



COMUNE DI

CASTIONE DELLA PRESOLANA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 2020

allegato

Relazione

data: 30 aprile 2021

progetto urbanistico
studio geologico - VAS

arch. Marco Tomasi
ERA soc. coop. - dott. Umberto Locati

all. **A**

PREMESSA	3
LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	3
IL QUADRO URBANISTICO	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
LA BASE CARTOGRAFICA	4
LO STUDIO GEOLOGICO	4
LA COMUNITÀ MONTANA	5
IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE	5
IL PIANO NATURALISTICO COMUNALE	5
I VINCOLI	6
LA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA	10
LA CARTA DELLA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA	10
IL CONSUMO DI SUOLO	12
LA COMPATIBILITA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	12
LA POPOLAZIONE E IL PATRIMONIO EDILIZIO	13
IL FABBISOGNO RESIDENZIALE	14
LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE	16
LE ISTANZE	18
GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE	18
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	21
GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	24
IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	24
LE DEFINIZIONI	25
LE DESTINAZIONI D'USO	25
LA SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI	28
I GRADI D'INTERVENTO	28
GLI EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO	28
I CENTRI STORICI	29
LE AREE DI TUTELA DI BENI STORICO CULTURALI E PAESAGGISTICI	30
LE ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI (R2, R3)	30
I PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI VIGENTI (R4)	31
LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (R5A, R5B)	32
LA ZONA TURISTICO ALBERGHIERA (T)	33
LE ZONE PRODUTTIVE (P1, P2)	33

GLI INTERVENTI SPECIFICI	34
LE AREE AGRICOLE E NATURALI.....	35
GLI EDIFICI ESISTENTI NEL SISTEMA AMBIENTALE.....	35
L' EDIFICAZIONE PER LA CONDUZIONE DEL FONDO.....	37
LE STRUTTURE ACCESSORIE NEL SISTEMA AMBIENTALE.....	37
LA RETE ECOLOGICA.....	38
LA VIABILITA'.....	39
LA MOBILITA LENTA	39
LA FUNIVIA PER IL MONTE PORA	41
L'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL MONTE PORA	43
GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI AL PORA	44
LA DOTAZIONE DI SERVIZI	45
LE AREE PER SERVIZI	45
ALLEGATI	49

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA
Provincia di Bergamo

VARIANTE 2020 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE

PREMESSA

La Variante 2020 al PGT e la relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sono stati avviati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 13 giugno 2018.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La prima conferenza di valutazione si è svolta il 21 febbraio 2019.

La seconda conferenza di valutazione si è svolta il 21 gennaio 2021.

IL QUADRO URBANISTICO

Castione della Presolana è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 21 giugno 2013, entrato in vigore il 9 ottobre 2013 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 41.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 5 ottobre 2016 è stata approvata la Variante 1 al PGT, entrata in vigore dalla data di pubblicazione sul BURL n.46 del 16 novembre 2016 e redatta dallo Studio CPU;

La validità del Documento di Piano è stata prorogata, ai sensi della LR 31/2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 1° giugno 2018.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Castione della Presolana in Provincia Bergamo è situato in alta Valle Seriana, al confine con la Provincia di Brescia ed ha una superficie di 42,50 Km² con una popolazione di 3.379 abitanti al 1° gennaio 2020.

Confina con i comuni di Angolo Terme (BS), Colere, Fino del Monte, Onore, Rogno, Rovetta e Songavazzo.

E' posto alle pendici del Pizzo della Presolana e del Monte Pora ed il suo territorio ha un'altimetria che varia dai 740 m s.l.m. ai 2.521 m s.l.m.

Il comune è diviso nelle frazioni di Castione, sede comunale, Bratto e Dorga ed è collegato con la Val di Scalve attraverso il Passo della Presolana.

LA BASE CARTOGRAFICA

La Variante è stata redatta sul rilievo aerofotogrammetrico del 2003 con aggiornamenti puntuali al 2020 (tramite verifiche con Google Maps).

LO STUDIO GEOLOGICO

Lo studio geologico è stato aggiornato nell' ottobre 2020 dal geologo Umberto Locati ed approvato dalla Regione Lombardia (riferimento nota prot. 10013 del 13 ottobre 2020).

Lo studio è un aggiornamento completo della componente geologica e recepisce le perimetrazioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.).

L'aggiornamento della componente geologica, recepito nella Variante al P.G.T., è composto dai seguenti elaborati:

- Carta geologica (scala 1:10.000)
- Carta geomorfologica (scala 1:10.000)
- Carta idrologica-idrogeologica (scala 1:10.000)
- Carta della pericolosità sismica locale (scala 1:10.000)
- Carta dei Vincoli (scala 1:10.000)
- Carta di Sintesi (4 tav.) (scala 1:5.000)
- Carta della fattibilità geologica (scala 1:10.000)
- Carta della fattibilità geologica (4 tav.) (scala 1:5.000)

- Carta P.A.I.- P.G.R.A. (scala 1:10.000)
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme geologiche di Piano

LA COMUNITÀ MONTANA

Il comune di Castione della Presolana fa parte della Comunità Montana Valle Seriana, costituita ai sensi della Legge Regionale 27.06.2008, n. 19, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 6480 del 26.06.2009, per fusione della Comunità Montana Valle Seriana Superiore e della Comunità Montana Valle Seriana.

IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del settore di Castione Della Presolana (che comprende i comuni di Castione della Presolana, Cerete, Fino del Monte, Onore, Songavazzo e Rovetta) è stato approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. XI/2823 del 10/02/2020.

Le delimitazioni delle superfici a bosco di cui alla Tavola “Carta dei tipi forestali”, la valenza paesaggistica delle aree boscate e le limitazioni e prescrizioni sulla trasformazione del bosco definite dal PIF sono immediatamente prevalenti ed esecutive rispetto agli atti di pianificazione locale.

La Variante al PGT recepisce nella Carta dei Vincoli le aree boscate e le aree boscate non trasformabili individuate dal PIF modificate a seguito delle rettifiche ricevute dalla Comunità Montana.

IL PIANO NATURALISTICO COMUNALE

Il Piano Naturalistico Comunale (PNC), elaborato dal Comune in collaborazione con il Parco delle Orobie Bergamasche in occasione della Variante 1 al PGT 2016, è stato aggiornato (norme e tavole) con la Variante 2020. Il PNC si propone la protezione, la cura, il risanamento, il miglioramento e lo sviluppo dei beni naturali. Il PNC è un documento integrato nel PGT ed è costituito da una componente relazionale e

cartografica contenente una parte di inventario, una parte di valutazione ed una parte di proposta.

Il PNC è formato dai seguenti elaborati aggiornati con la Variante 2020:

- Norme tecniche di attuazione del Piano Naturalistico Comunale
- Tavola PNC.1 Carta delle unità ambientali
- Tavola PNC.2 Carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali
- Tavola PNC.3 Carta della valutazione
- Tavola PNC.4 Carta dello sviluppo naturalistico.

I VINCOLI

Le Carte dei Vincoli del Documento di Piano (tav D2.1-4) evidenziano i vincoli previsti da norme statali e regionali che, indipendentemente dalle scelte operate dagli strumenti urbanistici, incidono sul territorio comunale.

Vincoli Paesaggistici

Si tratta dei beni paesaggistici e le aree tutelate per legge derivati dal D.Lgs. 42 del 2004 “Codice del paesaggio” che per quanto riguarda il territorio di Castione della Presolana interessano:

- fiumi e corsi d’acqua: è individuata una fascia di rispetto di 150 m sui corsi d’acqua classificati pubblici elencati nell’Allegato A “Individuazione del reticolo idrico principale” (BURL Serie Ordinaria n. 51 del 22-12-2017) che per il territorio di Castione della Presolana elenca i seguenti corsi d’acqua:
 - torrente Gere o Val dei Mulini, vincolo dallo sbocco per 2,5 km a monte del rio Inferno;
 - torrente Gera nel tronco superiore, vincolato tutto il tratto;
 - torrente Calcajola o dei Mulini, vincolato dallo sbocco a 1,5 km lungo il tratto denominato “Presolana”;
 - torrente Campello, vincolato dallo sbocco per 4 km verso monte;
- territori alpini e appenninici: le aree collocate sopra l’isoipsa dei 1.600 s.l.m.;
- territori coperti da foreste e da boschi;
- aree di notevole interesse pubblico:
 - belvedere Piazza Roma e quadro naturale area antistante (D.M. 13/02/65);
 - zona intorno al santuario di Lantana (DM 3/11/1964);
 - zone limitrofe al belvedere Salto degli Sposi (C.R. 28/11/1995).

L'individuazione cartografica inserita nella Carta dei Vincoli deriva dal Prontuario del Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA) del Geoportale della Regione Lombardia.

Vincoli del Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con Dcr n.951 del 19/01/2010 individua le seguenti tutele ricadenti nel comune di Castione della Presolana:

- ambiti di elevata naturalità, aree collocate sopra la quota di 1.000 m s.l.m.;
- la strada panoramica SS671 della Val Seriana, da Bratto a Dezzo di Scalve.

Il Parco Delle Orobie Bergamasche

La porzione nord (18,39 Km²) del territorio comunale ricade nel Parco delle Orobie Bergamasche istituito con LR 56/1989.

Nel perimetro del Parco sono incluse:

- la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2060005 Val Sedornia, Valzurio, Pizzo della Presolana;
- la Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2060401 Parco Regionale delle Orobie.

Il territorio comunale è inoltre contiguo alla ZPS IT2060304 Val di Scalve che ricade nel confinante comune di Angolo Terme (BS).

PLIS del Monte Varro

La porzione sud di 7,326 Km² del territorio comunale ricade nel Parco d'Interesse Locale (PLIS) del Monte Varro istituito con Delibera Giunta Provinciale 184 del 19 aprile 2007 che comprende i comuni di Castione della Presolana, Cerete, Onore, Songavazzo.

Vincolo archeologico

L'area del "Castello", individuata ai sensi della legge 1089/1939 con Decreto Ministeriale 20 luglio 1988, di mq 85.820 di superficie è pressoché coincidente con il citato vincolo paesistico della zona di piazza Roma e area antistante.

Sono inoltre assoggettati a vincolo indiretto i seguenti siti, segnalati nella "Carta archeologica della provincia di Bergamo" (1992), in cui sono avvenuti rinvenimenti archeologici:

- Fibula a sanguisuga (età del Ferro) - località: Monte S. Leonardo
- Insediamento dell'età del ferro con persistenza in epoca romana, ripari sotto roccia, tombe - località: Castello
- Monete ed epigrafe sacra romana - località: centro storico di Castione
- Reperti preistorici - località: Val Merce, Riparo della Lancia
- Reperti preistorici - località: So'lfer Val Merce, Buche dello Zolfo
- Sepolture dell'età del Rame - località: Val Merce, Prat de la Furca
- Spada dell'età del Ferro - località: Val Merce

Vincoli monumentali

Gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sono i seguenti:

- ex Colonia Dalmine (vincolo areale);
- Villa San Giuseppe a Bratto;
- Chiesa e campanile di Sant'Alessandro;
- Chiesa della SS. Trinità a Dorga;
- Chiesa Parrocchiale a Rusio.

Fasce di rispetto cimiteriale

I rispetti cimiteriali sono stabiliti dall'articolo 57 del DPR 10/9/1990 n. 285 (Regolamento di polizia mortuaria) in m 200 con possibilità di riduzione fino a 50 m.

Il comune di Castione della Presolana ha tre cimiteri (Castione, Bratto e Dorga).

La riduzione del rispetto cimiteriale dei cimiteri di Castione, Dorga, Bratto a 50 m è stata definita con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 8 marzo 1959 e decreto prefettizio del n. 8097 del 4 dicembre 1959.

Il Comune è dotato di Regolamento cimiteriale approvato dal Consiglio Comunale il 15 aprile e 21 luglio 1992 Deliberazioni n. 26 e 45. Trasmesso al Ministero della Sanità il 1° marzo 1993; Osservazioni del Ministero della Sanità pervenute il 23 ottobre 1993 n. 5142.

Fasce di rispetto stradale

Sono stabilite dal art. 4 DL 30/4/1992 n. 285 (Codice della strada) sulla base del perimetro del centro abitato che è stato determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 4/2/1993.

All'esterno del perimetro dei centri abitati, salvo diversa specificazione dello strumento urbanistico vigente, si applicano le seguenti distanze di rispetto:

- strada statale del Passo della Presolana (cat. C) fascia di rispetto m 30;
- strada comunale del Pora (cat. F) fascia di rispetto m 20.

Usi civici

Aree, individuate dagli appositi elenchi regionali, che sono regolamentate dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766 e dal relativo regolamento di attuazione (Regio Decreto n. 332 del 26 febbraio 1928) e dalle leggi regionali 24 maggio 1985 n. 52 e 16 maggio 1986 n. 13. Gli usi civici, che nel comune di Castione della Presolana occupano una superficie di oltre mq 16.351.000 pari al 38% del territorio comunale, coincidono in gran parte con proprietà comunali e demaniali. Sono inalienabili e imprescrittibili e non possono essere cessati né per semplice desuetudine, né per usucapione da parte dei privati.

Rispetto delle linee elettriche

Il rispetto per le linee elettriche di cui al D.P.C. 23/4/1992 prevede distanze da 10 a 28 m, a seconda delle potenze, dalle linee elettriche principali.

Nel territorio di Castione della Presolana è individuata la linea Villa di Serio-Cantoniera della Presolana di 60Kw e fascia di rispetto di 20 m.

Piano di indirizzo forestale (PIF)

Nella carta dei vincoli sono riportate le aree che il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Valle Seriana individua come boschi e come boschi non trasformabili.

Vincolo idrogeologico

Il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923 n.3267 riguarda superficie complessiva di oltre 36 kmq e deriva dall'aggiornamento del 2013.

Fattibilità geologica, PAI, RIM

Per quanto riguarda la fattibilità geologica, le fasce del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), le fasce di rispetto del reticolo idrico minore (RIM) e dei pozzi e sorgenti si rinvia allo studio idrogeologico.

Nella tavola D2.4 "Carta dei vincoli 4 di 4" sono state riportate le aree con fattibilità geologica Classe 4 con gravi limitazioni, le fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore e le zone di tutela assoluta delle captazioni idropotabili.

LA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA

Per la Carta della Sensibilità Paesistica (tav.R7 del Piano delle Regole) sono state fatte alcune modifiche rispetto a quella del PGT vigente.

È stata confermata l'individuazione di tre classi (le classi 1 e 2 di bassa sensibilità non sono presenti nel territorio comunale):

- Classe 5, sensibilità paesistica molto alta. Rientrano in questa classe le aree di notevole interesse pubblico derivanti dai vincoli regionali (bellezze d'insieme D.Lgs n.42/2004 art. 136, comma 1 lettera c) e d)), e le aree di tutela dei beni storico culturali e paesaggistici individuate dal PGT.
- Classe 4, sensibilità paesistica alta. Comprende le aree del Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, il PLIS del Monte Varro, il SIC Val Sedornia-val Zurio-Pizzo della Presolana, la ZPS Parco delle Orobie Bergamasche, i territori alpini ed appenninici (D.Lgs n.42/2004 art. 142, comma 1 lettera d)), gli ambiti di elevata naturalità ed i centri e nuclei storici.
- Classe 3, sensibilità paesistica media. Si tratta delle aree a valle maggiormente antropizzate e non gravate da vincoli paesaggistici.

LA CARTA DELLA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

La Carta della potenzialità archeologica (tav.R8 del Piano delle Regole) individua e classifica le aree di potenziale interesse archeologico (centri e nuclei storici, aree archeologiche, percorsi storici) nel territorio comunale e ha lo scopo di individuare le aree dove gli interventi che comportano scavi necessitano di un preventivo parere da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

La Carta, redatta sulla base della bibliografia e delle fonti di seguito descritte, suddivide il territorio comunale in tre diverse categorie di potenzialità archeologica:

- Alta e Media, dove è necessario il preventivo parere della Soprintendenza;
- Bassa, che riguarda il rimanente territorio comunale, dove non è necessario il parere preventivo della Soprintendenza.

I centri e nuclei storici riprendono le delimitazioni del PGT vigente che sono derivate dal confronto con il Catasto 1855 e con la Tavoletta IGM del 1889 e comprende i seguenti insediamenti:

- Castione
- Dorga
- Bratto
- Betteri - Barbetti
- Picard
- Rusio
- Lantana
- Selva

I centri e nuclei storici sono classificati a Sensibilità Archeologica Alta.

Le aree di interesse archeologico, individuate sulla base della Carta Archeologica delle Lombardia II - Provincia di Bergamo - 1991, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo - Repertori - Presenze Archeologiche approvato nel 2004 e dell'elenco trasmesso dalla Soprintendenza Archeologica per le Province di Bergamo Brescia del 19 febbraio 2019 prot. 0002674 sono le seguenti:

- Fibula a sanguisuga (età del Ferro) - località: Monte S. Leonardo
- Insediamento dell'età del ferro con persistenza in epoca romana, ripari sotto roccia, tombe - località: Castello
- Monete ed epigrafe sacra romana - località: centro storico di Castione
- Reperti preistorici - località: Val Merci, Riparo della Lancia
- Reperti preistorici - località: Solfer Val Merci, Buche dello Zolfo
- Sepolture dell'età del Rame - località: Val Merci, Prat de la Furca
- Spada dell'età del Ferro - località: Val Merci
- Corna Presolana, località ignota, tombe

Sono stati classificati con sensibilità alta l'area del "Castello", individuata ai sensi della legge 1089/1939 con Decreto Ministeriale 20 luglio 1988, e gli edifici vincolati ai sensi

del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di interesse archeologico:

- Chiesa e campanile di Sant'Alessandro;
- Chiesa della SS. Trinità a Dorga;
- Chiesa Parrocchiale a Rusio.

Il percorso storico principale verso la Val di Scalve è stato individuato sulla base del Catasto 1855 (Archivio di Stato di Bergamo): per i tratti di interesse archeologico è stata individuata una fascia di tutela di 10 m per lato misurata dall'asse alla quale è stata attribuita una sensibilità archeologica media.

È stata individuata la posizione dei tre ponti di Castione, il più antico citato per la prima volta nel 1408, uno ottocentesco ed uno più recente realizzato nel 1964.

IL CONSUMO DI SUOLO

Nell'ambito della presente Variante, sulla base dei criteri stabiliti dall'integrazione al PTR è stata predisposta la Carta del consumo del suolo che fissa il "momento zero", corrispondente al momento di entrata in vigore della LR 31/2014 (2 dicembre 2014): il "momento zero" costituisce lo scenario di riferimento nei confronti del quale verificare l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e rispetto al quale misurare i successivi scenari di sviluppo. La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e sarà aggiornata ad ogni variante del PGT che preveda consumo di suolo.

La Carta del consumo di suolo è composta da una relazione (allegato B *Relazione allegata alla Carta del Consumo di suolo*) e da quattro tavole redatte in scala 1:10.000:

- tav. R9.1 Elementi dello stato di fatto e di diritto dei suoli - 2014;
- tav. R9.2 Elementi dello stato di fatto e di diritto dei suoli - Variante 2020;
- tav. R10 Verifica del Bilancio Ecologico;
- tav. R11 Carta della qualità dei suoli liberi.

LA COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità della Variante 2020 con il Piano Territoriale Regionale (PTR), con il Piano Territoriale d'Area (PTRA) e con il Piano

Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) si rimanda alla relazione allegato C “*Verifica di compatibilità con la pianificazione sovracomunale*”.

LA POPOLAZIONE E IL PATRIMONIO EDILIZIO

L'andamento demografico dell'ultimo decennio indica una situazione sostanzialmente stabile (con eccezione del 2020).

<i>Anno</i>	<i>Popolazione residente al 31 dicembre</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2010	3.476	1.458	2,38
2011	3.448	1.457	2,36
2012	3.414	1.462	2,34
2013	3.433	1.465	2,34
2014	3.440	1.492	2,31
2015	3.452	1.498	2,30
2016	3.416	1.487	2,29
2017	3.419	1.496	2,26
2018	3.410		
2019	3.379		
2020*	3.380	1.527	2,21
2021*	3.363		

* al 31 gennaio

La consistenza del patrimonio edilizio al gennaio 2020 è la seguente:

numero totale degli alloggi	8.019
numero alloggi occupati da residenza come prima casa	1.154
numero alloggi occupati da residenti come seconda casa (stima)	200
numero alloggi turistici (seconda casa)	6.623
numero alloggi vuoti	42

Aspetto peculiare di Castione della Presolana è la relevantissima presenza di seconde (dopo Bardonecchia è il secondo comune dell'arco alpino italiano per numero di seconde case): le seconde case turistiche rappresentano 82,5% degli alloggi totali (6.623

alloggi su un totale di 8.019) e coprono la gran parte dei posti letto turistici (circa 27.000).

