



Nuovo Piano di Governo del Territorio Comune di Castro

Documento di Piano Schede Ambiti di Tasformazione

Dicembre 2011

Adottato con Delibera CC n 13 del 04.05.2011

Approvato con Delibera CC n 19 del 13.10.2011

il Sindaco
Mario Gualeni

La Giunta
Raffaella Ciabatti, Mariano Foresti, Giovanni Pietro Gualeni,
GianLuca Torri

L'Ufficio Tecnico
Geom. Mirco Figaroli, Ing. Luisa Rocchini

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

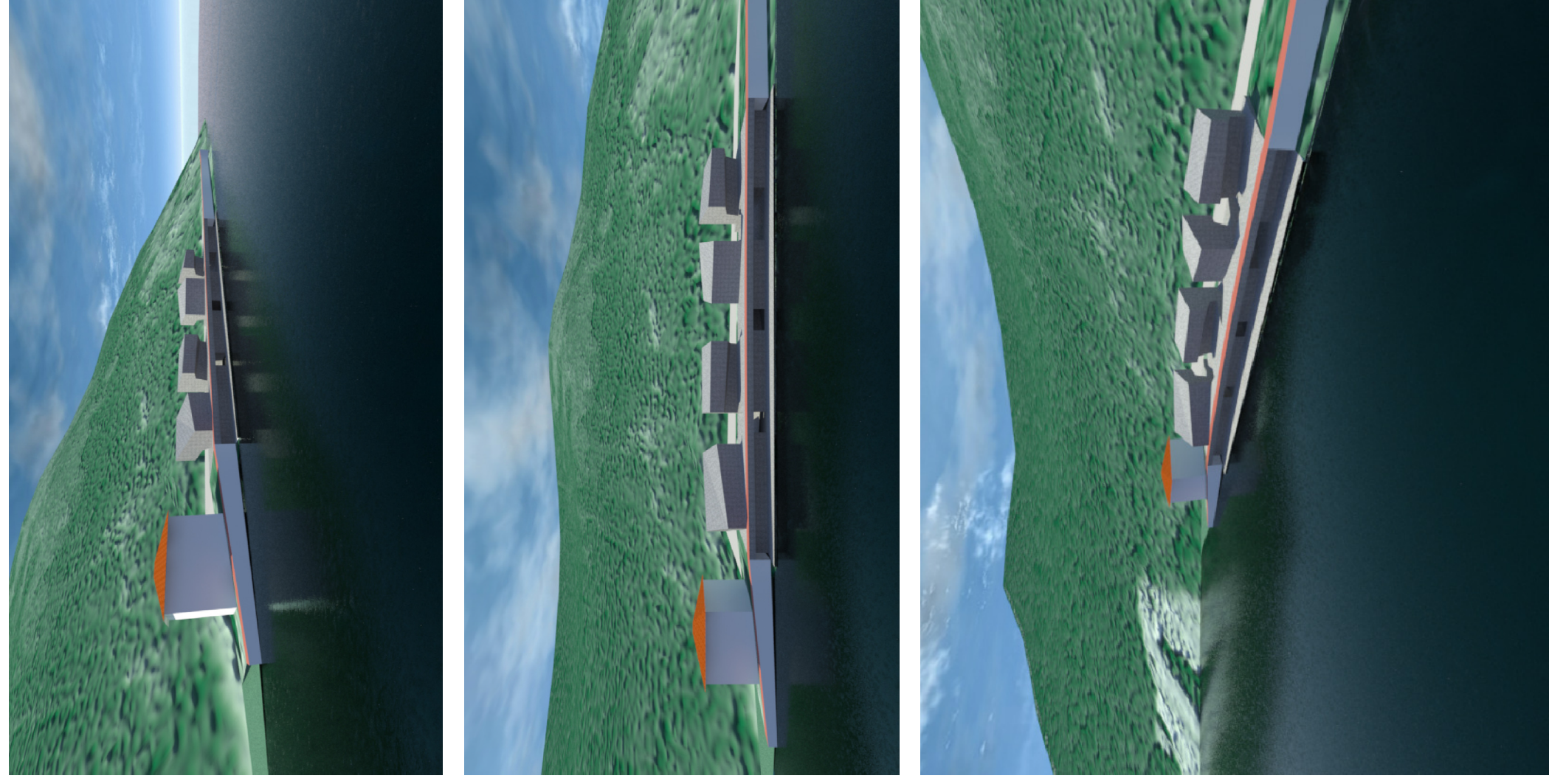
Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



