico per cui si richiama la vigente relazione geologica allegata al PGT vigente.

La nuova classificazione sismica recepita in Lombardia con DGR 11 luglio 2014 – n.X/2129 – prevede 3 livelli di pericolosità sismica decrescente.

ZONA	LIVELLO DI PERICOLOSITA'
2	MEDIO
3	BASSO
4	MINIMO



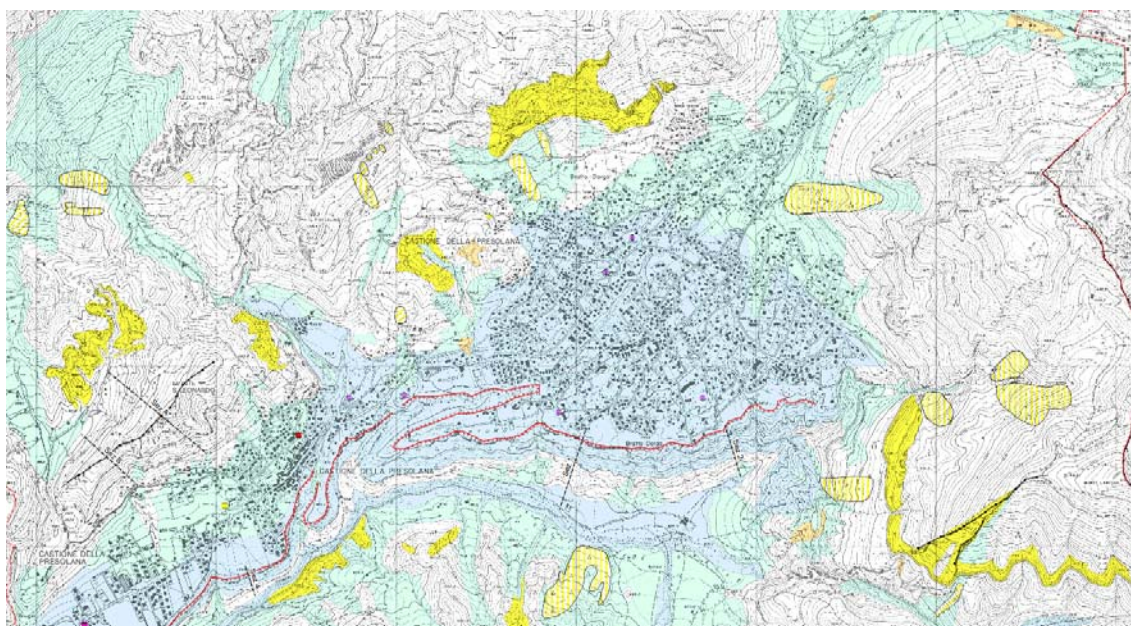
Fonte: Nuova classificazione sismica dei comuni della Lombardia, luglio 2014












# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO

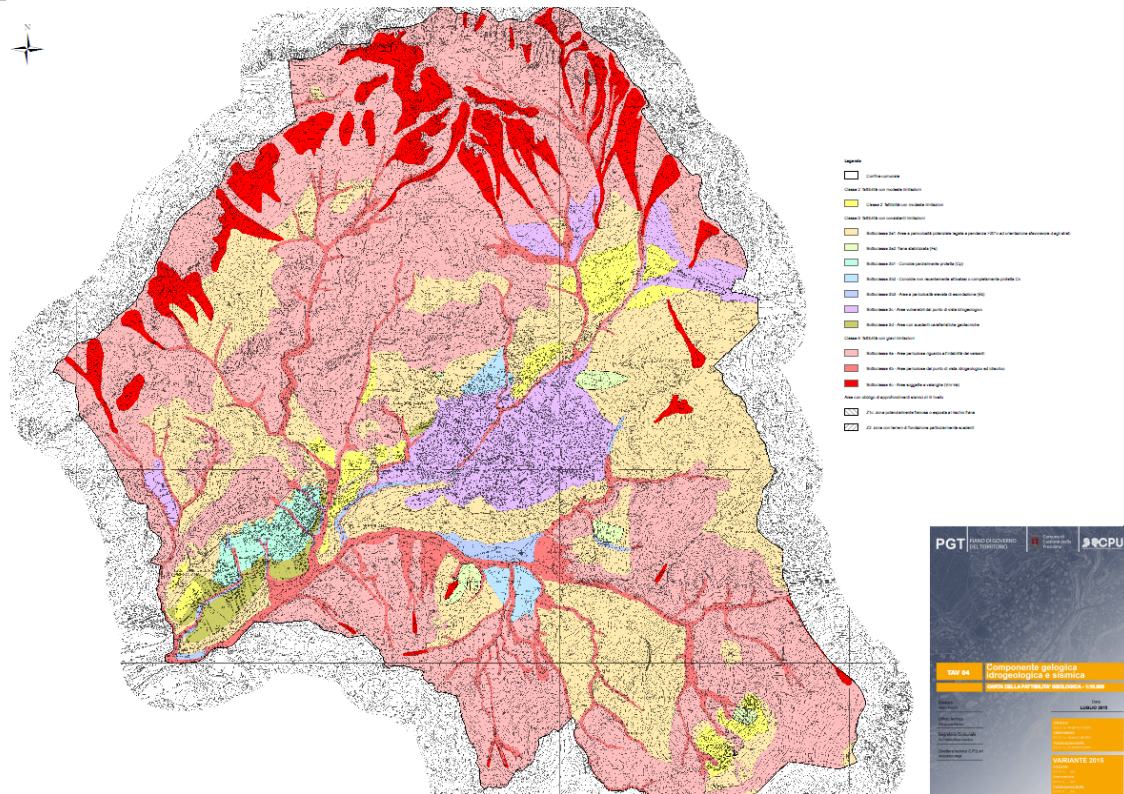


## Scenari di pericolosità sismica locale

### Amplificazioni litologiche

-  Z1a= Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
-  Z1b= Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
-  Z1c= Zona potenzialmente franosa o esposta al rischio frana
-  Z2a= Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti
-  Z4a= Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
-  Z4b= Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre
-  Z4c= Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)

Estratto della carta della pericolosità sismica locale (tav.01) variante 2015



Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni

Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3a1: Aree a pericolosità potenziale legate a pendenze >20° o ad orientazione sfavorevole degli strati

Sottoclasse 3a2: frana stabilizzata (Fs)

Sottoclasse 3b1 - Conoide parzialmente protetta (Cp)

Sottoclasse 3b2 - Conoide non recentemente attivatisi o completamente protetta Cn

Sottoclasse 3b3 - Aree a pericolosità elevata di esondazione (Eb)

Sottoclasse 3c - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

Sottoclasse 3d - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

Sottoclasse 4a - Aree pericolose riguardo all'intabilità dei versanti

Sottoclasse 4b - Aree pericolose dal punto di vista idrogeologico ed idraulico

Sottoclasse 4c - Aree soggette a valanghe (Vm-Va)

Carta della fattibilità geologica (tav.05) variante 2015