Gli alloggi occupati dai residenti sono 1.354 (1.154 + 200) pari al 17 % del totale degli alloggi) e sono inferiori al numero dei nuclei familiari (1.527 al 2020).

Risultano, dai dati sulla tassazione locale, 42 alloggi vuoti che rappresentano una percentuale dello 0,5%.

IL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Il calcolo del fabbisogno residenziale è riferito al quinquennio 2021 - 2026 ed è espresso in abitanti teorici (1 abitante teorico è pari a 50 mq di Superficie Lorda) e in alloggi (pari a 2,2 abitanti teorici).

Il fabbisogno residenziale è suddiviso in:

- fabbisogno primario derivante dalla somma del fabbisogno aggiuntivo (nuovi abitanti) e del fabbisogno arretrato (deficit abitativo);
- il fabbisogno secondario invece deriva dalla domanda turistica; dalla quota di residenza destinata ad altre funzioni compatibili e dal fabbisogno frizionale (stock abitativo per la fluidità del mercato immobiliare).

L'andamento della popolazione è sostanzialmente stabile da almeno un decennio (circa 3.400 abitanti e poco più di 1.500 nuclei familiari) e tale si conferma per il prossimo quinquennio: non si considera quindi il fabbisogno aggiuntivo primario derivante da incremento della popolazione residente.

Il numero di alloggi destinato ai residenti è inferiore al numero dei nuclei familiari residenti (1.354 alloggi contro 1.527 nuclei familiari) con un deficit teorico di 173 alloggi. Nel calcolo del fabbisogno arretrato per il quinquennio si considera una quota del 50% circa di tale deficit (180 abitanti teorici).

Non si considera nel calcolo del fabbisogno primario quello derivante dagli alloggi che necessitano di riqualificazione, sostituzione, adeguamenti per carenze igienico sanitari o vetustà in quanto, ai fini del calcolo del fabbisogno, lo si ritiene soddisfatto dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Aspetto peculiare di Castione della Presolana è la quota prevalente degli alloggi (pari oltre l'80% del numero totale di alloggi) destinata a seconda casa che, superato un

periodo di stagnazione, con edifici recenti di qualità più elevata, ha ripreso a caratterizzare il mercato immobiliare locale.

Il fabbisogno secondario derivante dagli alloggi turistici è stimato in circa 200 abitanti teorici (pari al 3% degli alloggi esistenti destinati al turismo).

Nel fabbisogno secondario va conteggiata una quota del 10% circa (riferita ai nuovi vani teorici previsti dalla variante) da destinare a usi compatibili con la residenza (terziario, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio) pari a 50 abitanti-vani teorici.

Nel fabbisogno secondario è infine da considerare una minima quota frizionale pari allo 0,2 % del patrimonio edilizio totale (circa 50 vani) relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare la fluidità del mercato immobiliare.

Riassumendo il fabbisogno abitativo stimato (espresso in abitanti teorici) da soddisfare è il seguente:

Fabbisogno primario per deficit per la prima casa	180
Fabbisogno secondario per la potenziale domanda di seconda casa	200
Fabbisogno per quota con destinazioni compatibili con la residenza	50
Quota frizionale (stock abitativo)	50
Sommano	480

LA CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si considera 1 abitante teorico pari a 50 mq di Superficie Lorda.

La Variante nel quinquennio 2021 - 2026 prevede:

Ambiti di Trasformazione confermati	49
Interventi specifici	37
lotti di completamento (zona R5) all'interno e ai margini del TUC	110
Piani attuativi già convenzionati e non ancora attuati*	230
Interventi di ampliamento o/e cambio di destinazione nel TUC (stima)	50
Sommano	476

** in particolare il PII ex Colonia Fiat destinato prevalentemente a residenze turistiche, convenzionato nel 2010 e ancora non attuato, ha una capacità insediativa di 226 abitanti teorici.*

Complessivamente la capacità insediativa teorica dei nuovi insediamenti confermati e previsti dalla Variante è di 476 abitanti teorici (pari a 216 nuclei familiari).

Rispetto al PGT vigente la capacità insediativa teorica degli Ambiti di trasformazione si riduce di 86 abitanti teorici (riduzione, al netto degli Ambiti di trasformazione già attuati, del 64% - da 135 a 49 abitanti teorici).

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Il PGT vigente prevede 8 ambiti di trasformazione residenziali e 2 ambiti di trasformazione artigianali. La tabella che segue indica lo stato di attuazione dei singoli ambiti: sono stati considerati attuati gli ambiti per i quali sia stata avviata la procedura di approvazione con la presentazione dell'istanza.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione al gennaio 2021 è pari 1,1% con riferimento alla destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva nessun ambito ha avviato l'attuazione.

Ambiti di Trasformazione	destinazione	superficie territoriale mq	Previsti		Attuati	
			SLP residenziale mq	SC produttiva mq	SLP residenziale mq	SC produttiva mq
ATR 1	residenziale	989	198			
ATR2	residenziale	1.221	244			
ATR 3	residenziale	1.461	292			
ATR 4	residenziale	947	189		189	
ATRa	residenziale	42.819	3.600			
ATRb	residenziale	3.311	550			
ATRc	residenziale	9.598	1.200			
ATRd	residenziale	6.576	680			
ATP1	artigianale	2.146		1.288		
ATPa	artigianale	19.885		5.000		
		88.953	6.953	6.288	189	0
		100%	100%	100%	1,1%	0%

Il Piano delle Regole del PGT vigente prevede inoltre altri interventi che determinano nuova edificazione o ampliamenti. Nella tabella che segue sono stati considerati solo gli interventi che determinano un incremento edificatorio significativo. Gli interventi sono stati considerati attuati anche dove non sia stata utilizzata tutta la capacità edificatoria ammessa.

		SLP. ricettivo mq	SLP residenza mq	SLP produttivo mq	SLP. ricettivo mq	SLP residenza mq	SLP produttivo mq
PA1	residenziale		0				
PA2	residenziale		390				
PA3	residenziale		1.650				
PA5	ricettivo	850					
ARU1	residenziale		1.300				
IS3	artigianale			800			
IS4	ricettivo	30			30		
IS5	residenziale		250				
IS9	commerciale			50			
IU1	residenziale		150				
IU2	residenziale		180				
IU3	residenziale		100				
IU4	residenziale		300				
IU6	residenziale		150				
IU7	residenziale		150				
IU9	residenziale		360			360	
IU10	residenziale		150				
IU11	residenziale		150				
IU12	residenziale		150		150	150	
IU13	ricettivo		250				
Ampl. PRG 1	ricettivo	80		80			
Ampl. PRG 2	ricettivo	80		80			
Ampl. PRG 4	ricettivo	150		150			
Ampl. PRG 5	ricettivo	200					
Ampl. PRG 6	ricettivo	400					
Ampl. PRG 7	ricettivo	500					
Ampl. PRG 8	ricettivo	250					
Ampl. PRG 10	ricettivo	800					
Ampl. PRG 13	ricettivo	550					
Ampl. PRG 14	ricettivo	2.500			2.500		
		6.390	5680	1.160	2.530	510	0
		100%	100%	100%	40%	9%	0

LE ISTANZE

Il procedimento di Variante al PGT è stato avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 13 giugno 2018.

Nel periodo compreso fra il 18 giugno 2018 (la scadenza formale per istanze era il 21 agosto 2018) e il novembre 2018 sono pervenute 67 istanze da parte di soggetti privati che richiedono modifiche al PGT vigente (vedi elenco con sintesi e planimetria allegati).

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

1) Ridurre il consumo di suolo

Il suolo, costituito da componenti minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi, rappresenta una risorsa sostanzialmente non rinnovabile. Il suolo fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico: nel suolo sono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio.

Un suolo di buona qualità è in grado di assicurare moltissime funzioni ecologiche, economiche, sociali garantendo la fornitura di diversi servizi ecosistemici:

- servizi di approvvigionamento (prodotti alimentari e biomassa, materie prime, etc.);
- servizi di regolazione e mantenimento (regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio, controllo dell'erosione e dei nutrienti, regolazione della qualità dell'acqua, protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, riserva genetica, conservazione della biodiversità, etc.);
- servizi culturali (servizi ricreativi e culturali, funzioni etiche e spirituali, paesaggio, patrimonio naturale).

La Variante prevede:

- il contenimento del consumo di suolo naturale ed agricolo con una sensibile riduzione rispetto alle previsioni del PGT vigente con la riduzione della superficie degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del 50% (superiore al

minimo 30% stabilito dal PTCP); il bilancio ecologico è positivo con un incremento delle aree libere di mq 34.775 rispetto al PGT vigente (2014).

- l'applicazione di misure di compensazione ambientale per le aree libere oggetto di nuova edificazione confermate dalla Variante.

2) Tutelare l'equilibrio idrogeologico

La variante prevede la tutela dell'equilibrio idrogeologico del territorio attraverso scelte di pianificazione coerenti con l'aggiornamento dello studio geologico e del Reticolo Idrico e l'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.).

3) Tutelare l'ambiente e la biodiversità

La Variante considera il sistema ambientale (aree agricole e naturali) come serbatoio di naturalità necessario all'equilibrio del sistema ecologico e delle risorse primarie (suolo, aria, acqua, biodiversità), come sistema produttivo primario e come fondamentale risorsa turistica.

Le scelte della Variante sono coerenti con la presenza nel territorio comunale di Siti di Importanza Comunitaria (SIC), di Zone di Protezione Speciale (ZPS), del Parco delle Orobie Bergamasche e del Parco d'Interesse Locale (PLIS) del Monte Varro.

La Variante conferma e integra le Reti ecologiche regionali e provinciali con particolare attenzione alle zone minacciate dagli insediamenti e dalle infrastrutture.

La Variante conferma il Piano Naturalistico Comunale vigente.

4) Tutelare il paesaggio

La qualità del paesaggio è una risorsa primaria per un territorio che fonda la propria economia sul turismo. In coerenza con il PTR "Valli Alpine" e con il Piano Paesistico regionale individua specifiche tutele per il nucleo storico di Rusio, per la strada e la zona del Passo della Presolana, per il sito del Santuario di Lantana e per il sito archeologico del Castello.

5) Sviluppare il turismo sostenibile al Pora

La Variante ha l'obiettivo di riqualificare della stazione sciistica del Monte Pora sviluppandola come polo del turismo sostenibile, attivo in tutte stagioni, con la previsione di una accessibilità su fune, alternativa all'attuale strada, che la colleghi

direttamente alla viabilità principale, con la presa d'atto dei contenuti dell'Accordo di programma in corso di perfezionamento e con la previsione di ampie possibilità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente evitando nuove costruzioni.

6) Tutelare l'identità e la memoria dei luoghi

La Variante individua e tutela i segni fisici della memoria che comprende gli insediamenti storici, gli edifici rurali, gli edifici religiosi, i percorsi storici, il diffuso patrimonio architettonico delle ville della prima metà del Novecento.

7) Riqualificare la ex colonia Dalmine

La Variante ha l'obiettivo di favorire la riqualificazione della ex Colonia Dalmine, in abbandono da oltre un trentennio, individuandola come Ambito di rigenerazione e prevedendo un quadro normativo con una gamma di destinazioni d'uso ampia e flessibile, procedure semplici e aperte alle opportunità e la salvaguardia della pregevole testimonianza architettonica.

8) Riqualificare il patrimonio edilizio esistente

La riqualificazione funzionale e energetica del cospicuo patrimonio edilizio esistente (nei centri storici e nel tessuto consolidato) è un obiettivo che la Variante persegue attraverso la semplificazione normativa che prevede:

- gradi d'intervento differenziati sugli edifici di interesse storico architettonico,
- attuazione degli interventi tramite titoli abilitativi diretti,
- maggiore flessibilità nei cambi di destinazioni d'uso,
- riduzione o eliminazione della dotazione di servizi per le piccole attività nei centri storici e negli edifici esistenti nel tessuto consolidato,
- possibilità di contenuto ampliamento degli edifici esistenti.

9) Valorizzare la rete della mobilità dolce

Obiettivo della Variante è valorizzare e riconnettere la fitta rete di percorsi (percorsi storici, sentieri, mulattiere) con una particolare attenzione alla qualificazione della rete interna e prossima agli insediamenti considerata una importante infrastruttura turistica. In attuazione delle indicazioni del PTRR è individuato il tracciato della prosecuzione della Ciclovía della Valle Seriana fino al Passo della Presolana.

10) Sviluppare i servizi

La qualità di una località, per i residenti e per i turisti, si basa anche su una adeguata dotazione di servizi. La Variante conferma il buon sistema dei servizi esistenti e prevede:

- il potenziamento delle aree di sosta a supporto della pedonalizzazione delle aree urbane a maggior afflusso turistico;
- il punto di interscambio in località Rucola con il nuovo collegamento su fune con il Monte Pora;
- un immobile da destinare a residenza assistita per anziani a Bratto;
- un'area a supporto del turismo con camper a Dorga;

l'area a verde pubblico della zona a vincolo archeologico in località Castello.

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La Variante rivede gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT vigente in relazione alle norme regionali sulla riduzione del consumo di suolo e alle istanze pervenute.

La Variante prevede le seguenti modifiche agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT vigente:

- gli Ambiti ATR1, ATR2 e ATR3, che riguardano singoli lotti di piccola dimensione sono riclassificati in zona R5A - Residenziale di completamento;
- l'ATR4 è in corso di attuazione ed è stato riclassificato come Piano Attuativo in corso;
- gli Ambiti ATRa e ATPa sono eliminati e le aree ricondotte alla destinazione agricola;
- gli Ambiti ATRb, ATRc, ATRd e ATP1 sono confermati con alcune modifiche.

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piani attuativi convenzionati. In essi è prevista la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie (attribuzione della capacità edificatoria, cessione delle aree di urbanizzazione, costi, ecc.).

La dotazione di aree per servizi sarà determinata in rapporto alle destinazioni d'uso con la monetizzazione delle dotazioni delle quali il piano non preveda la localizzazione.

Le aree per servizi localizzati potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

Per gli Ambiti di Trasformazione che determinano consumo di suolo è prevista la compensazione ambientale attraverso oneri aggiuntivi destinati alla formazione e/o potenziamento di aree verdi, di varchi e di corridoi ecologici e della rete ciclo pedonale. di servizi per la mobilità ciclo pedonale.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dalla variante sono i seguenti:

	destinazione	ST (mq)	SL res. (mq)	SCOP produttivo (mq)	servizi localizzati (mq)	abitanti teorici 50 mq /abitante
ATRb	residenziale	2 518	550		793	11
ATRc	residenziale	5 885	1 200		4 035	24
ATRd	residenziale	4 354	680		2 359	14
ATP1	produttivo	2 146		1 200		0
Totale		14 903	2 430	1 200	7 187	49

Gli Ambiti di Trasformazione della Variante prevedono un totale di 2.460 mq di nuova SL residenziale con 49 nuovi abitanti teorici e 1.200 mq di SCOP produttiva.

Il consumo di suolo libero totale dovuto agli Ambiti di Trasformazione previsti dalla variante al PGT è di 14.903 mq di cui 12.757 mq per funzioni residenziali e 2.146 mq per produttivo.

Gli Ambiti di Trasformazione della Variante 2020 sono i seguenti:

Ambito ATRb	via Stella Alpina
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 550 altezza m 7,50, R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici non localizzati; cessione dell'area ATRb* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	– oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione) € 60,00 ogni mq di SL; – mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente, oltre all'eradicazione della specie alloctona (<i>Buddleia davidii</i>) segnalata in loco.

Comune di Castione della Presolana
PGT - VARIANTE 2020
30 aprile 2021

Ambito ATRc	via Coste
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 1.200 altezza m 7,50 R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi; cessione dell'area ATRc* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - è prescritta la sistemazione della viabilità d'accesso alla via Coste; - è prescritta la trasmissione del Piano attuativo al Parco delle Orobie Bergamasche per la verifica dell'assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione d'incidenza; - formazione di barriere verdi costituite da filari arboreo-arbustivi multispecie, con impianto variegato e non necessariamente continue, il più possibile naturaliformi, oltre che coerenti ed integrate con la vegetazione autoctona già presente in loco; - l'ambito dovrà essere sottoposto a procedura di Screening, per la verifica della completa e corretta attuazione di tutte le misure di mitigazione previste; - oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione) € 60,00 ogni mq di SL.

Ambito ATRd	via Papa Giovanni XXIII
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 680 altezza m 7,50 R 30% IPF minimo 40%
aree per servizi	cessione dell'area ATRd* da destinare a verde pubblico
prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - si rinvia alla Convenzione stipulata il 13 febbraio 2019 rep. 20423 racc. 16460 dott. Marco Tucci registrata a Bergamo il 1°marzo 2019; - mantenimento e/o potenziamento, se necessario, della vegetazione ripariale presente dell'ATRd*, oltre all'eradicazione della specie alloctona (<i>Buddleia davidii</i>) segnalata in loco.

Ambito ATP1	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SCOP definita mq 1.200 altezza m 8,50 IPF minimo 15%
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi; monetizzazione della dotazione rimanente di aree per servizi

GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Il Piano individua quale Ambito di rigenerazione AR 1 il complesso della ex Colonia Dalmine, di proprietà comunale, in disuso da oltre 30 anni, che, oltre all'edificio principale, comprende, inseriti in un vasto e pregevole parco di 59.210 mq, la Villa degli Abeti, la Casa Alpina, il Padiglione d'Isolamento, la Casa Colonica e la Chiesetta. L'edificio principale della Colonia Alpina "M. Garbagni" venne edificato nel 1931 su progetto dell'architetto Giovanni Greppi, ampliato una prima volta nel 1959, su progetto dello stesso, ed una seconda nel 1974 ad opera dell'architetto F. Armani.

Sempre su progetto di Greppi vengono realizzati il Padiglione d'isolamento (1936), la Casa Colonica (1938) e la Chiesetta Alpina (1955).

Il complesso, di notevole interesse architettonico, è collocato in posizione elevata rispetto all'abitato di Castione e si presenta quale elemento visivo di riferimento di un vasto intorno.

Il Documento di Piano individua l'Ambito di Rigenerazione (AR1) della ex Colonia Dalmine costituito dal complesso di edifici e dal relativo parco con una superficie di circa 60.000 mq e attuabile tramite Piano attuativo. La gamma di destinazioni d'uso ammesse è ampia (turistica, terziaria, servizi e anche residenziale) con la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato aggiuntivo con superficie coperta massima di mq 1.000 e con altezza massima di m 10.

Il complesso è tutelato ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e quindi gli interventi sono soggetti a preventivo parere della Soprintendenza.

Nell'ambito, individuato nel Piano Naturalistico Comunale come area critica e posto in adiacenza ad un varco da mantenere della Rete Ecologica Comunale, sono previsti interventi compensativi volti alla riqualificazione ecologica del soprassuolo forestale del parco.

IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La tavola R6 del Piano delle Regole individua il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che considera le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo le aree libere intercluse.

LE DEFINIZIONI

Nella variante si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 allegate (Allegato A): tali definizioni, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, saranno automaticamente aggiornate.

Le DTU utilizzate nel PGT sono le seguenti:

- Superficie territoriale (ST)
- Superficie fondiaria (SF)
- Indice di edificabilità territoriale (IT)
- Indice di edificabilità fondiaria (IF)
- Superficie coperta (SCOP)
- Superficie permeabile (SP)
- Indice di permeabilità territoriale e fondiaria (IPT - IPF)
- Indice di copertura (IC)
- Superficie lorda (SL)
- Superficie accessoria (SA)
- Sagoma
- Altezza del fronte
- Altezza dell'edificio
- Distanze
- Altezza urbanistica (AU)
- Volume urbanistico (VU).

Il Piano esprime i parametri edificatori delle diverse zone utilizzando la SL (Superficie Lorda) o la SCOP (Superficie coperta). L'altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di m 3,00.

LE DESTINAZIONI D'USO

La Variante, con riferimento all'articolo 23 ter del Testo Unico Edilizia, semplifica l'articolazione delle destinazioni d'uso ampliando la gamma delle compatibilità fra le diverse funzioni e promuove, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni.