DETERMINANTI PROGETTUALI



SIMULAZIONI 3D

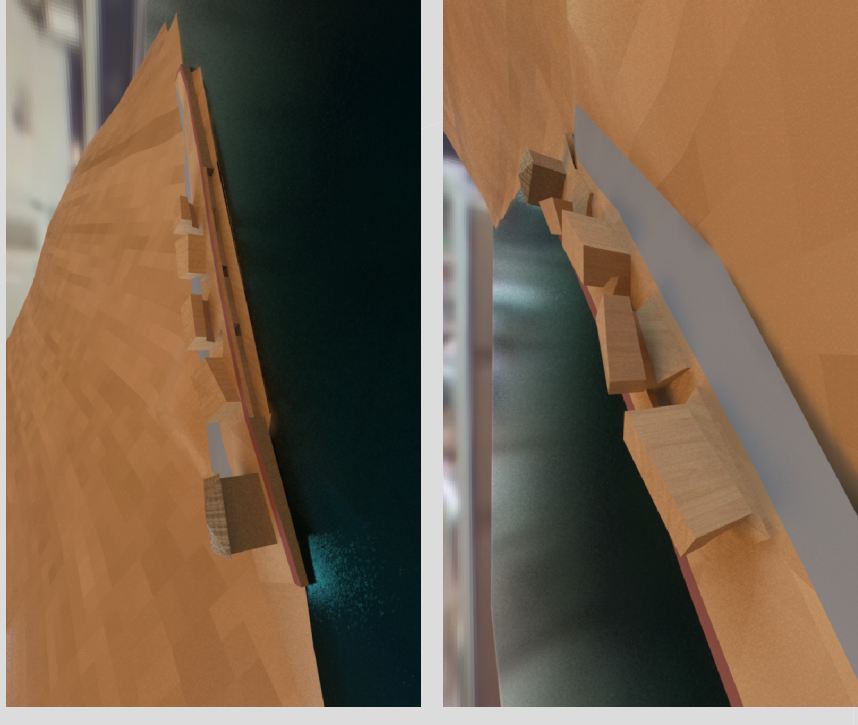


AMBITO 1

Superficie territoriale indicativa: 4.300 mq circa
 Sistema funzionale: turistico - ricettivo
 SIp: 2.500 mq destinazione residenziale-ricettivo
 SIp: 1000 mq destinazione commerciale, turistica, diporistica, terziaria artigianale
 H max edifici: 9 m

Slp tot indicativa: 3.500 mq

- - - Perimetro ambito di trasformazione
- (P) Parcheggi
- - - Strada (conferma dell'esistente)
- Pista ciclabile
- Verde
- Area trasformata
- Area soggetta a demolizione senza ricostruzione



STATO DI FATTO - Foto d'epoca



STATO DI FATTO - Situazione attuale



AMBITO 1

OBIETTIVI DI PIANO

Il Piano persegue tra i suoi obiettivi primari il potenziamento del rapporto tra territorio fruito e lago, auspicandone l'estensione della fruibilità fisica e percettiva anche promuovendo interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione della costa. Il progetto quindi dovrà prevedere la riqualificazione del lungolago, previa demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, e la realizzazione di un basamento, finalizzato ad ospitare le attività prevalentemente diportistiche e commerciali; il piano pensile artificiale di copertura del basamento potrà ospitare i dehors degli esercizi pubblici e dovrà essere accessibile e aperto al pubblico secondo modalità stabilite nella convenzione urbanistica

Superficie territoriale indicativa: 4.300 mq circa

Sistema funzionale: turistico - ricettivo

Slp: 2.500 mq destinazione residenziale-ricettivo

Slp: 1.000 mq destinazione commerciale, turistica, diportistica, terziaria artigianale

H max edifici: 9 m

Slp tot indicativa: 3.500 mq

INDIRIZZI FUNZIONALI

L'intervento potrà ospitare altresì quote residenziali, terziario direzionali e attività commerciali, con esclusione delle grandi superfici di vendita e di medie superfici di vendita alimentari.

CONDIZIONI ATTUATIVE

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

L'intervento è comunque subordinato allo spostamento delle lavorazioni dei marmi e del materiale lapideo in Comune di Soltò Collina e a tale fine il progetto di trasformazione dovrà coinvolgere le citate aree di proprietà dell'attuatore in un progetto unitario.