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria
- commerciale

- agricola

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi non sostenibili di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività turistiche;
- le attività principali previste per la destinazione d'uso terziaria fatto salvo il limite dimensionale di 200 mq di SL per magazzini e i depositi.

La destinazione d'uso turistica comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere comprendono alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel. Le strutture ricettive non alberghiere comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande; case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione fino a una superficie utile SU di 150 mq;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito. Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale fino a una superficie utile SU di 150 mq;
- il commercio all'ingrosso;

- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, gli studi professionali, le attività direzionali, i centri di servizi, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo. Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

LA SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Per garantire un elevato livello qualitativo gli alloggi di nuova costruzione, derivanti da demolizione e ricostruzione, da ristrutturazione globale o dalla suddivisione o diversa articolazione di unità immobiliari esistenti devono avere una superficie utile (SU) minima di 45 mq.

I GRADI D'INTERVENTO

Il Piano individua gli edifici di valore storico e architettonico, collocati nei centri storici o all'esterno di essi, e li tutela attribuendo ad ogni singolo edificio un grado d'intervento.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

- Conservazione: è finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni e al mantenimento delle parti interne significative e delle eventuali aree di pertinenza (corti, parchi, giardini, ecc.).
- Ristrutturazione: è finalizzata al mantenimento dell'impianto urbanistico e riguarda edifici anche trasformati che mantengono la giacitura storica e la coerenza con l'impianto urbanistico. Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione con mantenimento delle murature perimetrali.
- Trasformazione: riguarda edifici recenti e non coerenti con l'impianto urbanistico collocati nei centri storici. Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale anche con modifica della giacitura entro i limiti di altezza, superficie coperta e SL esistenti.

Per tutti i gradi d'intervento sono vietati gli ampliamenti e/o i sopralzi ed è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti mantenendo le altezze esistenti.

GLI EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO

Il piano individua gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici: essi comprendono gli edifici rurali tradizionali e le ville e le residenze di villeggiatura con i relativi parchi e giardini che sono un elemento caratterizzante il territorio comunale in particolare a Bratto e Dorga.

Per quanto gli edifici rurali tradizionali la Variante ha confermato l'individuazione degli edifici del PGT vigente.

L'individuazione delle ville da tutelare fa riferimento alla pubblicazione “Ville e villeggiatura. Tra eclettismo e razionalismo 1875-1945” a cura di Anty Pansera, Silvana Editore, 2005.

Da notare la presenza di alcuni esempi di rilevante interesse architettonico: la villa Elisa o Frattini al Passo della Presolana del 1922-26 di Giovanni Muzio, le ville De Bartolomeis a Dorga del 1934 di Giò Ponti, le ville eclettiche di Luigi Bergonzo dei primi anni del Novecento.

A ciascuna delle ville è stato attribuito il grado di intervento di Conservazione o di Ristrutturazione ed è prevista la tutela dei parchi e dei giardini di pertinenza.

I CENTRI STORICI

Azione prioritaria del piano è la tutela dei segni fisici della memoria (centri storici, insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici) su cui si fonda l'identità locale.

Nei centri storici gli interventi sono attuabili con titolo abilitativo diretto (senza il ricorso a piani attuativi), la destinazione è residenziale, l'altezza massima degli edifici e il volume massimo sono quelli esistenti.

In particolare per incentivare la presenza commerciale di vicinato, degli esercizi pubblici e delle attività di servizio di piccola dimensione il cambio di destinazione d'uso la Variante introduce nei centri storici (e per gli edifici esistenti nel tessuto consolidato) l'esenzione dall'obbligo di reperire o monetizzare la dotazione di servizi.

I centri o nuclei storici individuati nella tavola R5 del Piano delle Regole sono: Castione, Dorga, Bratto, Rusio, Lantana, Picard, Betteri-Barbetti, e Selva.

A ogni edificio è stato attribuito un grado d'intervento (conservazione, ristrutturazione, trasformazione).

LE AREE DI TUTELA DI BENI STORICO CULTURALI E PAESAGGISTICI

La Variante conferma, ampliandole, tre aree a tutela di beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi con la finalità di salvaguardarli da sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità.

Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde con divieto di realizzare nuove strade, piazzali, depositi di materiali all'aperto.

Le aree individuare sono le seguenti:

- nucleo storico di Rusio: il nuovo vincolo amplia la fascia di rispetto di 50 metri prescritta dal PTR "Valli Alpine" che individua una fascia di protezione del borgo storico di Rusio al fine di salvaguardare le valenze visivo-percettivo del borgo nel contesto paesaggistico di riferimento. Il nuovo perimetro, più ampio di quello previsto dal PGT vigente, è stato definito sulla base dei riferimenti morfologici, il limite dei boschi e gli alvei dei corsi d'acqua;
- area archeologica del Castello: è stata individuata una zona di tutela che comprende l'area a vincolo archeologico e l'area di notevole interesse pubblico "Belvedere di Piazza Roma e quadro naturale antistante";
- aree limitrofe al santuario di Lantana: è stata ampliata la fascia di tutela già prevista dall'area di notevole interesse pubblico "Chiesetta del Santuario di Lantana e distesa dei prati in declino.

LE ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI (R2, R3)

La Variante classifica le aree già edificate di recente formazione con destinazione residenziale nelle zone R2 (complessivamente mq 2.463.890 che comprendono la gran parte del tessuto urbanizzato consolidato) e R3 (complessivamente mq 97.080).

In tali zone tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati con destinazione d'uso residenziale.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di interesse storico e architettonico per i quali si applicano le disposizioni previste per il grado d'intervento attribuito, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

Nelle zone R2 per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo, attuabili anche con interventi separati, con un incremento della Superficie lorda fino al 25% e della superficie coperta fino al 20% riferito alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012).

Le zone R3 riguardano insediamenti esistenti nella zona del Monte Pora e di via Terre Rosse: in tali zone è previsto il consolidamento dell'edificato esistente con ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione) e con l'esclusione di ampliamenti e/o sopralzi.

I PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI VIGENTI (R4)

Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per i lotti completati si applicano le norme della zona R3 mentre per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

I piani attuativi residenziali vigenti individuati nella tavola del Piano delle Regole sono due:

- Piano di lottizzazione ex ATR4 di via Maroncelli con 189 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione residenziale. La Convenzione è stata stipulata il 12 maggio 2010 (notaio Armando Santus Repertorio n. 33430 Raccolta n. 15461).
- Programma Integrato di Intervento La Cittadella (ex Colonia) Fiat con 11.300 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione residenziale. La Convenzione è stata stipulata il 16 giugno 2010 (notaio Armando Santus Repertorio n. 33832 Raccolta n. 15649).

LE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (R5A, R5B)

Il piano individua all'interno e ai margini del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) i lotti liberi dove sono ammesse nuove costruzioni con destinazione residenziale.

Gli interventi sono attuabili con titolo abilitativo diretto e sono assoggettati alla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione prevista per gli interventi che riguardano suoli liberi.

I parametri edificatori della zona R5 sono suddivisi nelle zone R5A (SL 0,20 mq/mq) e R5B (SL 0,30 mq/mq).

L'altezza massima di zona è di m 7,50, il rapporto di copertura massimo del 30% e il suolo permeabile minimo da garantire è pari al 40% della superficie fondiaria.

I lotti di completamento individuati (2), che, salvo due lotti, confermano le previsioni del PGT vigente, sono i seguenti:

Lotti R5A

n. prog.	sup. interna al TUC (mq)	sup. esterna al TUC (mq)	edificabilità SL 0,20 mq	note
1	516		103	da PGT vigente
2	1.512		302	da PGT vigente
3		1.462	0	ex ATR3
4	710		142	da PGT vigente
5	1.281		256	da PGT vigente
6	1.029		206	ex IU1
7	1.077		215	da PGT vigente
8	1.370		274	ex IU2
9	1.297		259	da PGT vigente
10	903		181	da PGT vigente
11	1.530		306	da PGT vigente
12		717	0	da PGT vigente
13	989		198	ex ATR1
14	2.004		401	da PGT vigente
15	1.019		204	da PGT vigente
16		1.369	274	da PGT vigente
17		1.215	243	ex ATR2
18	915		183	ex IU6
19	1.585		317	nuovo
	17.737	4.763	3.747	

Lotti R5B

n. prog.	sup. interna al TUC (mq)	sup. esterna al TUC (mq)	edificabilità SL 0,30 mq	note
20	2.175		653	da PGT vigente
21	1.580		474	da PGT vigente
22		1.000	300	nuovo
	3.755	1.000	1.427	

I lotti di completamento (n. 22) hanno una superficie complessiva di mq 27.255 di cui mq 21.492 interni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e mq 5.763 collocati ai margini del TUC.

Complessivamente i lotti in zona R5 A e B determinano una nuova Superficie lorda di mq 5.174 pari a 110 abitanti teorici.

LA ZONA TURISTICO ALBERGHIERA (T)

Il piano individua le strutture ricettive e alberghiere esistenti che sono confermate alla destinazione d'uso turistica.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime, inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti della superficie coperta del 60%, dell'altezza massima di m 12,50 e del suolo permeabile minimo da garantire del 15%.

LE ZONE PRODUTTIVE (P1, P2)

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso è produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale anche con modifica della giacitura e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

I parametri edificatori della zona P1 prevedono un rapporto di copertura del 60%, un'altezza massima di 8,50 m, e una percentuale di suolo permeabile minimo del 15%.

Le zone P2 riguardano le aree esistenti destinate al deposito di materiali all'aperto con la possibilità di realizzare un unico fabbricato di servizio di non più di 50 mq di superficie coperta.

GLI INTERVENTI SPECIFICI

La Variante individua le aree e gli immobili dove sono previste specifiche modalità d'intervento: per ciascuna area indica il perimetro, le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare, le eventuali prescrizioni specifiche.

Tutti gli interventi specifici ricadono all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e/o riguardano edifici esistenti.

Sono previsti 12 Interventi Specifici (10 con destinazione residenziale e 3 con altre destinazioni) che ripropongono, con diverse modalità ma con contenuti sostanzialmente identici, interventi già previsti dal PGT vigente.

Per gli interventi attuabili tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato le aree per i servizi, specificate per ciascun intervento, sono da cedere gratuitamente.

In tutti i casi è prescritta la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli Interventi Specifici sono riassunti nella tabella che segue:

ambiti di trasformazione	localizzazione	destinazione	SL residenziale mq	SL altre destinazioni
IS1	via Romentarek	residenziale	0	0
IS2	via Regalia ex-IU4	residenziale	340	300
IS3	via Risorgimento ex IU3	residenziale	100	0
IS4	via Rossini	residenziale	0	0
IS5	via Presolana/via Bucaneve	residenziale	785	0
IS6	ex scuola Dorga	residenziale	600	600
IS7	via Roncai	residenziale	40	0
IS8	rifugio Olmo	turistico	0	50
IS9	via Sito del Sole	residenziale	esistente	0
IS10	Cascina Falgher	residenziale	esistente	0
IS11	via Giardini	residenziale	esistente	0
IS12	Pora	deposito – officina		esistente
IS13	via Cabrini	commerciale	0	390

LE AREE AGRICOLE E NATURALI

Il Piano articola il sistema ambientale nelle seguenti zone:

- zona A1: agricola destinate alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2: agricola e naturale di valore paesaggistico e ambientale;
- zona A3: aree boscate.

La destinazione d'uso nelle zone A1, A2 e A3 è quella agricola. Le destinazioni residenziale e turistica sono ammesse solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti con tali destinazioni d'uso o per il quale il PGT ammetta, con determinati criteri, il cambio di destinazione d'uso.

Le zone A2 e A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere inerenti alla conduzione del fondo.

Nel sistema ambientale sono ammesse le opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

GLI EDIFICI ESISTENTI NEL SISTEMA AMBIENTALE

La Variante promuove l'utilizzo degli edifici esistenti nel sistema ambientale che hanno perso l'originaria funzione di supporto all'attività produttiva agricola e per i quali si può ammettere la ridestinazione ad altre funzioni ammettendo un loro contenuto ampliamento.

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono stati suddivisi in due categorie in base alla loro destinazione d'uso:

- Categoria A: edifici con destinazione agricola (abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.) compresi gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;
- Categoria B: edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Sono stati individuati, indipendentemente dalla categoria (destinazione d'uso) gli edifici di interesse storico e architettonico (edifici rurali tradizionali) che sono tutelati con l'attribuzione di un grado d'intervento (conservazione o ristrutturazione).

Per gli edifici esistenti (salvo quelli di quelli di interesse storico e architettonico) sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per tali edifici (salvo quelli di quelli di interesse storico e architettonico) è inoltre prevista la possibilità di un limitato ampliamento (a seconda della categoria 10% o 25% con un limite di 50 mq di Superficie lorda aggiuntiva; gli eventuali ampliamenti realizzati dopo il 15 dicembre 2012 devono esser detratti dai suddetti ampliamenti ammessi.

Per gli edifici di Categoria A) è ammessa la destinazione residenziale, purché non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo e non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono comunque esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con Superficie coperta maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione degli edifici rurali nei casi in cui è ammesso è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di regimazione delle acque, sistemazione dei muri di sostegno, opere di presidio idrogeologico, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione di tutti gli oneri necessari alla dotazione dell'edificio degli allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare recinzioni diverse dagli steccati in legno aperti, privi di fondazione continua, con altezza massima di 1 m.

Nel sistema ambientale sono previsti, oltre alla tutela delle zone boscate (che rinvia al Piano di Indirizzo Forestale), la tutela degli elementi naturalistici e paesaggistici salienti (siepi, fasce boscate, alberature di pregio, segni orografici, ecc.) le a salvaguardia della rete di sentieri e mulattiere e dei manufatti di valore storico ed ambientale (ponti storici, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.).

L' EDIFICAZIONE PER LA CONDUZIONE DEL FONDO

Nel sistema ambientale, limitatamente alla zona A1 è ammessa, con i limiti e le modalità previste dall'articolo 59 della LR12/2005 e dalle norme di PGT, la realizzazione di nuove costruzioni destinate esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti e alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. Le zone A2 e A3 sono inedificabili; gli indici edificatori maturati in queste zone potranno essere utilizzati nelle zone A1.

Per tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità dovrà essere utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. I progetti per le costruzioni nel sistema ambientale sono sottoposti alla preliminare valutazione da parte della Commissione del Paesaggio.

LE STRUTTURE ACCESSORIE NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nelle sole zone A1 al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

Non è ammessa la realizzazione delle strutture accessorie nelle aree soggette a vincolo paesaggistico; nelle zone di tutela dei beni storico culturali e paesaggistico individuate dal PGT, nel Parco delle Orobie, 1 nel PLIS Monte Varro, nelle aree poste sopra la quota di 1600 m s.l.m. e nelle aree con fattibilità geologica 4 e fasce di rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà;
- superficie coperta massima di mq 20 con altezza massima di m 3,50;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- essere realizzate completamente in legno e dotate di copertura inclinata a una o due falde e non essere allacciate ai pubblici servizi.

LA RETE ECOLOGICA

La salvaguardia della biodiversità attraverso il mantenimento della connettività ecologica è uno degli strumenti per garantire ecosistemi in salute e in grado di fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. La Regione Lombardia ha approvato, con la Deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Rete Ecologica Regionale (RER) riconoscendola come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale.

Il PTCP della Provincia di Bergamo approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.37 del 7 novembre 2020 conferma ed integra la Rete Regionale.

Nel territorio di Castione della Presolana le reti ecologiche regionali e provinciali individuano i seguenti elementi:

Rete Ecologica Regionale

- Elementi di primo livello: ricadono sulla maggior parte del territorio comunale, comprendono tutta la zona nord e il Parco delle Orobie Bergamasche fino al Pizzo della Presolana e l'estremo sud fino al Monte Pora;
- Elementi di secondo livello: comprendono tutto il resto del territorio ad esclusione dei centri abitati;
- Un varco da mantenere e deframmentare a sud lungo il confine con il comune di Onore.

Rete Ecologica Provinciale

- Le aree protette, il Parco delle orobie Bergamasche, il PLIS, ZPS e SIC;
- Un varco da mantenere, lo stesso dalla RER.

La Variante 2020 recepisce, dettaglia ed integra nella Rete Ecologica Comunale (REC) gli elementi delle reti sovraordinate. La REC è rappresentata nella tavola S4 in scala 1.15.000.

Obiettivo della REC è quello di potenziare e definire ad una scala di maggior dettaglio i collegamenti stabiliti ai livelli superiori della pianificazione. Come molti altri comuni montani, la gran parte del territorio di Castione della Presolana è caratterizzato da ambienti naturali ed il suolo antropizzato si trova nel fondovalle a cavallo della principale arteria di comunicazione.

Questa fascia urbanizzata ha un carattere prevalentemente residenziale e alterna tratti densamente edificati e poco permeabili all'ecosistema (gli abitati di Dorga e Bratto) e a

tratti più “porosi” e frammentati (intorno l’abitato di Castione e lungo la strada che sale al Passo della Presolana).

Anche dove il tessuto edificato è più rado rimane comunque il limite della SP671 che può ostacolare la possibilità di passaggio degli animali tra i diversi habitat.

La rete ecologica comunale si pone perciò l’obiettivo di mettere in comunicazione tra loro i due versanti della valle permettendo ai flussi ecologici il superamento del centro abitato e della strada provinciale. Partendo dal varco da mantenere individuato dalla RER, la variante al PGT individua ulteriori varchi secondari su aree mantenere libere e su cui intervenire con opere di rinaturalizzazione e, se necessario, di specifici punti di attraversamento per la fauna (ecodotti e sottopassi).

Questi varchi si posizionano sulle residue aree agricole presenti lungo la SP671 prima e dopo l’abitato di Castione, dove il tessuto urbano è maggiormente impermeabile e sfruttano come punto di appoggio i parchi e le aree verdi di proprietà comunale.

Tra gli Ambiti di Trasformazione previsti dalla Variante 2020 tre ricadono su aree individuate come elementi di secondo livello della RER mentre l’Ambito ATRc interessa un’area individuata come elemento di primo livello.

Nessuno di questi ambiti, tutti già presenti nel vigente PGT e riconfermati, è in conflitto con le azioni della Rete Ecologica Comunale.

LA VIABILITA'

La Variante, in conformità al nuovo PTCP, non conferma la previsione della variante in galleria della Statale della Valle Seriana già prevista dal vigente PGT e dal vecchio PTCP. Le opere relative alla viabilità previste dalla variante si limitano ad allargamenti di tratti stradali individuati dal Piano dei Servizi.

LA MOBILITA LENTA

Obiettivo principale della Variante 2020 è il miglioramento della rete della mobilità lenta (percorsi ciclo pedonali, turistici ed escursionistici) che costituisce un’infrastruttura essenziale per il turismo e il tempo libero a cui il Piano dei Servizi rivolge una particolare attenzione.

La riqualificazione ed il potenziamento del sistema della mobilità lenta si inseriscono nell'obiettivo specifico del PTR A a scala territoriale "Promuovere un nuovo modello di sviluppo basato sul turismo di qualità".

Una delle previsioni del PTR A per il Comune di Castione della Presolana, indicata nella Tav.3s "Rete dei Percorsi", riguarda il proseguimento della ciclabile della Valle Seriana con il completamento del tratto tra Clusone e Castione della Presolana. La variante al PGT recepisce questa previsione individuandone il tracciato di progetto alla scala comunale e prolungandolo fino al Passo della Presolana attraversando così l'intero territorio comunale. Il tracciato previsto, proveniente da Onore, è da ricavare ai margini della via Agro fino al centro storico di Castione. Qui percorrerà le vie Vittorio Emanuele e Manzoni (che diventeranno zone 30), supererà la valle dei Mulini utilizzando il vecchio ponte e proseguirà per la località Rucola, dove si trovano un ampio parco pubblico e il centro sportivo comunale e dove è previsto il principale polo di connessione tra i diversi livelli di mobilità: il PGT prevede la realizzazione della nuova stazione di partenza della funivia del Monte Pora e del parcheggio di interscambio.

È inoltre previsto un ramo secondario della Ciclovia della valle Seriana di collegamento con Onore e con la Valle di Tede attraverso il riutilizzo del percorso storico della via Res con un percorso più impegnativo per pendenza e tracciato.

La località Rucola diventa un importante nodo della rete ciclopedonale, dove, alla Ciclabile della Valle Seriana, si innesteranno il percorso proveniente da Rusio e quello diretto verso i nuclei storici di Bratto - Betteri - Picard - Barbetti per riconnettersi poi con la via Postale Vecchia -Costa Salaer.

Dalla località Rucola il tracciato della Ciclabile della Valle Seriana prevede la realizzazione di un ponte ciclo pedonale per il superamento dell'alveo profondamente inciso della Valle Gera (collegamento tra via dei Gigli e via Calpa) per proseguire, su tracciati in parte esistenti e in parte da potenziare, lungo la via Cabrini, al nucleo storico di Selva, alla località Foppi ed arrivare al Santuario di Lantana.

Dal Santuario di Lantana si dipartono i percorsi secondari, su tracciati di sentieri e tracciati storici esistenti verso il Pora, di via Predusolo e verso al Valle di Tede.

Da qui il tracciato raggiunge la via Costa Salaer e la via Postale Vecchia dove sul tracciato della strada storica prosegue fino al Passo della Presolana.

La lunghezza complessiva del previsto tracciato della Ciclovia della Valle Seriana (che riprende in gran parte tracciati esistenti e percorsi storici) è di m 8.800 circa, escluse le diramazioni secondarie.

La Variante interviene, dove necessario, per riconnettere la fitta rete di percorsi presenti su tutto il territorio comunale (tracciati storici, sentieri, mulattiere) con una particolare attenzione alla qualificazione della rete prossima agli insediamenti, considerata come un'importante infrastruttura del turismo sostenibile.

Nell'ottica di incentivare la mobilità lenta il Piano dei Servizi prevede, oltre alla Zona 30 nel centro di Castione, la pedonalizzazione delle aree urbane a maggior afflusso turistico di Bratto e Dorga (asse delle vie Locatelli - Donizetti - Fantoni) potenziando le aree di sosta al loro intorno e prevedendo, all'incrocio con le vie Donizetti e Locatelli, gli spazi per la fermata degli autobus di linea lungo la via Provinciale SS671.

Queste azioni di piano sono individuate nella tavola S4 "La mobilità lenta" del Piano dei Servizi.

LA FUNIVIA PER IL MONTE PORA

La Variante ha l'obiettivo di riqualificare della stazione sciistica del Monte Pora sviluppandola come polo del turismo sostenibile e attivo in tutte stagioni.

La previsione di una accessibilità su fune, alternativa all'attuale strada di 8 km, tortuosa e di oneroso mantenimento, ha lo scopo di collegare direttamente il polo turistico del Pora - Vareno alla viabilità principale (strada Statale della Valle Seriana) attestando l'arrivo veicolare al previsto parcheggio in località Rucola posto in posizione baricentrica fra Castione e Bratto Dorga.

La realizzazione della nuova funivia:

- eviterà così l'afflusso delle auto in quota;
- amplierà le occasioni per il turismo su tutto l'arco dell'anno (*mountain bike*, escursionismo su percorsi in quota aperti a tutti, ecc.);
- collegherà direttamente la zona del Pora, priva di servizi, ai centri di Castione e Bratto - Dorga incentivando la rigenerazione del consistente patrimonio edilizio esistente da anni in progressivo degrado.

Per la realizzazione della stazione di partenza e dei relativi parcheggi in località Rucola il Piano dei Servizi individua una nuova area di 16.565 mq che amplia l'area degli esistenti impianti sportivi "Bons en Chablais" (mq 26.807). L'area individuata dal Piano

dei Servizi, oltre a permettere la realizzazione della prevista stazione di valle della funivia, di un parcheggio di interscambio di circa 400 posti (parcheggio di superficie) o in alternativa di circa 1.000 posti (parcheggio multipiano su tre livelli).

La scelta di inserire la previsione della nuova funivia nel PGT è stata supportata da uno studio di fattibilità predisposto nel maggio 2020 dallo studio di ingegneria Tec.Pro. di Bergamo che ha verificato la fattibilità tecnico economica della scelta individuando i possibili tracciati.

La stazione di valle è stata prevista nei pressi della strada S.S. 671 in un'area in località Rucola posta a poca distanza dal centro di Castione; la stazione di monte sarà posizionata nei pressi della stazione di partenza della seggiovia quadriposto a "Malga Pora – Cima Pora" presso la località sciistica Monte Pora.

In considerazione della tipologia prevista di servizio e all'andamento altimetrico dei tracciati la tipologia di funivia è del tipo monofune ad ammortamento automatico con cabine a dieci posti.

Questa tipologia di impianti oltre alla competitività economica offre una migliore adattabilità all'andamento altimetrico del tracciato rispetto alle classiche funivie bifune a "va e vieni" e garantisce portate elevate nei momenti di punta.

L'impianto sarà concepito per il trasporto di sciatori, viaggiatori ordinari e per i disabili in qualsiasi stagione dell'anno, diurno e notturno.

Il trasporto delle biciclette avverrà all'esterno delle cabine tramite degli appositi supporti mentre il trasporto di merci e materiali può essere effettuato all'interno delle cabine (circa 8000 N) oppure tramite appositi veicoli di trasporto e manutenzione.

Lo studio di fattibilità ha individuato due possibili tracciati:

- collegamento diretto tra le due stazioni con un unico tracciato rettilineo,
- collegamento indiretto con una linea spezzata con una terza stazione intermedia.

Il collegamento diretto (m 4.500 portata di 1.800 persone-ora) è preferibile in termini di costi di acquisto per le forniture elettromeccaniche; di contro, dal punto di vista realizzativo e manutentivo, gran parte della linea si troverebbe su terreno impervio e difficilmente raggiungibile con mezzi tradizionali e presenta grandi variazioni di pendenza a causa dell'attraversamento di valli pronunciate che richiedono un numero maggiore di sostegni di linea per assecondare il terreno. La realizzazione delle opere civili di linea e gli interventi manutentivi successivi sarebbero più onerosi vista la difficile accessibilità. La linea diretta, maggiormente esposta in quota e non incassata

nel fondovalle, è più soggetta ai venti, è di più difficoltosa evacuazione in caso di emergenza e in alcuni tratti di realizzazione complessa (presenza di speroni di roccia).

Il collegamento indiretto (m 4.700 portata da 1.880 a 2.200 persone ora a seconda del tipo di impianto) è più costoso per la fornitura elettromeccanica in quanto devono essere previste due stazioni motrici e due stazioni di rinvio ma offre il vantaggio di potere trovare il percorso ideale che ottimizzi la sicurezza di esercizio, i costi di realizzazione e di gestione e la facilità di esercizio e manutenzione.

La linea indiretta offrirebbe un profilo altimetrico regolare ed affianca la strada agro-silvo-pastorale della Valle di Pora sino al punto in cui è prevista la stazione intermedia rendendo perciò molto agevole la realizzazione e gestione del primo tronco lungo circa 3.450 m sui 4.500 totali. Il tracciato necessita comunque di approfondimento di vista idrogeologico in particolare per la verifica di alcuni punti sul fondovalle.

La Variante ha inserito, a livello indicativo, il tracciato intermedio: il progetto dovrà essere sottoposto a specifica procedura di Valutazione di Incidenza, volta verificare le possibili incidenze su sistema Rete Natura 2000 e sulla Rete Ecologica Regionale nel loro complesso, verificando le interferenze dell'opera su vasta scala e in termini di continuità ecologica tra aree protette.

L'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL MONTE PORA

L'area del Monte Pora è oggetto di un Accordo di Programma con procedura di approvazione in itinere: alla sua approvazione le disposizioni in esso contenute prevalgono su quelle della Variante.

Il perimetro delle aree sciabili proposto nell'Accordo di Programma Monte Pora è indicativo e acquisterà efficacia all'approvazione dell'Accordo di Programma stesso.

Fino all'approvazione dell'Accordo di Programma, nelle aree comprese nell'Accordo di Programma e per gli edifici esistenti, si applicano le disposizioni previste per le zone individuate dal PGT.

Fino all'entrata in vigore dell'Accordo di Programma per gli edifici regolarmente assentiti esistenti ricadenti all'interno delle aree sciabili previste e destinati a supporto delle attività sciistiche, sportive e ricreative, in alternativa alla disciplina di zona, è ammesso, un ampliamento fino 20% della Superficie Lorda: per suddetti edifici è ammessa la destinazione turistica.

Nelle aree del previsto demanio sciabile, per gli impianti sciistici esistenti, sono ammessi gli interventi manutenzione, regolarizzazione, regimazione delle acque, consolidamento dei versanti, ecc. da attuarsi con le tecniche previste dall'ingegneria naturalistica.

Dopo l'approvazione dell'Accordo di Programma nelle previste aree sciabili sarà ammessa, con le modalità e nei limiti stabiliti dall'Accordo di Programma stesso, la realizzazione delle piste e dei circuiti per gli sport invernali, degli impianti di risalita con le relative pertinenze tecniche e di servizio (biglietterie, servizi igienici, depositi, ecc.), degli impianti di innevamento artificiale.

Sempre se confermati dall'Accordo di Programma saranno inoltre ammessi tre interventi previsti dal Piano dei Servizi e localizzati sul Monte Pora di nuova costruzione a supporto delle attività sciistiche, sportive e ricreative.

La sistemazione delle aree a campi da golf al Monte Pora, nelle aree individuate dal Piano dei Servizi, avverrà con le modalità stabilite dall'Accordo di Programma.

GLI INSEDIAMENTI ESISTENTI AL PORA

Gli edifici destinati a residenze turistiche al Monte Pora, realizzati attorno al 1960, sono da anni in progressivo degrado e necessitano di un intervento di riqualificazione.

La Variante classifica gli insediamenti esistenti nella zona R3 con destinazione residenziale (con ammessa la destinazione turistica) dove sono ammessi tutti gli interventi incluse la demolizione ricostruzione nei limiti della Superficie Lorda, della Superficie coperta esistenti. Nella zona R3 non sono ammessi ampliamenti o sopralzi.

LA DOTAZIONE DI SERVIZI

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da prevedere nei Piani Attuativi e nei casi previsti dal PGT è indicata nella tabella che segue:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi (compresi parcheggi pubblici o di uso pubblico)</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	30 mq ogni 50 mq di SL	6 mq ogni 50 mq di SL
commercio, terziario, turistico, pubblici esercizi	100% della SL	50% della SL
produttivo	10% della superficie fondiaria SF	5% della superficie fondiaria SF

La dotazione di aree per servizi deve essere ceduta solo quando previsto dal PGT mentre negli altri casi, dovrà essere monetizzata.

Per le aree non comprese nei Piani Attuativi, per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione relativi alle destinazioni d'uso terziario, commerciale, turistico, produttivo è prevista la cessione e/o la monetizzazione della sola dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per favorire gli interventi di riqualificazione nel tessuto urbano consolidato e salvaguardare il commercio di vicinato e la presenza di funzioni differenziate, in caso di cambio di destinazione d'uso relativo a edifici esistenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta solo per la quota della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso che eccede la soglia di 150 mq di Superficie Lorda.

LE AREE PER SERVIZI

La qualità di una località, per i residenti e per i turisti, si basa anche su una adeguata dotazione di servizi. La Variante conferma il buon sistema dei servizi esistenti e previsti dal PGT vigente.

Le aree per servizi esistenti, che comprendono le aree per l'istruzione, i servizi pubblici d'interesse comune, le attrezzature religiose e cimiteriali, i parchi e gli impianti sportivi, i parcheggi e i servizi tecnologici, sono complessivamente mq 260.842.

La Variante prevede una dotazione complessiva di aree per servizi di mq 348.741 con un incremento rispetto allo stato di fatto di mq 87.899, come riportato nella seguente tabella:

Aree per servizi	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>	<i>totale mq</i>
S1 Aree per l'istruzione pubblica	9 236	0	9 236
S2 Aree per servizi pubblici	74 943	7 610	82 553
S3 Aree per attrezzature religiose	33 893	0	33 893
S4 Aree pubbliche per impianti sportivi	30 775	0	30 775
S5 Aree pubbliche per parchi	60 690	43 725	104 415
S6 parcheggi pubblici e di interesse pubblico	36 102	36 564	72 666
S7 Cimiteri	8 973	0	8 973
S8 Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	6 230	0	6 230
Totale	260 842	87 899	348 741

I servizi scolastici

La Variante conferma le tre aree scolastiche esistenti:

- Scuola elementare "T. e G. Albinoni" a Castione
- Scuola media "Sandro Pertini" a Bratto
- Scuola elementare di Bratto.

I servizi pubblici

La Variante conferma i servizi esistenti (Centro polifunzionale, Sala consiliare, Municipio, Biblioteca e Ufficio Vigili, a Castione; Palazzo congressi, farmacia, posta, ambulatorio a Dorga, piazzola ecologia in via Agro, osservatorio astronomico a Predusolo). Non è indicata una destinazione d'uso specifica per la ex Colonia Dalmine, di proprietà comunale e attualmente in disuso, idonea, per dimensioni, caratteristiche e rilevanza architettonica, a funzioni a scala territoriale.

E' inoltre da ridestinare l'area della ex piazzola ecologia in via Predusolo.

Le nuove aree per servizi previste sono:

- la nuova casa di riposo individuata nell'edificio della ex Colonia Cittadini in via Dante a Bratto;
- l'area per la sosta camper, già di proprietà comunale, in via Pora.

Le attrezzature religiose

La Variante conferma le attrezzature religiose esistenti (chiese, oratori, tre scuole materne, due cinema parrocchiali) e non prevede nessuna nuova area o edificio destinati ad attrezzature religiose.

Le aree per impianti sportivi

La Variante conferma i due centri sportivi esistenti:

- il parco e la palestra "Bons en Chablais" in località Rucola;
- il Parco della Montagna a "Biagio Ferrari" a Bratto.

Le aree per parchi

La Variante conferma ventuno parchi esistenti e ne prevede altri quattro nuovi:

- parco di via Lantana (aree v20 e v21 collegata all'Ambito di Trasformazione ATRb);
- parco a Rusio (area v24 collegata all'Ambito di Trasformazione ATRc);
- parco di via Papa Giovanni XXIII (area v25 collegata all'Ambito di trasformazione ATRd);
- parco del Castello che comprende le aree archeologiche del Castello a Castione con una superficie di oltre 25.000 mq.

Aree per parcheggi pubblici

La Variante conferma i parcheggi esistenti e prevede:

la nuova area per il parcheggio di interscambio della nuova funivia del Pora in località Rucola (mq 16.565) che si integra con il parco sportivo "Bons en Chablais" e con il Parco degli Alpini e dove confluiscono i tracciati ciclopedonali principali (Ciclovía della Valle Seriana). L'area è idonea ad accogliere un parcheggio di superficie di circa 400 posti o in alternativa un parcheggio multipiano di circa 1000 posti.

A supporto della pedonalizzazione del centro di Dorga e Bratto è prevista la realizzazione di un ponte che collega il parcheggio di via degli Abeti con il parcheggio del cimitero di Dorga, la realizzazione di un parcheggio multipiano in via Borgaiolo (p70 sotto il campo sportivo), un nuovo parcheggio in via Dante (Bratto p65 di mq 1.812)

A servizio del centro di Castione sono previsti un nuovo parcheggio in via S.Bernardo su area di proprietà comunale (area p61 mq 4.525) e un parcheggio in via Castello (p62 mq 1.855) collegato con un nuovo ponte pedonale sulla Valle dei Mulini alla via San Marco.

Nelle previsioni della Variante complessivamente la dotazione di parcheggi raddoppia passando da 36.102 mq (esistenti) a 72.666 mq (di progetto).

TABELLA DEI SERVIZI

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S1 Aree per l'istruzione pubblica</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	i1	<i>Scuola elementare "T. e G. Albinoni"</i>	2 853	
2	i2	<i>Scuola media "Sandro Pertini"</i>	3 636	
3	i3	<i>Scuola elementare di Bratto</i>	2 747	
		Totale	9 236	0
			9 236	

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S2 Aree per servizi pubblici</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	c1	<i>Centro polifunzionale Besozzi</i>	1 155	
2	c2	<i>Sala consiliare</i>	166	
3	c3	<i>Municipio</i>	214	
4	c4	<i>Biblioteca, ufficio Vigili</i>	425	
5	c5	<i>Colonia Dalmine (Parco, edifici, Consorzio Forestale Presolana)</i>	59 398	
6	c6	<i>Palazzo congressi, farmacia, posta, ambulatorio</i>	2 143	
7	c7	<i>Ex piazzola Ecologica</i>	8 159	
8	c8	<i>Osservatorio astronomico</i>	219	
9	c9	<i>Casa di riposo</i>		2 362
10	c10	<i>Piazzola Ecologica</i>	3 064	
11	c11	<i>Area camper</i>		5 248
		Totale	74 943	7 610
			82 553	

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S3 Aree per attrezzature religiose</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	r1	<i>Scuola materna parrocchiale "S. Alessandro"</i>	3 548	
2	r2	<i>Scuola matena parrocchiale di Dorga</i>	1 592	
3	r3	<i>Scuola materna parrocchiale di Bratto</i>	4 469	
4	r4	<i>Chiesa di S. Alessandro</i>	2 387	
5	r5	<i>Oratorio, campo sportivo, cinema e bar</i>	7 221	
6	r6	<i>Casa del Parroco</i>	2 379	
7	r7	<i>Chiesa di S. Rocco</i>	161	
8	r8	<i>Chiesa di Rusio</i>	364	
9	r9	<i>Chiesa di S. Antonio</i>	168	
10	r10	<i>Chiesa della Natività di Maria Vergine</i>	1 584	
11	r11	<i>Cinema "Agli Abeti" - Parrocchia di Bratto</i>	1 825	
12	r12	<i>Cinema "Presolana" - Parrocchia di Dorga</i>	329	
13	r13	<i>Chiesa - via Fantoni</i>	587	
14	r14	<i>Chiesa di Dorga</i>	2 163	
15	r15	<i>Santuario di Lantana</i>	807	
16	r16	<i>Oratorio Parrocchia di Bratto</i>	4 309	
		Totale	33 893	0
			33 893	

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S4 Aree pubbliche per impianti sportivi</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	s1	<i>Parco e palestra Bons en Chablais</i>	23 104	
2	s2	<i>Parco della Montagna e palestra</i>	7 671	
		<i>Totale</i>	30 775	0
			30 775	

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S5 Aree pubbliche per parchi</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	v1	<i>Il giardinetto del Re Leone</i>	636	
2	v2	<i>Verde non attrezzato - via Vittorio Emanuele II</i>	1 296	
3	v3	<i>Il giardinetto del Piccolo Principe</i>	3 382	
4	v4	<i>Verde attrezzato - via Rusio</i>	3 395	
5	v5	<i>Parco degli Alpini</i>	22 790	
6	v6	<i>Il giardinetto di Gulliver</i>	787	
7	v7	<i>Il giardinetto di Nemo</i>	2 192	
8	v8	<i>Verde non attrezzato - via Piave</i>	5 020	
9	v9	<i>Verde attrezzato - via Provinciale</i>	316	
10	v10	<i>Parco dell'Acqua</i>	3 882	
11	v11	<i>Verde - via Giovanni XXIII</i>	543	
12	v12	<i>Verde - via Santuario</i>	743	
13	v13	<i>Verde non attrezzato - via Monte Pora</i>	4 348	
14	v14	<i>Monumento ai Caduti</i>	1 171	
15	v15	<i>Verde - via Belotti</i>	532	
16	v16	<i>Il giardinetto di Peter Pan</i>	4 362	
17	v17	<i>Il giardinetto della Sirenetta</i>	3 389	
18	v18	<i>Verde - via Giovanni XXIII</i>	366	
19	v19	<i>Verde - via Scanapa</i>	690	
20	v20	<i>Verde - via Regalia</i>	850	
21	v21	<i>Verde - loc. Lantana</i>		513
22	v22	<i>Verde - loc. Lantana ATRb*</i>		793
23	v23	<i>Verde non attrezzato - via La Postale</i>		10 107
24	v24	<i>Verde - loc. Rusio ATRc*</i>		4 035
25	v25	<i>Verde - via Papa Giovanni XXIII ATRd ex-ATRd*</i>		2 359
26	v26	<i>Parco archeologico "Castello"</i>		25 918
		<i>Totale</i>	60 690	43 725
			104 415	

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S6 parcheggi pubblici e di interesse pubblico</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	p1		1 215	
2	p2		121	
3	p3		733	
4	p4		517	
5	p5		279	
6	p6		32	
7	p7		141	
8	p8		189	
9	p9		253	
10	p10		162	