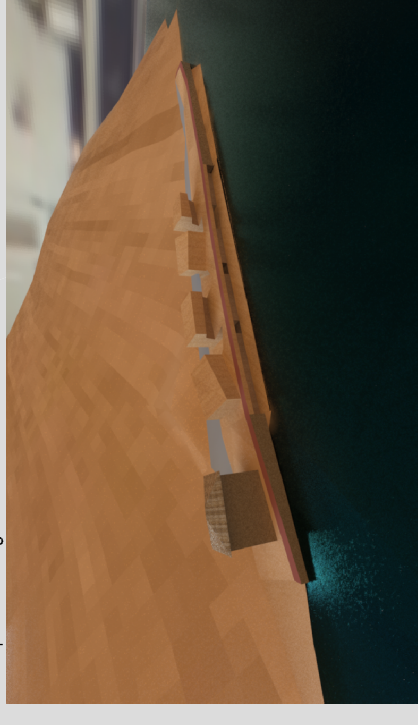
L'attuazione è quindi subordinata all'attivazione di un PII esteso alle aree nei due comuni confinanti, da attuarsi per diverse unità di intervento.

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

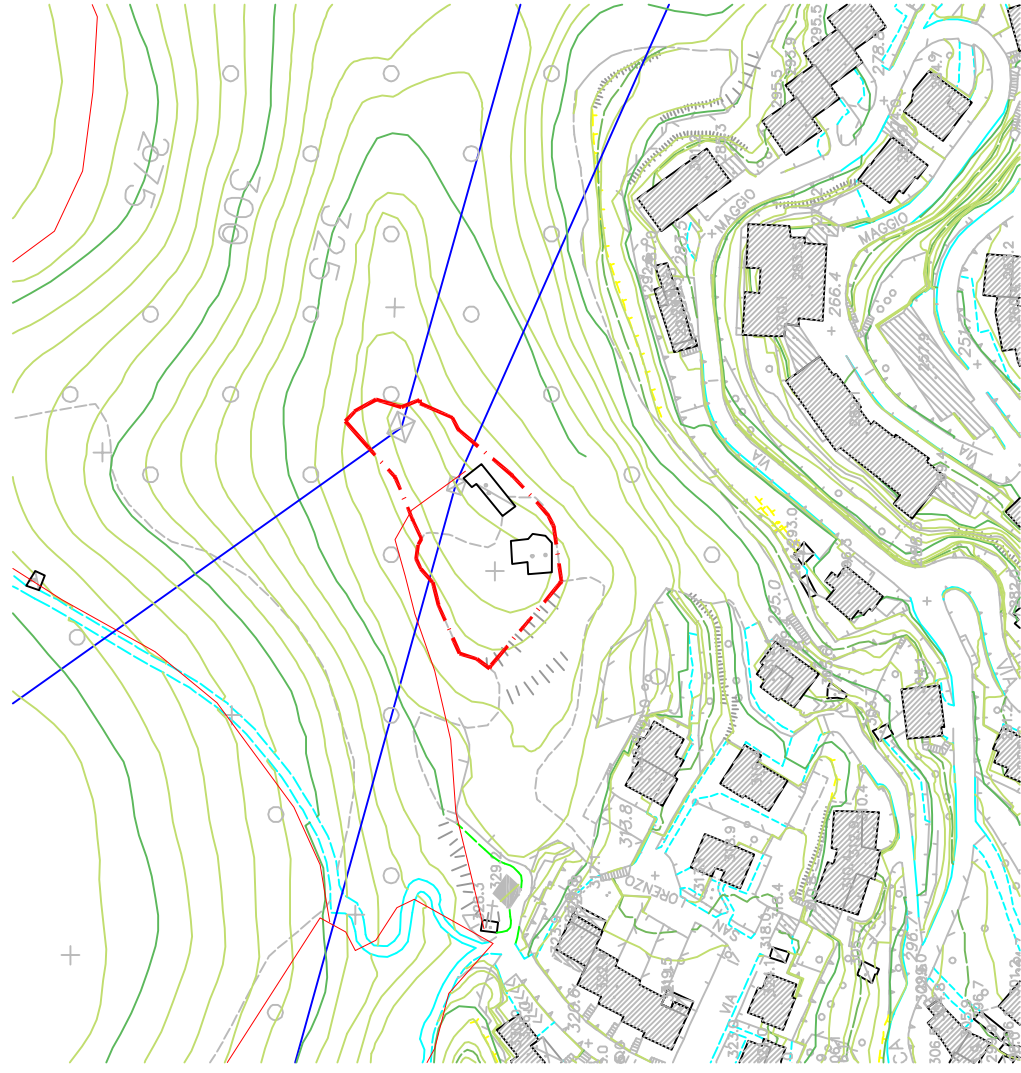
PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Vista la presenza di attività produttive, l'intervento viene subordinato alla verifica di eventuali contaminazioni del sottosuolo, ai sensi della normativa vigente in materia, finalizzata ad individuare le bonifiche eventualmente necessarie.