11	p11		1 206	
12	p12		1 390	
13	p13		313	
14	p14		1 634	
15	p15		3 703	16 565
16	p16		843	
17	p17		159	
18	p18		38	
19	p19		856	
20	p20		379	
21	p21		380	
22	p22		404	
23	p23		318	
24	p24		1 848	
25	p25		387	
26	p26		764	
27	p27		298	
28	p28		1 116	
29	p29		203	
30	p30		260	
31	p31		1 244	
32	p32		416	
33	p33		338	
34	p34		631	
35	p35		657	
36	p36		202	
37	p37		233	
38	p38		156	
39	p39		322	
40	p40		750	
41	p41		111	
42	p42		125	
43	p43		686	
44	p44		362	
45	p45		221	
46	p46		260	
47	p47		2 945	
48	p48		715	
49	p49		1 033	
50	p50		618	
51	p51		546	
52	p52		647	
53	p53		649	
54	p54		1 145	
55	p55		72	
56	p56		303	
57	p57		48	
58	p58		526	
59	p59			330
60	p60			3 314

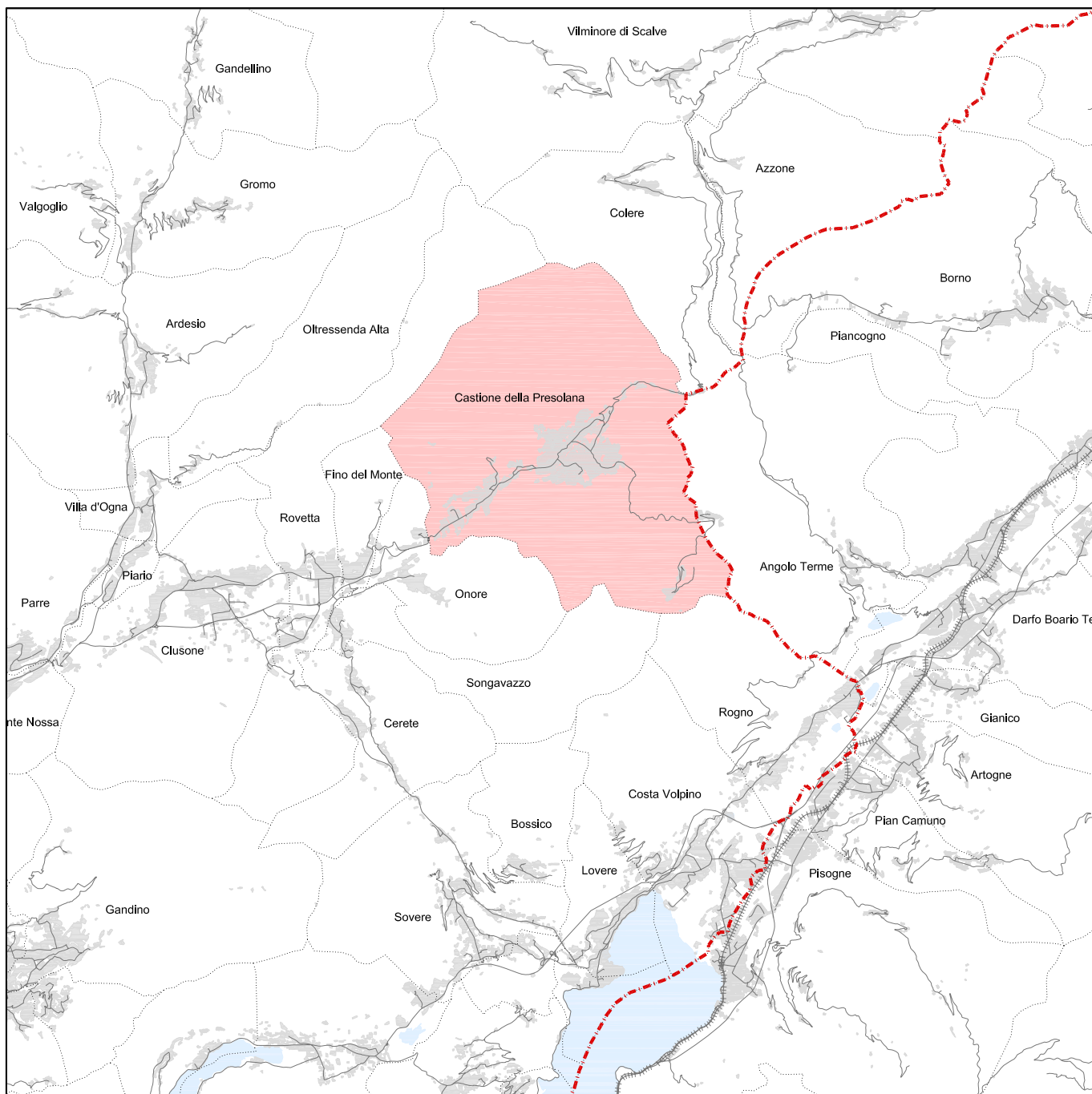
61	p61			4 525
62	p62			1 855
63	p63			1 223
64	p64			784
65	p65			1 812
66	p66			118
67	p67			451
68	p68			976
69	p69			295
70	p70			3 971
	p71			345
		Totale	36 102	36 564
				72 666

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S7 Cimiteri</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	m1	<i>Cimitero di Castione</i>	6 594	
2	m2	<i>Cimitero di Dorga</i>	1 170	
3	m3	<i>Cimitero di Bratto</i>	1 209	
		Totale	8 973	0
				8 973

<i>n.</i>	<i>cod. var.</i>	<i>S8 Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>progetto mq</i>
1	t1	<i>Cabina elettrica - via Agro</i>	20	
2	t2	<i>Cabina elettrica - via Risorgimento</i>	100	
3	t3	<i>Cabina Telecom - via Risorgimento</i>	1 760	
4	t4	<i>Cabina elettrica - via Castello</i>	85	
5	t5	<i>Cabina elettrica - via S. Antonio</i>	15	
6	t6	<i>Cabina elettrica - via Provinciale</i>	84	
7	t7	<i>Cabina elettrica - via Cabrini</i>	9	
8	t8	<i>Cabina elettrica - via Verdi</i>	32	
9	t9	<i>Cabina elettrica - via Presolana</i>	13	
10	t10	<i>Cabina elettrica - via Foppi</i>	53	
11	t11	<i>Cabina elettrica - via Rododendro</i>	43	
12	t12	<i>Cabina elettrica - via Belvedere</i>	94	
13	t13	<i>Edificio impianti - via Costa Salaer</i>	3 625	
14	t14	<i>Cabina elettrica - via Costa Salaer</i>	97	
15	t15	<i>Cabina elettrica - via Paghera del Giogo</i>	160	
16	t16	<i>Cabina PII Cabrini</i>	40	
		Totale	6 230	0
				6 230

ALLEGATI

- Inquadramento territoriale
- Parchi e aree protette
- La Rete Ecologica Regionale
- La viabilità sovracomunale
- Localizzazione delle istanze
- Tabella delle istanze
- Le soglie storiche
- Individuazione delle ville da tutelare da "Ville e villeggiature tra eclettismo e razionalismo 1875 - 1945 - Castione della Presolana, Bratto, Dorga, Giogo" a cura di A. Pansera - 2005



confine provinciale

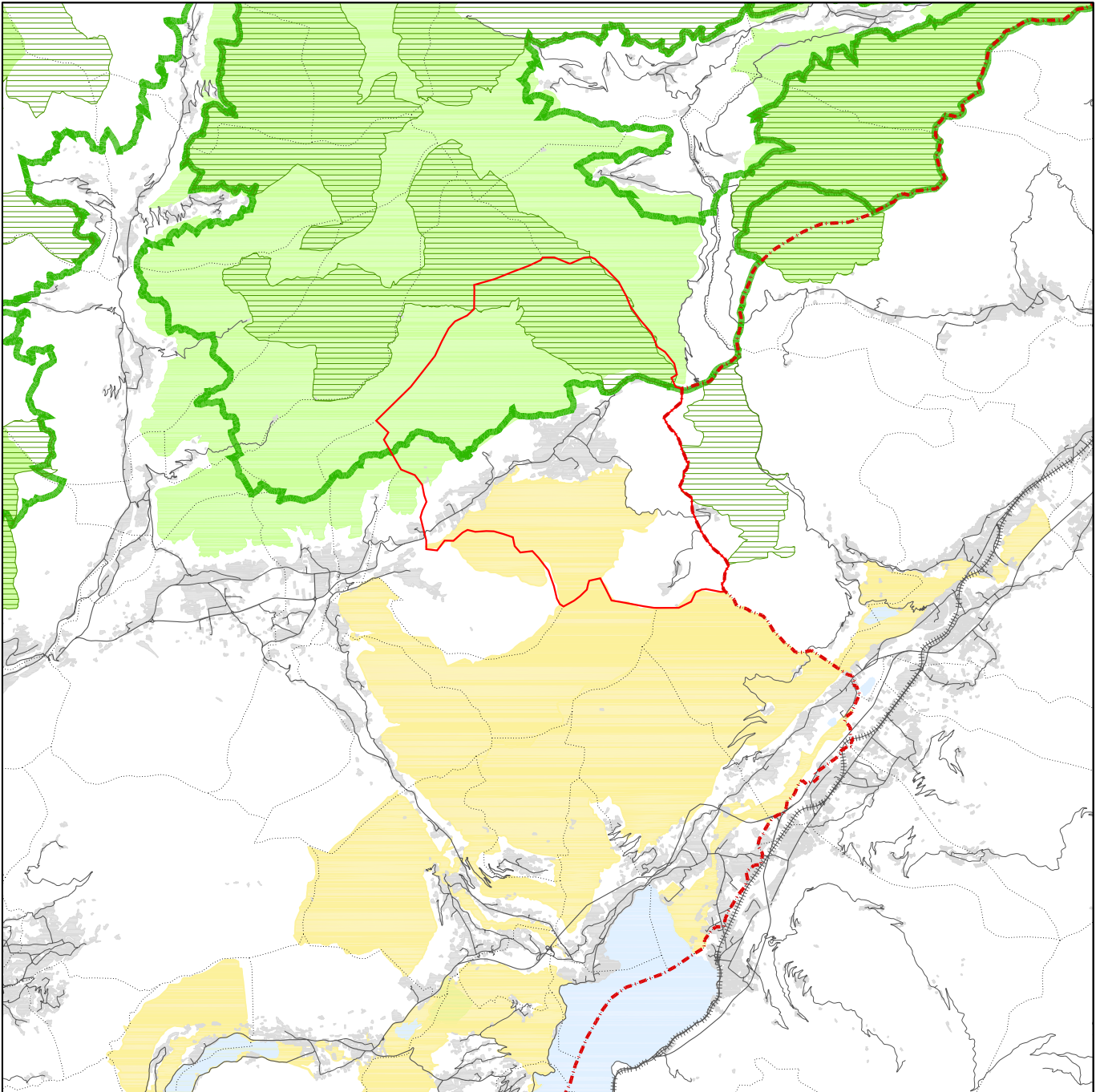


confini comunali



Castione della Presolana





confine provinciale



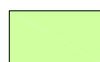
confini comunali



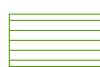
Castione della Presolana



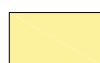
Parco regionale delle Orobie Bergamasche



Siti di Interesse Comunitario (SIC)

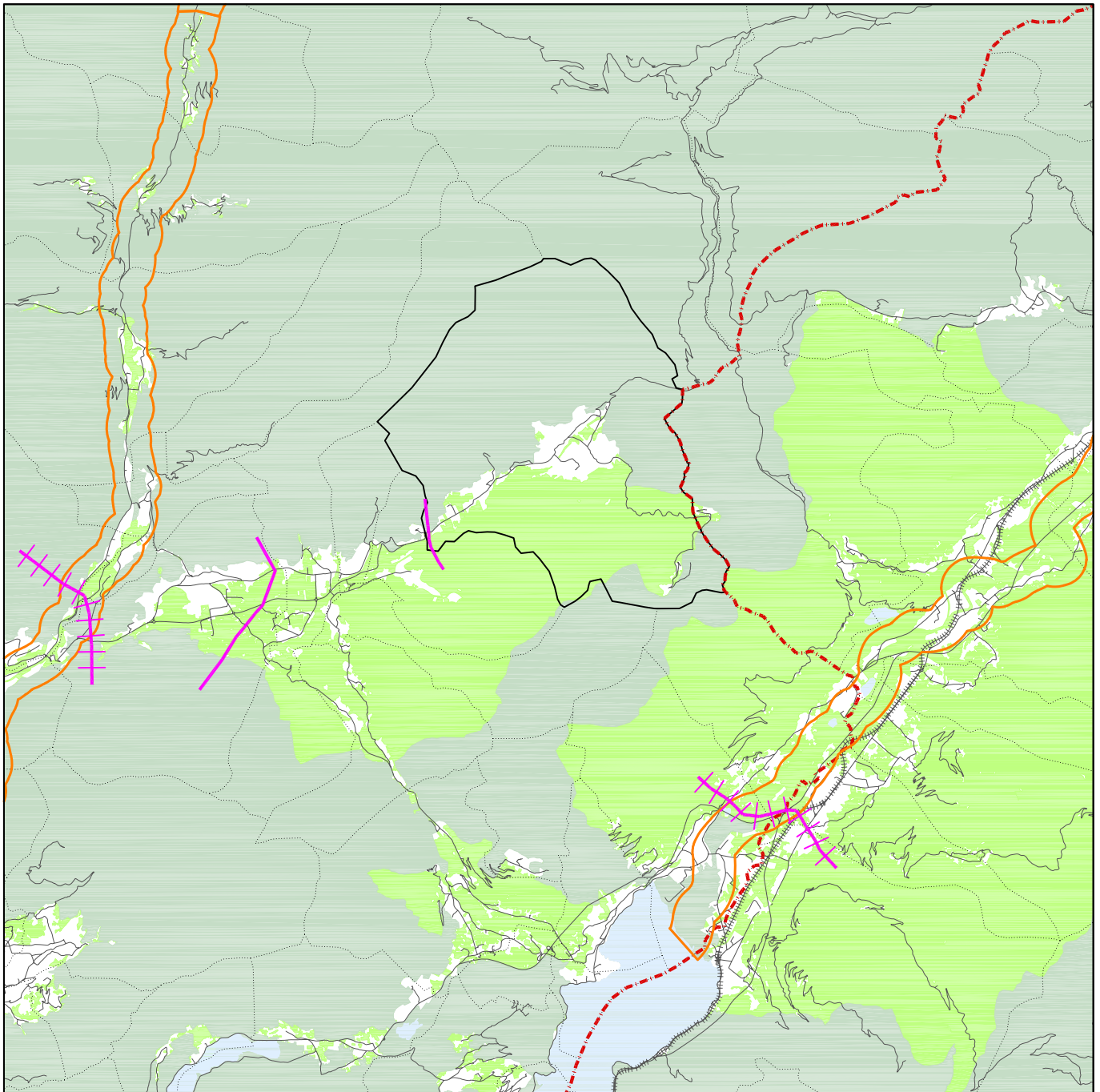


Zone di Protezione Speciale (ZPS)



Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)

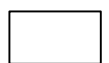




confine provinciale



confini comunali



Castione della Presolana



Elementi di primo livello



Elementi di secondo livello



Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

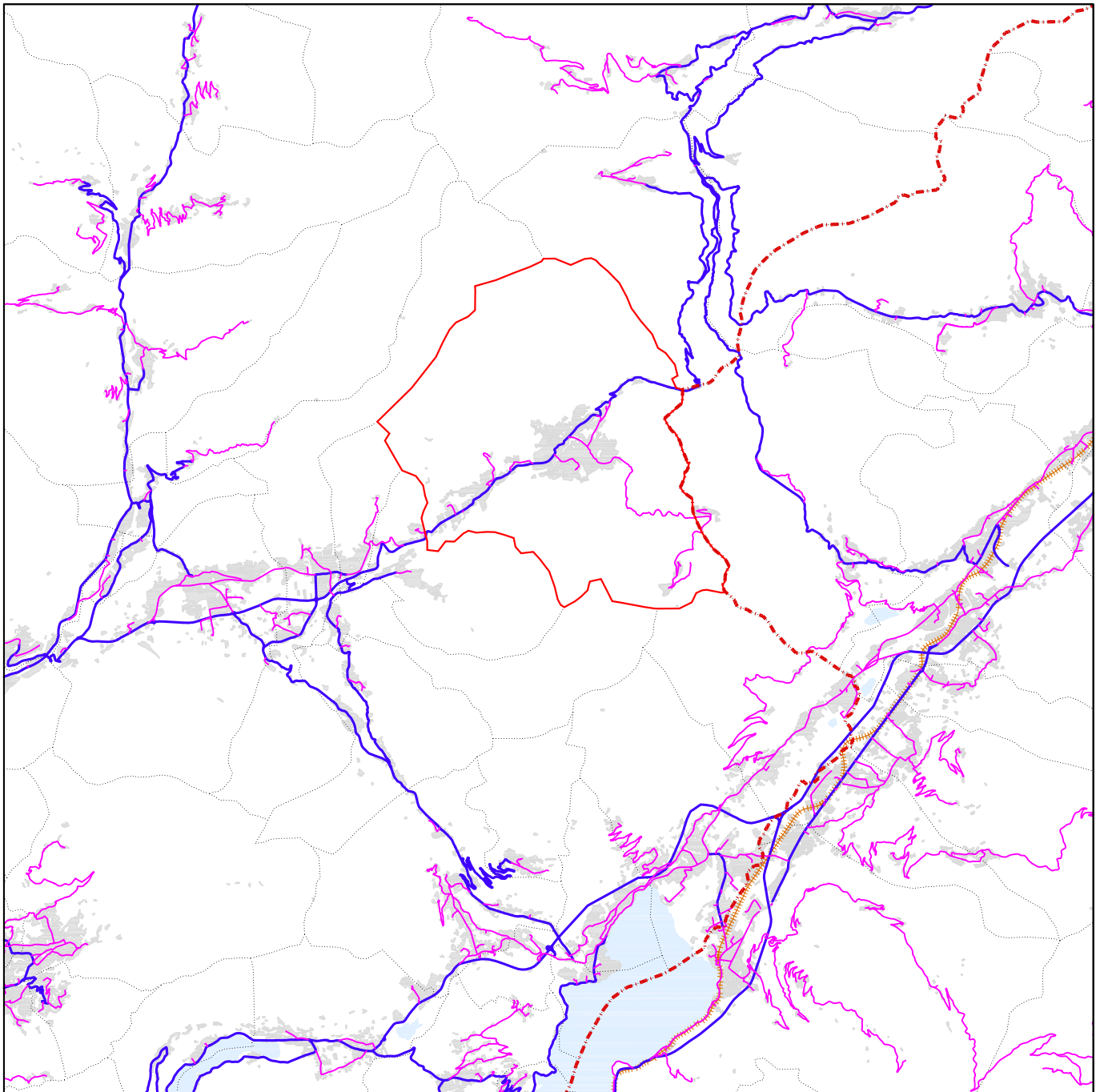


varchi da mantenere



varchi da mantenere e deframmentare





confine provinciale



strade principali



confini comunali



strade secondarie



Castione della Presolana



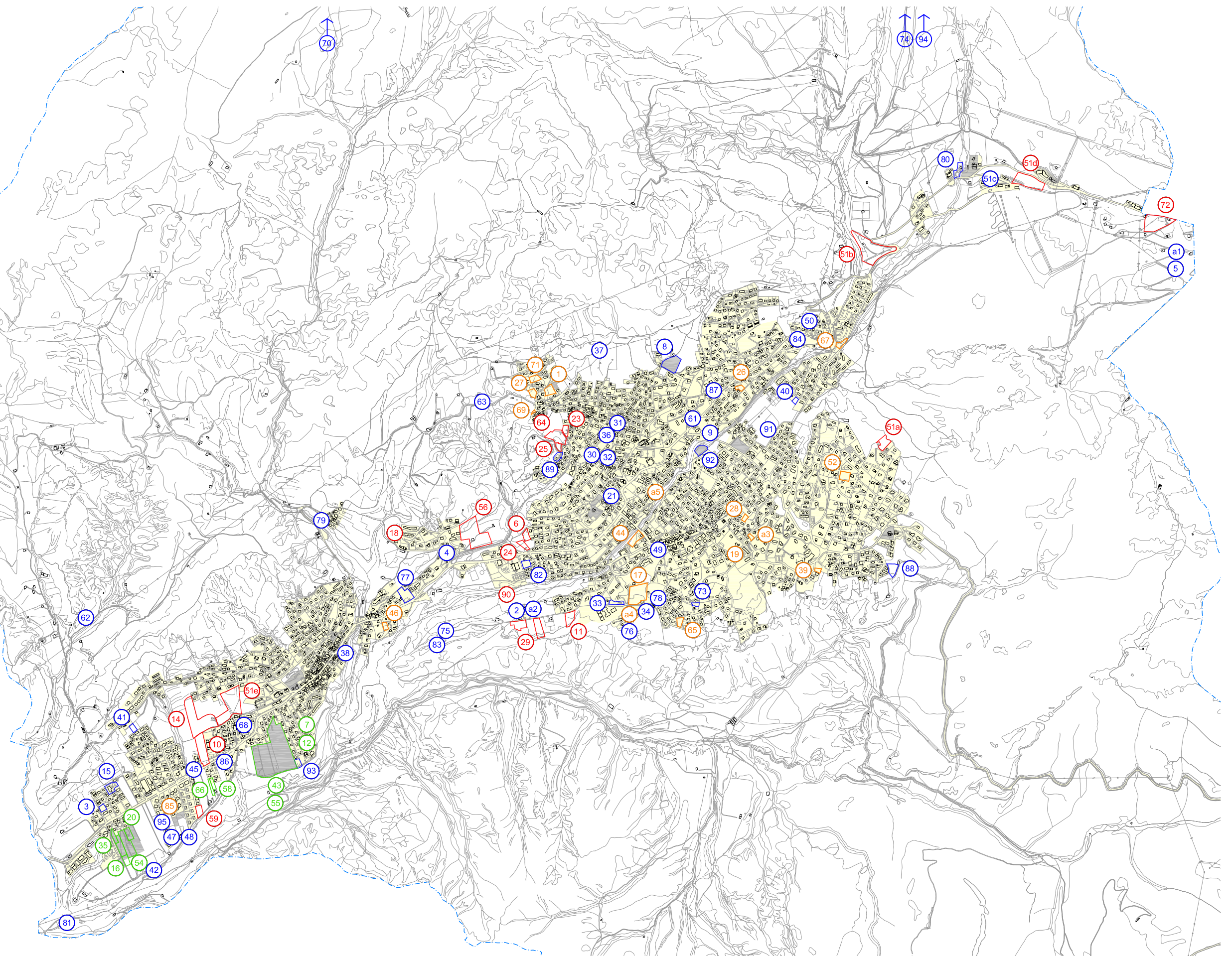
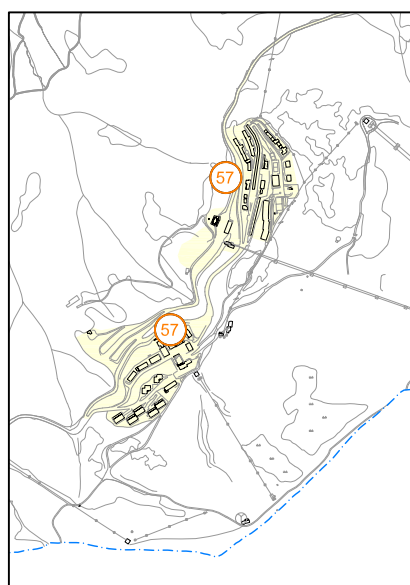
rete ferroviaria



- n. istanze che comportano consumo di suolo
- n. istanze che richiedono nuove costruzioni senza nuovo consumo di suolo
- n. istanze che riducono il consumo di suolo
- n. altre istanze
- 13-22 istanze non localizzate di carattere generale o relative alle NTA
- 53-60

ambiti di trasformazione, interventi specifici e piani attuativi in corso

N.B. Le istanze presentate fuori termine sono indicate con la lettera "a" davanti al numero progressivo



Elenco delle istanze pervenute

n.	prot.	data.	richiedente	localizzazione	richieste
1	5531	30/06/2018	Bettera Irene Lucrezia	loc. Bratto - via Silvio Pellico mapp. 13534, 13151, 13163	Possibilità di nuova edificazione tramite intervento diretto, su area attualmente agricola.
2	5662	04/07/2018	Ferrari Margherita	loc. Calpa, IU7 mapp. 2973, 4403, 8426	Eliminazione della possibilità edificatoria IU7 di 150 mq di slp. VEDI ISTANZA a2
3	5842	11/07/2018	Canova Enea	via Monte Valsacco map. 3747	Ulteriore incentivazione urbanistica sull'area già residenziale.
4	5974	14/07/2018	Ferrari Elide, Ferrari Aldo, Ferrari Angiolino	via Dernez 1 map. 13726	Modifica al RIM, vedi relazione geologica allegata.
5	6265	21/07/2018	Studio di Architettura Carminati per Istituto Suore Sacramentine	loc. Cantoniera map. 4927	Inserimento dell'edificio esistente, attualmente in zona agricola, nella zona residenziale adiacente. In alternativa indicare il singolo edificio come residenza. VEDI ISTANZA a1
6	6470	27/07/2018	Canova Gerolimina, Piccardi Angelo	loc. Bratto – via Volta map. 7258	Cambio di destinazione d'uso da agricola e residenziale con capacità edificatoria espressa come incentivazione urbanistica di slp 180 mq.
7	6471	27/07/2018	Canova Gianbattista + Altri	ATRa - via Risorgimento mapp. 2205, 1007, 4755, 4709, 7823, 7827, 7834, 7824, 7828, 7831, 7825, 7829, 7832, 7826, 7830, 7833	1- Riduzione del comparto ATRa come da allegato grafico, con inserimento delle aree in zona agricola. 2- Eliminazione della strada di previsione. VEDI ISTANZE 12-43-55
8	6756	04/08/2018	Immobiliare Edilvalseriana s.a.s., Tomasoni Sergio	ATRc	Rinegoziazione atto unilaterale d'obbligo.
9	6876	07/08/2018	Ferrari Dario + Altri	ATRb – via Stella Alpina mapp. 6194, 9877, 9881, 9882, 10723	Riconferma delle aree di proprietà. Rinegoziazione atto unilaterale d'obbligo.
10	6882	08/08/2018	Piccardi Angelo, Piccardi Bortolo	via Risorgimento map. 860	Modifica di destinazione d'uso da area di rispetto ad area residenziale.
11	7032	11/08/2018	Colleoni Alessandro per Flor Art Srl	via Calpa mapp. 10562, 8231, 8227	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale.
12	7097	14/08/2018	Piccardi Candida Giovanna, Piccardi Maria Angela	ATRa - via Risorgimento mapp. 10803, 10668, 10670, 8949, 4823, 991, 990, 4821	Stralcio delle aree dal perimetro dell'ATRa e ricollocazione in zona agricola. VEDI ISTANZE 7-43-55
13	7106	14/08/2018	Ferrari Alessandra, Ferrari Elisabetta, Ferrari Katia	non localizzata	Eliminazione del vincolo relativo alla nuova galleria, ricadente sui terreni agricoli di proprietà. In alternativa modifica del tracciato. VEDI ISTANZA 14
14	7107	14/08/2018	Ferrari Alessandra, Ferrari Elisabetta, Ferrari Katia	loc. Sovrino	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale. VEDI ISTANZA 13
15	7165	16/08/2018	Ferrari Giovanni Maria, Ferrari Caterina Gesuina	mapp. 3341, 11661, 14261	Riconferma dell'attuale destinazione d'uso residenziale.
16	7166	16/08/2018	Gaiti Bartolomea Maria	loc. Colombera mapp. 3478, 5252	Stralcio del terreno di proprietà dall'ATPa e riclassificazione in zona agricola. VEDI ISTANZE 20-35-54
17	7174	16/08/2018	Maringoni Nicola, Maringoni Daniela per IL PARCO s.a.s.	via Cabrini mapp. 12864, 5106, 5113	Richiesta di nuove edificazione in zona R2a con disponibilità alla realizzazione di opere pubbliche.
18	7205	17/08/2018	Ferrari Leandro per DERNEZ srl	via Dernez mapp. 466, 14473	Nuovo intervento edificatorio per la realizzazione di 200 mq di slp su parte dell'area di proprietà.
19	7206	17/08/2018	Angelini Margherita	via Foppi map. 3530	Richieste nuova costruzione in zona R2a per 200 mq di slp.
20	7210	17/08/2018	Canova Domenico Mario, Ferrari Caterina	ATPa - via Agro mapp. 12577, 3062	1- Stralcio del map. 12577 dall'ATPa ed inserimento in zona "verde privato." 2- Stralcio del map. 3062 dall'ATPa e inserimento in zona agricola. VEDI ISTANZE 16-35-54

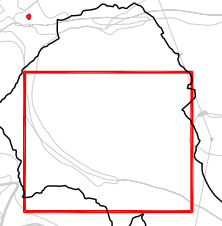
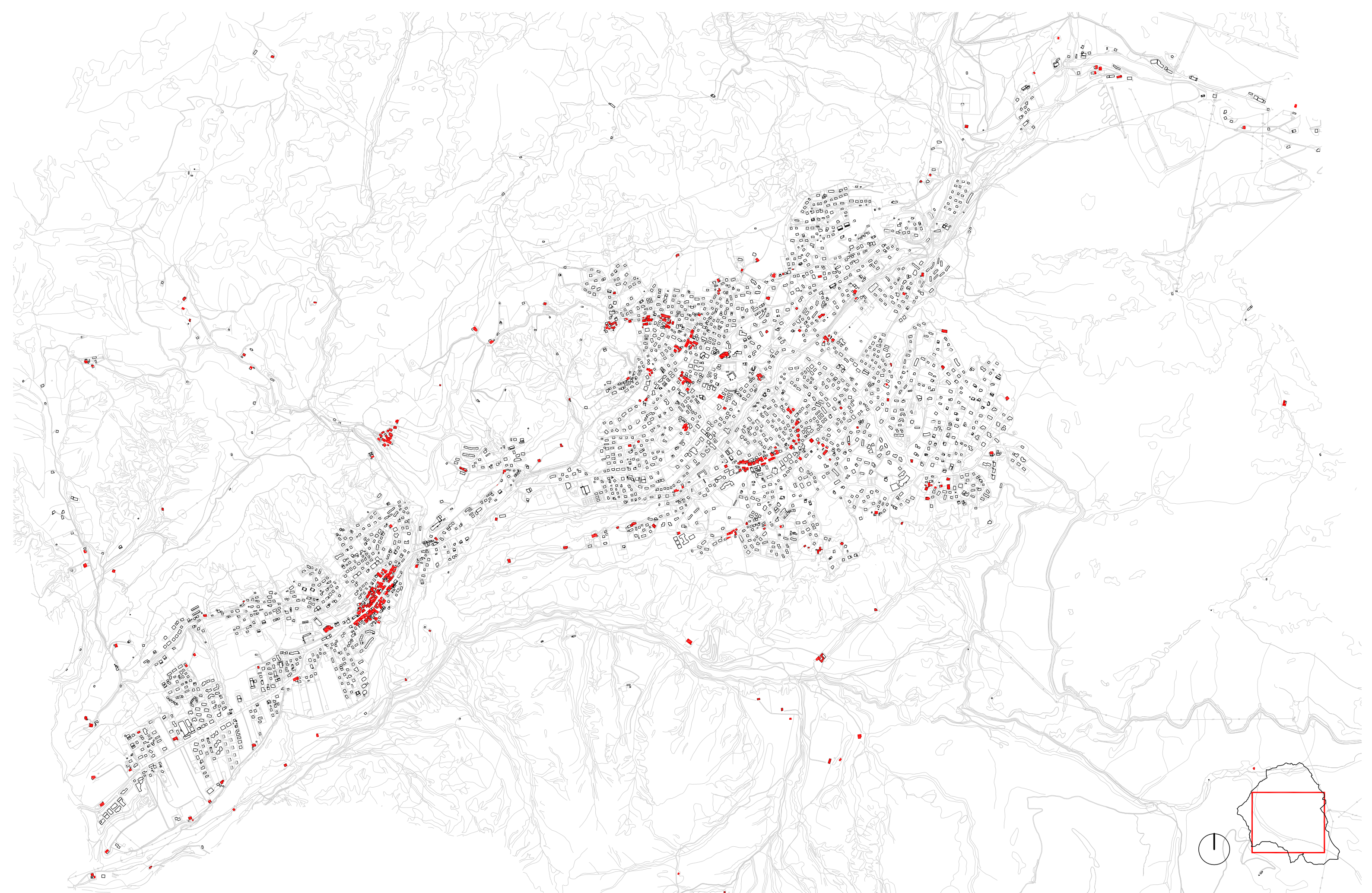
21	7226	18/08/2018	Razza Marco Dott.	via Locatelli 6 map. 5304	Togliere dall'edificio il vincolo di edificio di valore storico e architettonico.
22	7228	18/08/2018	Canova Luigi, Tkalec Nada	loc. Val di Tede mapp. 1704, 1706, 1719, 3502, 3667	Modifica art.58 alle NTA
23	7233	18/08/2018	Migliorati Danilo	loc. Bratto – via Pozzo mapp. 2202, 6862	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale.
24	7235	18/08/2018	Ferrari Fabio	via Alber map. 14233	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale R2a.
25	7236	18/08/2018	Tomasoni Massimo	loc. Bratto - via Grumello map. 129013	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale con aggiunta di incentivazione urbanistica IU di 200 mq di slp.
26	7237	18/08/2018	Migliorati Massimo, Migliorati Edoardo	via Provinciale map. 10930	Inserimento di una parte di terreno (attualmente parte in R2b e parte RT turistica) in zona residenziale R2b con indice 0,30 mq/mq.
27	7238	18/08/2018	Migliorati Giovan Maria, Tomasoni Maria Grazia	via Maroncelli map. 5216	Richiesta incentivazione urbanistica di mq 200 di slp per la realizzazione di una nuovo fabbricato residenziale.
28	7239	18/08/2018	Ferrari Angelo	via Costa Salaer map. 5935, 5934	Inserimento dell'area in zona edificabile o in alternativa aggiunta di un incentivazione urbanistica di 200 mq di slp.
29	7240	18/08/2018	Ferrari Giovanni, Ferrari Antonio	loc. Calpa mapp. 3267, 8769, 10642, 10107, 10108, 10111, 10228	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale o, in alternativa, individuazione di incentivazione urbanistica IU di 300 mq di slp.
30	7241	18/08/2018	Tomasoni Alberto	loc. Bratto - via Alighieri 32 map. 13785	<ol style="list-style-type: none"> 1- Possibilità di realizzare un marciapiede in aderenza del fabbricato, sul lato nord. 2- Stralciare l'edificio dal perimetro del centro storico.
31	7242	18/08/2018	Tomasoni Stefano	via S. Pellico 10 map. 5627	<ol style="list-style-type: none"> 1- Possibilità di ampliamento in deroga alle distanze minime dagli edifici. 2- Possibilità di ampliare su 4 piani, come l'edificio esistente.
32	7243	18/08/2018	Tomasoni Eraldo	via Dante map. 14792	Possibilità di soprizzo dell'edificio, situato in centro storico, fino al limite del fabbricato adiacente.
33	7244	18/08/2018	Migliorati Andrea	IS3 - via Cabrini 32/a mapp. 8091, 8214	<ol style="list-style-type: none"> 1- Cambio di destinazione d'uso in zona adibita a rivendita di materiali edili. 2- Riduzione della SLP. 3- Garantire un'altezza dei fabbricati fuori terra di 4,50 m.
34	7245	18/08/2018	Migliorati Andrea	via Abetaia map. 3089/701	Possibilità di modifica della sagoma del terreno intorno all'edificio di proprietà situato in centro storico.
35	7247	18/08/2018	Piccardi Gemma	ATPa - via Colombera mapp. 3063, 6782	Stralcio dei mappali dall'ATPa e inserimento in zona agricola. VEDI ISTANZE 16-20-54
36	7269	21/08/2018	Tomasoni Silvana	loc. Bratto – via Rossini map. 2483	Mantenimento dell'attuale capacità edificatoria.
37	7270	21/08/2018	Tomasoni Silvana	loc. Posernà - Bratto mapp. 4443, 4442, 3416	Riclassificazione dell'intervento sul fabbricato da "conservazione" a "ristrutturazione".
38	7278	21/08/2018	Piccardi Biagio	via S. Marco 17 – via Vittorio Emanuele 29 mapp. 272, 5034	<ol style="list-style-type: none"> 1- Possibilità di demolizione del fabbricato di via S. Marco 17 con ricostruzione e modifica del sedime, senza piano attuativo, cessione di aree o arretramenti. 2- Il soprizzo di questo fabbricato fino a 1 m e l'incremento volumetrico del 25% del volume attuale. 3- Realizzazione di un volume tecnico seminterrato. 4- Formazione di un'autorimessa parzialmente interrata. 5- Utilizzo abitativo del sottotetto per tutti i fabbricati in centro storico.

39	7282	21/08/2018	Ferrari Viviana	via Luna map. 6195	Modifica della destinazione d'uso da quella attuale, parte R2a e parte zona per servizi, a zona R2b con indice 0,30 mq/mq con stralcio dal perimetro del centro storico.
40	7283	21/08/2018	Tomasoni Simone, Tomasoni Giovanni, Tomasoni Elisabetta	via Magellano map. 15163	1- Cancellazione dalla cartografia di un fabbricato inesistente. 2- Mantenimento della zona R2b.
41	7284	21/08/2018	Cadamosti Roberto, Gritti Luciana Maria	via Sorte 26 map. 13972	Estensione della zona residenziale R2a di al meno 25 m dal fabbricato per realizzare un deposito attrezzi. In alternativa modifica alle NTA per la possibilità di realizzare piccoli manufatti in zona agricola.
42	7287	21/08/2018	Gaiti Monica	via Colombara map. 1254, 1273, 2378, 15002, 15005, 14997, 3092	Chiede che venga individuato il rudere esistente sul terreno in oggetto.
43	7291	21/08/2018	Tomasoni Giuseppe	ATRa	Eliminazione dell'ambito di trasformazione ATRa e riclassificazione dei terreni in area agricola. VEDI ISTANZE 7-12-55
44	7295	21/08/2018	Ponzoni Luigi Piero	loc. Dorga – via Donizetti, via Borgaiolo mapp. 2691, 2678, 2679,2680, 4210	1- Possibilità di trasformare il seminterrato, la cantina e le autorimesse in locali commerciali. 2- Una volumetria di 1.200 mc sulla porzione di terreno senza vincoli.
45	7296	21/08/2018	Tomasoni Giuseppe, Migliorati Palmira	via Agro 2	1- Eliminazione della tangenziale esterna di previsione. 2- Completamento del tratto di marciapiede dall'uscita dell'Istituto San Celso fino all'ingresso di via Agro 2.
46	7297	21/08/2018	Ferrari Massimo	via Ruswai map. 441	Modifica della destinazione d'uso da R2a Residenza Consolidata a Residenza di completamento.
47	7301	21/08/2018	Armani Gian Antonio	map. 4971	Spostamento del percorso pedonale esistente non storico che ricade sulla proprietà.
48	7302	21/08/2018	Armani Gian Antonio	map. 4971	Modifica nel calcolo della Slp.
49	7303	21/08/2018	Spampatti Roberto	loc. Dorga map. 2953	1- Stralcio della proprietà del perimetro del centro storico. 2- Possibilità di ampliamento della pizzeria di 40 mq circa.
50	7307	21/08/2018	Migliorati Giuseppe, Pasinetti Buonaventura	via Cantoniera 37 map. 5495	Mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica R2b.
51a	7374	22/08/2018	Max s.a.s.	via Bacino map. 1972	Modifica della destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale.
51b	7374	22/08/2018	Migliorati Santa	loc. Gler – via Cantoniere mapp. 3675, 4672, 3676, 3678, 3679, 5295	Modifica della destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale di parte del terreno di proprietà con 300 mq di SLP e 200 mq di autorimessa.
51c	7374	22/08/2018	Edilbratto s.r.l.	via Donico 2	Possibilità di ampliamento del fabbricato di mq 200 di SLP con rialzo della copertura, per attività di bad and breakfast.
51d	7374	22/08/2018	Edilbratto s.r.l.	via Donico mapp. 4438, 3873, 3874, 5161	Modifica della destinazione d'uso da area agricola ad area edificabile con destinazione alberghiera, ricettiva e residenziale.
51e	7374	22/08/2018	Edilbratto s.r.l.	via Kennedy mapp. 840, 843, 839, 842, 1925	Modifica della destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale con 1500 mq di SLP e 600 mq di superficie non residenziale.
52	7445	24/08/2018	Lorenzi Ermanno, Zanelli Amedeo	viale Belvedere 22/A mapp. 12602, 12604, 12606, 12608, 12610	Possibilità di realizzare un'abitazione con 200 mq di slp.
53	7449	24/08/2018	Tomasoni Luigi	non localizzata - NTA	Possibilità di costruire a confine le tettoie aperte per il ricovero di automezzi.
54	7466	25/08/2018	Migliorati Gian Antonio, Migliorati Giuseppe	ATPa map. 9022	Stralcio dei mappali dall'ATPa e inserimento in zona agricola. VEDI ISTANZE 16-20-35