L'intervento dovrà dotare l'ambito di tutte le infrastrutture necessarie compresa l'adduzione dell'acqua e lo smaltimento dei reflui in conformità alle disposizioni vigenti in materia, con riferimento a quanto previsto dalle NTA del Programma di Tutela ed Uso delle Acque della Regione Lombardia.



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO - STATO DI FATTO



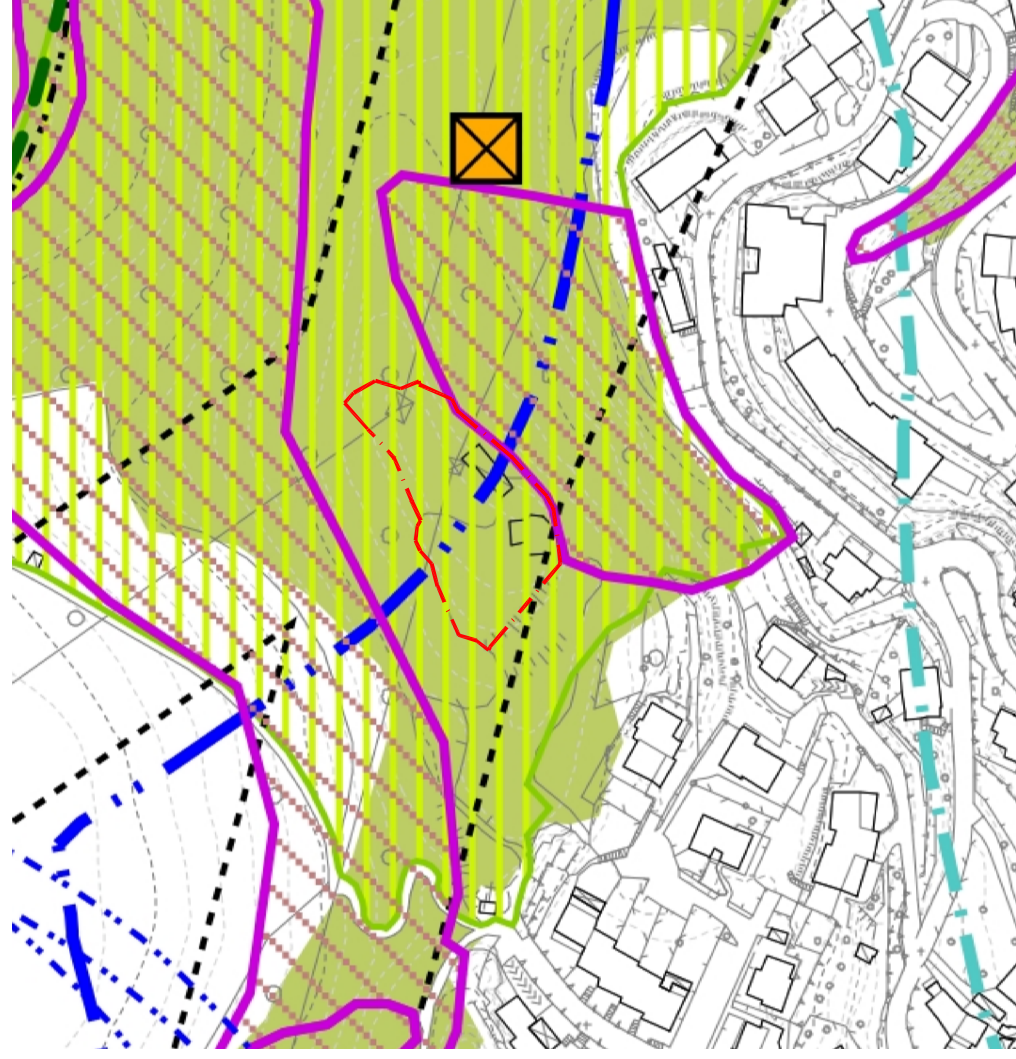
STRALCIO DELLA FOTO AEREA



STRALCIO DEL DOCUMENTO DI PIANO



VINCOLI



AMBITO 2

LEGENDA

--- Perimetro ambito di trasformazione

Superficie territoriale indicativa: 2.000 mq circa
 Sistema funzionale: servizi
 SIp indicativa: 200 mq

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

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

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

L'attuazione potrà avvenire tramite Piano di Recupero.