55	7503	28/08/2018	Tomasoni Tranquillo	ATRa	Eliminazione dell'ambito di trasformazione ATRa e riclassificazione dei terreni in area agricola. VEDI ISTANZE 7-12-43
			ISTANZE FUORI TERMINE		
56	8280	25/09/2018	Tomasoni Marino	loc. Dernès mapp. 8756, 11883, 476, 791, 1819, 474, 12066	Modifica di destinazione d'uso da area agricola a zona R2b residenziale.
57	8386	27/09/2018	Toninelli Angelo Renato	loc. Monte Pora - via Valzelli map. 8494	<ol style="list-style-type: none"> 1- Eliminazione dell'intervento di incentivazione urbanistica IU14 (700 mq). 2- Spostamento di parte della SLP sul terreno di via Valzelli per la costruzione di un immobile di circa 400 mq con altezza intradosso di 5 m. 3- Modifica della rampa di accesso dei mezzi, posta nella fascia di rispetto stradale. 4- Realizzazione di una nuova area di manovra profonda 10 m con opere di raccordo dei dislivelli.
58	8478	01/10/2018	Tomasoni Celestino	map. 8927	Modifica di destinazione d'uso da area residenziale ad area agricola.
59	8888	13/10/2018	Canova Donatella	via della Lira Italiana mapp. 13494, 13496, 13498	Modifica di destinazione d'uso da area agricola a zona residenziale con circa 200 mq di SLP.
60	8984	17/10/2018	Bani Emanuele	non localizzata - NTA	Modifica all'art.19 delle NTA riguardante la superficie minima.
61	9174	23/10/2018	Bergamini Adelina	via Provinciale 61 map. 3770	Togliere il vincolo di conservazione per poter intervenire mediante ristrutturazione e realizzare l'impianto ascensore.
62	9316	27/10/2018	Migliorati Antonello, Migliorati Maurizio per Bratto srl	loc. Romentaregh mapp. 12840, 12842, 11460	Possibilità di demolizione e ricostruzione del fabbricato 10 metri verso monte con volumetria invariata.
63	9317	27/10/2018	Migliorati Antonello, Migliorati Maurizio	via Denzil map. 15146	Possibilità di realizzare una casetta prefabbricata in legno di 80 mq circa, sul sedime del box esistente.
64	9318	27/10/2018	Migliorati Alan	loc. Pozzo mapp. 8293, 8294, 8296, 3927, 13794, 13797, 13888, 8295, 3926	Modifica alla destinazione d'uso da area agricola di valenza paesistica a zona RT residenziale, turistica e alberghiera.
65	9383	30/10/2018	Ferrari Guido, Bendotti Manuela	loc. Selva mapp. 7520, 14854, 1588, 3558, 3561, 6783, 6784	Modifica di destinazione d'uso da area a verde privato ad area residenziale R2b o in alternativa un'incentivazione urbanistica di 300 mq di SLP.
66	10086	21/11/2018	Sozzi Francesco Sozzi Adriana	via Agro 1 mapp. 14864, 14865, 14855, 14856, 14862	Modifica alla destinazione d'uso da terreno edificabile a zona agricola.
67	10238	26/11/2018	Tomasoni Anna	loc. Bratto via Costa Salaer map. 9136	Modifica alla destinazione d'uso da zona agricola a terreno edificabile.
68	11157	21/12/2018	Canova Luigi	via Risorgimento 12 map. 864	Modifica al tracciato del percorso pedonale di progetto come da allegato grafico per poter realizzare i parcheggi pertinenziali all'attività artigianale.
69	65	03/01/2019	Perani Angelo Tomasoni Flora	loc. Bratto via Silvio Pellico map. 13148	Possibilità di realizzare parcheggi privati interrati.
70	525	17/01/2019	CAI Clusone sez. Rino Olmo	rifugio Rino Olmo	Possibilità di ampliamento del 40% della SLP.
71	1382 1419	14/02/2019 16/02/2019	Tullio Tomasoni	loc. Bratto via Tito Speri, via Maroncelli mapp. 7368, 7366, 9573, 6813, 9653, 9651	<ol style="list-style-type: none"> 1- Mantenimento dell'area come edificabile; 2- Possibilità di edificare villa singola di 3 piani con 270 mq per piano, H max 15,50 e box interrati.
72	1399	15/02/2019	Bettineschi Osvaldo	via Cantoniera 82	Rendere edificabile una parte del terreno di proprietà impegnandosi a realizzare un nuovo marciapiede ed

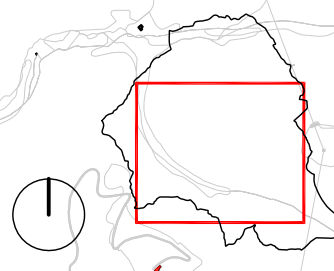
				mapp. 4667, 5013, 10878, 5019	un nuovo sistema di smaltimento delle acque provenienti dalla strada.
73	2651	21/03/2019	Tomasoni Pietro Guido	loc. Selva mapp. 13289, 13291	Cambio di destinazione d'uso da area residenziale in terreno non edificabile Vp "Verde Privato".
74	2674	22/03/2019	CAI Clusone sez. Rino Olmo	Baita Cassinelli map. 13128	Stralcio dell'edificio dai vincoli geologici per poter procedere con un suo ampliamento.
75	3523	17/04/2019	Poloni Natale Luigi	via Calpa 22 map. 3298	Possibilità di avere una maggiore slp per poter ampliare l'edificio adibito a ristorante.
76		05/06/2019	Baioni Fabio	map. 2981 sub 704	Possibilità di confrontarsi con il comune prima dell'assegnazione di un'incentivazione urbanistica al lotto di proprietà.
77		12/06/2019	Canova Fabrizio, Migliorati Giuseppina, Canova Ester, Canova Maria Angela, Canova Angelo	mapp. 12030, 12031, 10360, 10653, 4702, 7517, 12028, 14817, 14818, 12027, 6807.	Acquisto da parte del Comune delle aree interessate dalla fascia di rispetto della Variante alla SP671.
78		10/07/2019	Lamberti Ludovica	via Cabrini 33 map. 1570	Possibilità di realizzare una scala esterna e un'autorimessa fuori terra derogando alle distanze dai confini. (centro storico)
79	8059	05/09/2019	Urbani Arturo Lorenzo Zanoletti Rosina	mapp. 293, 294	Modifiche alla componente geologica.
80		18/10/2019	Tomasoni Matteo Alberto Tomasoni Sara	Via Cantoniera 75 mapp. 8224, 8300, 12019, 13382, 12018	Cambio di destinazione d'uso da "area agricola di valenza paesistica" a zona residenziale R2a.
81	9548	19/10/2019	Guido Cominelli Agriturismo Pratoalto	via Res loc. Valle di Tede mapp. 3306, 14123	Modifica di destinazione d'uso per i fabbricati e relative pertinenze per l'attività di Ostello della Gioventù.
82	9656	23/10/2019	Tomasoni Dante	map. 9423 loc. Rucola	Modifica della destinazione d'uso in quanto il terreno è già stato edificato.
83	10359	13/11/2019	Poloni Natale Luigi	via Calpa 22 map. 3298	Possibilità di pavimentare con autobloccanti il parcheggio antistante l'edificio.
84	10505	16/11/2019	Migliorati Ulisse	via Cantoniera map. 7645	Possibilità di realizzare un edificio unifamiliare tramite incentivazione urbanistica di circa 200 mq slp.
85	10619	19/11/2019	Armani Giuseppe Armani Gain Antonio Armani Luigi	via Donatori del Sangue map. 6383, 11848, 11850 ATR2	Eliminazione dell'ambito ATR2 con ritorno ad area agricola.
86	10807	22-11-2019	Canova Fulvio e Cesare	via Risorgimento 59	Modifiche e chiarimenti all' IU 3
87	10816	22-11-2019	Tomasoni Riccardo e Antonella	via Cadorna 16/18	Rettifica dei due ingressi da riclassificare in zona residenziale consolidata
88	11108	03-12-2019	Tomasoni Guido Pietro	loc. Predusio	Togliere il vincolo di aree attrezzate (piano dei servizi)
89	11684	18-12-2019	Tomasoni Angela Tomasoni Teresa	Via Pozzo 5/A Map. 13898	Inserimento dell'intero mappale in zona residenziale R2a.
90	11962	28-12-2019	Crippa Silvana, Ferrario Mariagrazia	loc. Calpa, via Piumo mapp. 517, 519, 3299, 515, 516, 2028, 1146, 1148, 2029, 3842	Modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale.
91	1013	01-02-2020	Migliorati Giulio	Via Roncai 6 Map. 13784	1- Possibilità di realizzare un nuovo portico. 2- Inserimento del fabbricato in zona residenziale.
92	1563	14-02-2020	Ferrari Dario, Bani Emanuele, Visinoni Giuseppe, Marinoni Francesco	mapp. 6194, 9877, 9881, 9882, 10723 ATRb	Ridistribuzione della capacità edificatoria su area destinata a servizi.
93	1717	19-02-2020	Percassi Antonio per Immobiliare Service Casa SRL	Via Nino Bixio mapp. 5947, 11410	Aumento della capacità edificatoria.
94	-	03-03-2020	Club Alpino Italiano	Baita Cassinelli map. 13128	1- Stralcio dell'area in oggetto dal perimetro dei vincoli. 2- Possibilità di ampliamento del fabbricato del 30% della SLP

					<p>3- Possibilità di realizzare servizi igienici.</p> <p>4- Predisposizione di tubazioni sotto la strada di accesso al rifugio.</p>
95	4813	27-05-2020	Armani Giuseppe, Armani Gian Antonio, Armani Luigi	via Donatori del Sangue ATR2	Mantenimento delle previsioni del PGT vigente.
			Istanze antecedenti all'avvio del procedimento		
a1	1740	01/03/2017	Fontana Suor Laura	loc. Cantoniera map. 4927	Inserimento dell'edificio esistente, attualmente in zona agricola, nella zona residenziale adiacente. In alternativa indicare il singolo edificio come residenza. VEDI ISTANZA 5
a2	5321	14/06/2017	Ferrari Margherita	loc. Calpa, IU7 mapp. 2973, 4403, 8426	Rimozione della qualifica di edificabilità. VEDI ISTANZA 2
a3	9546	12/10/2017	Ferrari Antonio	mapp. 1533, 3532, 3601, 13752, 14170	Attribuzione di una capacità volumetrica per la realizzazione di un'abitazione.
a4	11788	13/12/2017	Baioni Fabio	map. 2981	Richiesta di incentivazione urbanistica per una SLP di circa 150 mq per la realizzazione di un'abitazione.
a5	4763	09/06/2018	Villa Maria Cristina, Villa Paola	via Bellini mapp. 4133, 4106, 4107, 2672/e, 9856, 2672, 2671	Trasformare le aree di proprietà in edificabili.



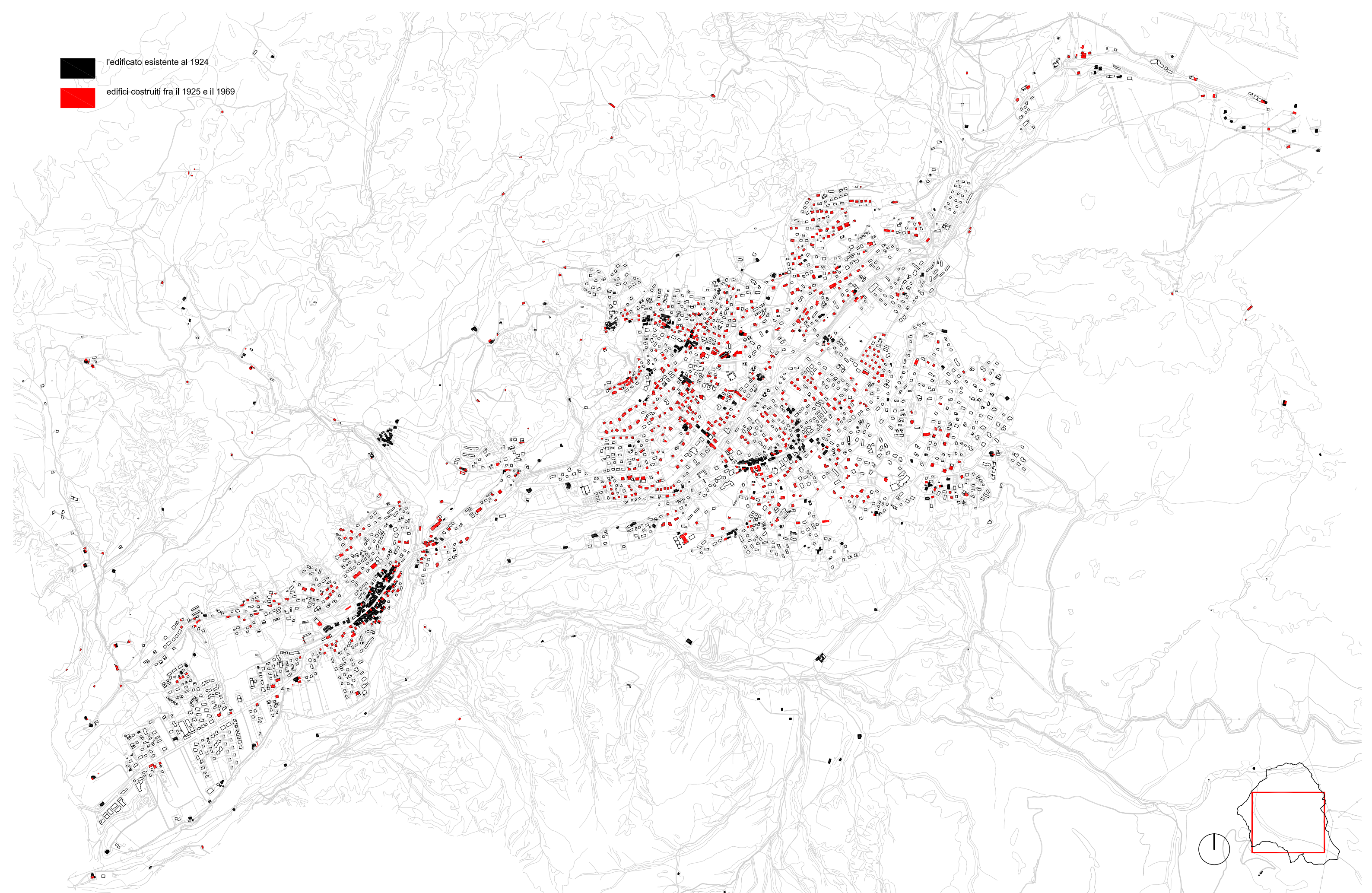
SEZIONI STORICHE - L'edificato al 1853
scala 1:16.000

- l'edificato esistente al 1853
- edifici costruiti fra il 1854 e il 1924



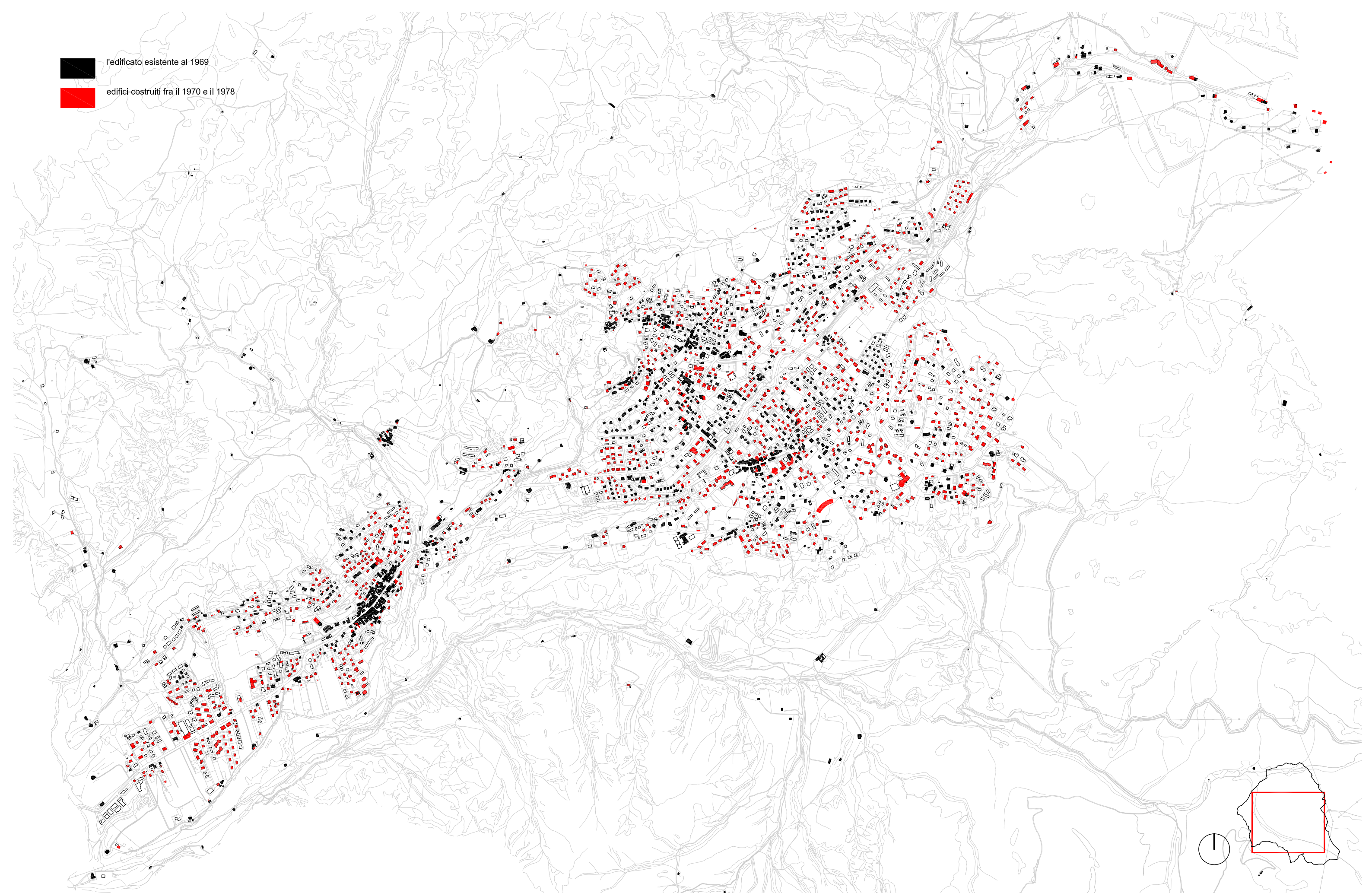
SEZIONI STORICHE - L'edificato al 1924
scala 1:16.000

■ l'edificato esistente al 1924
■ edifici costruiti fra il 1925 e il 1969



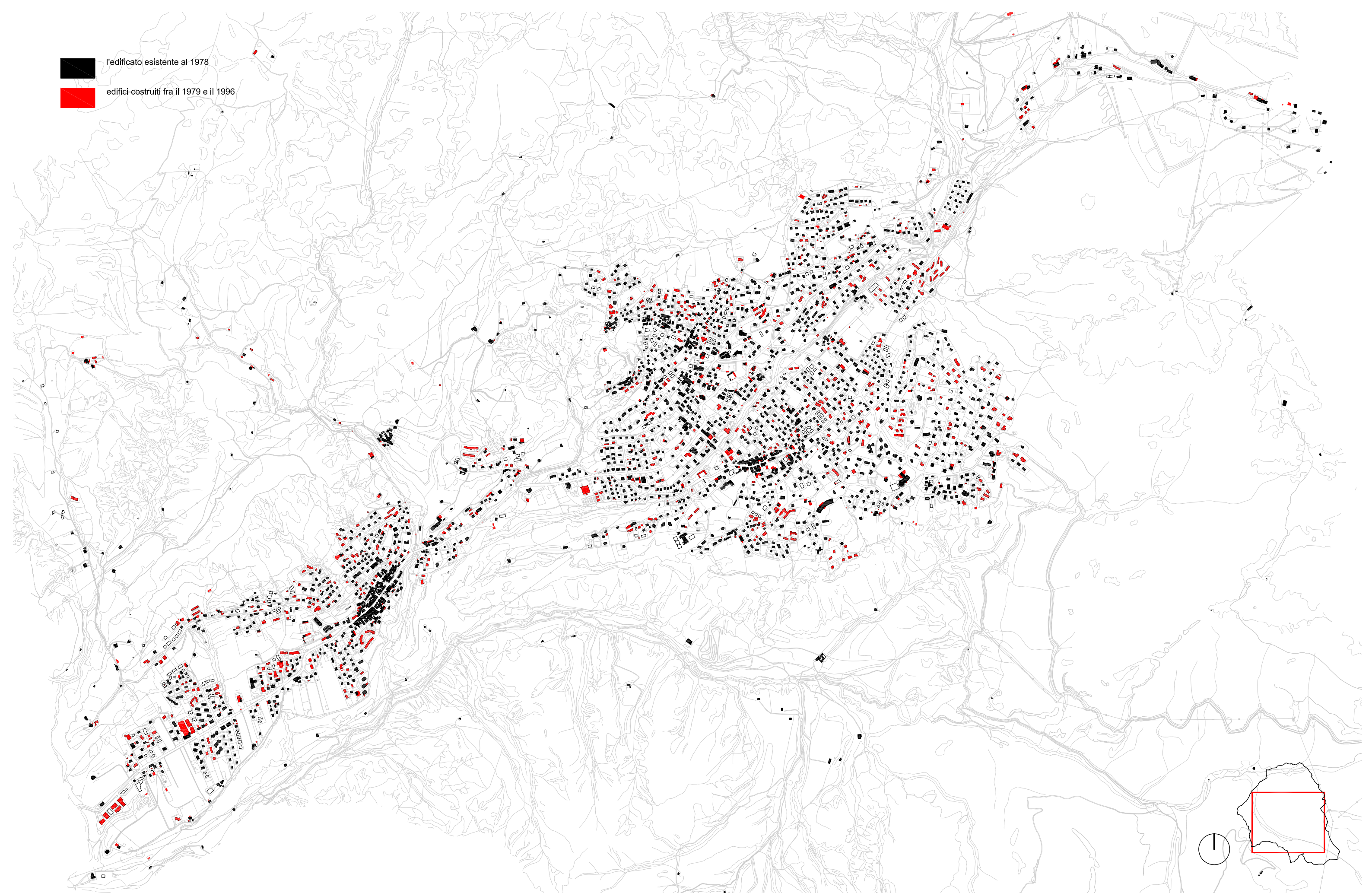
SEZIONI STORICHE - L'edificato al 1969
scala 1:16.000

- l'edificato esistente al 1969
- edifici costruiti fra il 1970 e il 1978



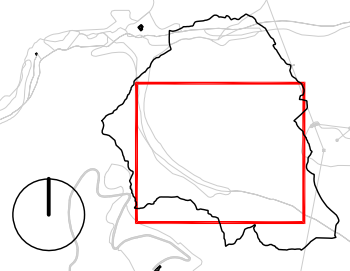
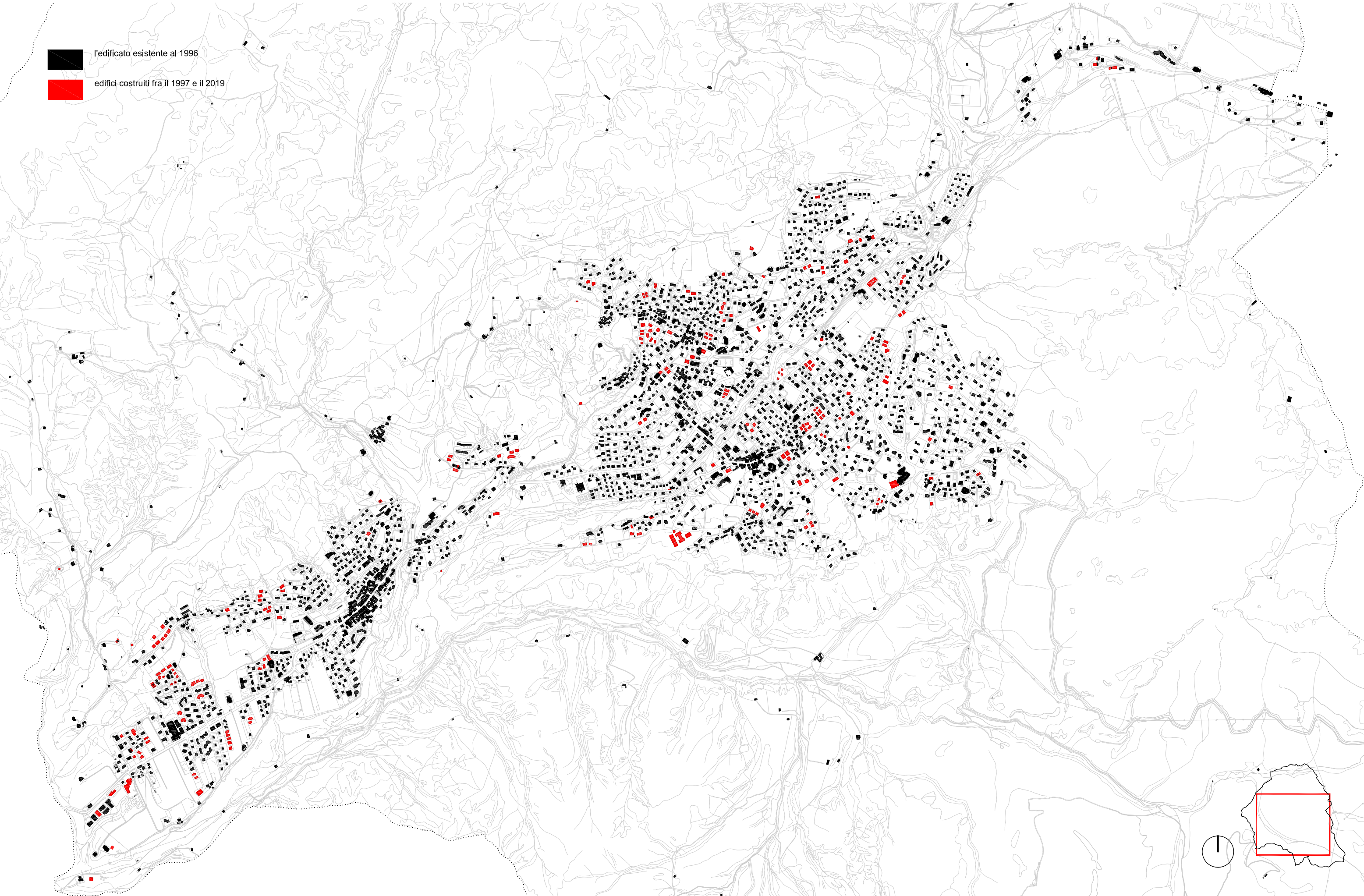
SEZIONI STORICHE - L'edificato al 1978
scala 1:16.000

■ l'edificato esistente al 1978
■ edifici costruiti fra il 1979 e il 1996

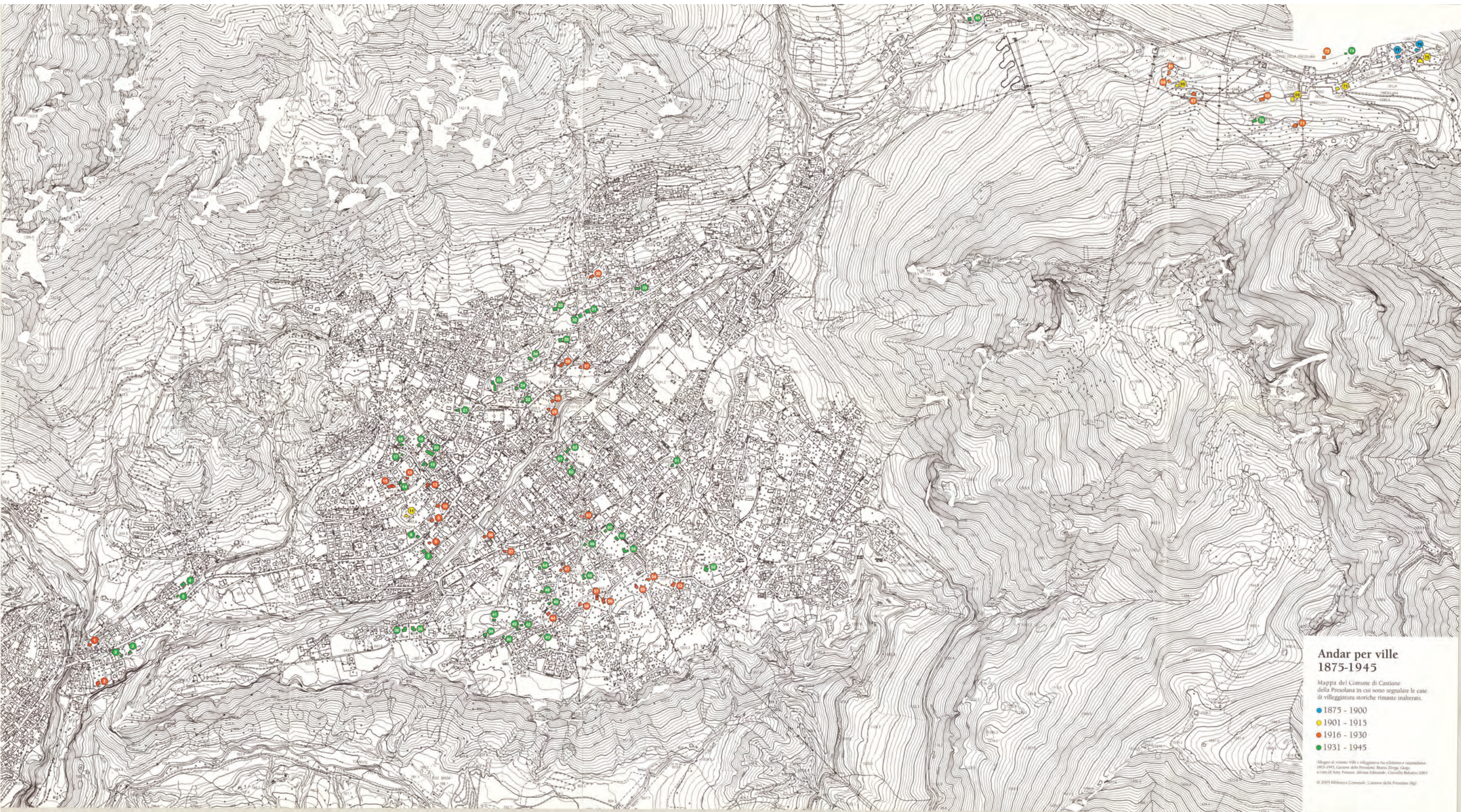


SEZIONI STORICHE - L'edificato al 1996
scala 1:16.000

■ l'edificato esistente al 1996
■ edifici costruiti fra il 1997 e il 2019



SEZIONI STORICHE - L'edificato al 2019
scala 1:16.000



Andar per ville 1875-1945

Mappa del Comune di Castione della Presolana in cui sono segnalate le case di villeggiatura storiche rimaste inalterate.

- 1875 - 1900
- 1901 - 1915
- 1916 - 1930
- 1931 - 1945

Mappe di Istituto: Ville e villeggiature tra Adorno e Capriano (1875-1945), Castione della Presolana, Brianza, D'Agostini & C. 1988. © 2005 Biblioteca Comunale, Comune della Presolana (Bg).



1. Villa Camova, Schvardi
Via Dalmine - Gastione
progetto: Alfredo Paccani, 1930

2. Villa Jesus, Pagliarini
via Rivoli - Gastione
progetto: Carlo Finazzi, 1926

3. Ville Stechi, Cassoni, Malusa
via Sant'Antonio - Gastione
progetto: Luigi Ferrari, 1931

4. Casa Peloggio
località Sant'Antonio - Gastione
progetto: Antonio Canova, Alfredo Paccani, 1936-39

5. Casa De Paoli
località Sant'Antonio - Gastione
progetto: Luigi Ferrari, 1932

6. Villa Tomasoni
via Provinciale - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1931

7. Villa Maria Fede, Micheletti
via Provinciale - Bratto
progetto: Luigi e Vincenzo Corese, 1930-32

8. Villa Tomasoni, Tarenzi
via Provinciale - Bratto
progetto: Cesare Volta, 1928

9. Villa Bergonzo, Binda-Molaschi, Novelli,
Cremaschi, Migliorati - via Provinciale - Bratto
progetto: Luigi Bergonzo, ante 1925

10. Villa Pedroni
via Provinciale - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1929

11. Villa Grossi, Blondassi, Costacurta-Mondello
via Lusatelli - Bratto
progetto: Tommaso Grossi (?), 1907

12. Villa Comotti, Brandolisio, Mutti
via Lusatelli - Bratto
progetto: Riccardo Brandolisio, 1930

13. Villa Sara
via Volta - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1930

14. Villa Pedrocchi, Zerbi-Tavazza
via Volta - Bratto
1931

15. Villa Bosio-Mosconi, Mesi
via Volta - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1930

16. Villa Tomasoni, Boileau, Pastori,
Casieri, Legrenzi - via Lusatelli - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1933

17. Casa Sozli
via Lusatelli - Bratto
anni trenta

18. Casa Regalia
via Lusatelli - Bratto
progetto: Giambattista Regalia e Luigi Ferrari, 1935

19. Villa "Carba", Tomasoni
via Dante - Bratto
progetto: Luigi Premoli, 1934

20. Villa Finzi, Suore Orsoline di San Gioslamo
di Somasca - via Dante - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1935

21. Villa Gasperini, Tasca
via Pio XI - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1934

22. Villa Elena, Tomasoni, Boileau, Bellomi
via Confolonieri - Bratto
progetto: Luigi Pedenoni, 1936-37

23. Villa San Giuseppe, Pichani
via Cadorna - Bratto
1932

24. Villa Serena, Zoppetti, Fossati,
Fossati-Temporin, Tomasoni - via Confolonieri - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1936

25. Villa Rachele, Tomasoni, Gandini-Bellomi
via Provinciale - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1930

26. Casa Tomasoni, Tigoli-Vezzini, Zerbi, Basilio
via Provinciale - Bratto
progetto: Luigi Bergonzo, 1929

27. Villa Legrenzi, Castellaro-Valzelli
via Pascoli - Bratto
progetto: Giovanni Legrenzi, 1930

28. Villa Balduzzi, Pecoroni, Bergamini-Sibella
via Cabrini - Dorga
progetto: Cesare Balduzzi, 1927

29. Casa Migliorati
via Belotti - Bratto
1931

30. La Torretta, Racheli-Polloni
località Ponsica, via Belotti - Bratto
progetto: Battista Orzio, 1930

31. Villa Palazzo, Saibene
via Cadorna già via Quarantina - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1944

32. Villa Merigo, Paganoni
via Cadorna già via Quarantina - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1944

33. Villa Rota
via Cadorna già via Quarantina - Bratto
progetto: Federico Rota, 1941

34. Villa Zo
via Cadorna già via Quarantina - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1939

35. Villa Genzianella, Fossati-Barbini, Barzani,
Tomasoni - via Prato Loco già via Quarantina - Bratto
progetto: Luigi Ferrari, 1937

36. Casa Brivio, Zambetti, Omboni, Annoni,
Semenza-Ponzoni - via Donizetti - Dorga
1924

37. Casa Poletti, Zonca, Migliorati
via Fantoni - Dorga
progetto: Luigi Ferrari, 1930

38. Ville Ruggeri
via Cabrini - Dorga
progetto: Luigi Ferrari, 1944

39. Villa Barboglio, Faranda
via Cabrini - Dorga
progetto: Giovanni Barboglio, 1932

40. Villa Michelato
via Cabrini - Dorga
1934

41. Villa Locatelli
via Cabrini - Dorga
progetto: Franco Locatelli, 1932

42. Villa Ines, Villa Carlotta, Bianchetti
via Cabrini - Dorga
progetto: Cesare Volta, 1934-35

43. Casa Ferrari, Bellini
via Presolana - Dorga
1932

44. Villa Marinazzi, Bellotti, Panzera-Spatani
via Cabrini - Dorga
progetto: Giovanni Barboglio (?), ante 1929

45. Casa del parroco Catelli, Bajoni
via Cabrini - Dorga
1933

46. Villa Bergamaschi
via Cabrini - Dorga
progetto: Luigi Ferrari, 1936

47. Eremo Volta
via Cabrini - Dorga
progetto: Cesare Volta, 1925

48. Ville Finazzi
via Cabrini - Dorga
progetto: Gianfranco Mazzoleni, 1935-37

49. Casa Volta, Colombo
via Cabrini - Dorga
progetto: Cesare Volta, 1935

50. Casa del Ferro
via Fantoni - Dorga
progetto: Pietro Ferro, 1932

51. Villa Albino, Oprandi
via Giovanni XXIII - Dorga
progetto: Luigi Ferrari, 1931

52. Cottage Bonomi, Garancini, Arzuffi
via Santuario - Dorga
progetto: Giovanni Barboglio, 1932

53. La Calcinatella, Geronazzo, Gibellini,
Parrocchia di Calcinatè - via Santuario - Dorga
progetto: Luigi Bergonzo, 1926-27

54. Villa Cajani-Russo
via Santuario - Dorga
progetto: Abramo Aresi e Cesare Balduzzi, 1925

55. Villa Arsuffi
via Boscheto - Dorga
progetto: Abramo Aresi e Cesare Balduzzi, 1925

56. Villa Panzera, Benvenuti, Carozzi, Bertani
via Foppi - Dorga
progetto: Abramo Aresi e Cesare Balduzzi, 1924

57. Villino Bica, Panzera, Cajani, Faggioli
via Foppi - Dorga
progetto: Abramo Aresi e Cesare Balduzzi, 1925 c.

58. Villa Frattini-Panzera
via Foppi - Dorga
progetto: Giovanni Barboglio, 1926

59. Ville De Bartolomeis
via Santuario - Dorga
progetto: Gio Ponti, 1934

60. Casa Spazzi
via Vittorio Veneto - Dorga
progetto: Luigi Premoli, 1934-35

61. Casa Bianchini
via Vittorio Veneto - Dorga
progetto: Luigi Premoli, 1934

62. Villa Carsons, Lacchini
via Vittorio Veneto - Dorga
1934-35

63. Casa con torretta
Via Angelo Maj - Dorga
anni venti

64. Villa Bisco
via IV Novembre - Dorga
progetto: Bortolo Tomasoni, 1932

65. Villa Lucia
via Cantoniara - Gioigo
progetto: Luigi Ferrari, 1931

66. Ville Finazzi
via privata Paghera del Gioigo - Gioigo
progetto: Giulio Paleni, 1915; Luigi Bergonzo (?), ante 1922

67. Villa Elisa, Minetti, Mazzi
via Cantoniara - Gioigo
progetto: Giovanni Muzio, 1922-26

68. Villa Rossi, Bella
via privata Paghera del Gioigo - Gioigo
progetto: Luigi Bergonzo, 1912-13

69. Villa Celestri, Nazari
via privata Paghera del Gioigo - Gioigo
1922

70. Chalet Calligari-Savini
via privata Paghera del Gioigo - Gioigo
1933

71. Villa Bianchi
via privata Paghera del Gioigo - Gioigo
progetto: Luigi Bergonzo (?), ante 1927

72. Villa Taddei
via Cantoniara - Gioigo
progetto: Angelo Seiti, 1923 c.

73. Villa Edelweis, Beretta, Istituto Casa dell'Orlano,
Bettimeschi - via Cantoniara - Gioigo
progetto: Emilio Alemagna (?), inizi XX secolo

74. Villa Longoni
via Cantoniara - Gioigo
progetto: Angioletti, 1935

75. Villa Presolana, Bertizzi, Saronio
via Cantoniara - Gioigo
ante 1914

76. Villa Pellegriani, Amati
via Cantoniara - Gioigo
1892

77. La Genzianella, Lunssana, Trabattoni, Ferretti
via Cantoniara - Gioigo
ante 1888-1889