

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO
(prov. di Bergamo)

VARIANTE N.3 AL P.G.T.
AI SENSI DELLA L.R.12/2005

RELAZIONE DI VARIANTE

Data: **GIU/2014**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

1

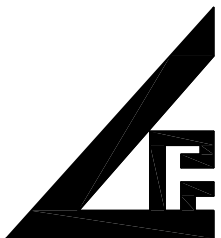
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

PREMESSE

La presente Variante parziale n. 3 al PGT è costituita da un unico ambito di intervento posto al confine con il comune di Brembate, in adiacenza a Corso Italia, ed interessa il solo Piano delle Regole.

La variante trae origine dalla necessità di coerenzare le previsioni di pianificazione del comune di Capriate San Gervasio, con le recenti scelte urbanistiche intraprese dal limitrofo comune di Brembate.

La zona oggetto di variante risulta infatti essere funzionale ad una nuova attività commerciale di somministrazione alimenti e bevande in progetto proprio nelle confinanti aree del territorio comunale di Brembate, struttura che sarà resa possibile in forza di una pianificazione attuativa che sta seguendo un iter di approvazione in variante allo stesso PGT di Brembate.

Le aree sul comune di Capriate San Gervasio appartengono alla stessa proprietà che sta progettando la struttura commerciale a Brembate, e saranno destinate prevalentemente alla sosta veicolare privata dei clienti ed alla movimentazione delle merci.



I CONTENUTI DI VARIANTE URBANISTICA

L'ambito di variante interessa aree per complessivi 2.284 mq. normate dal Piano delle Regole fra gli ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP.

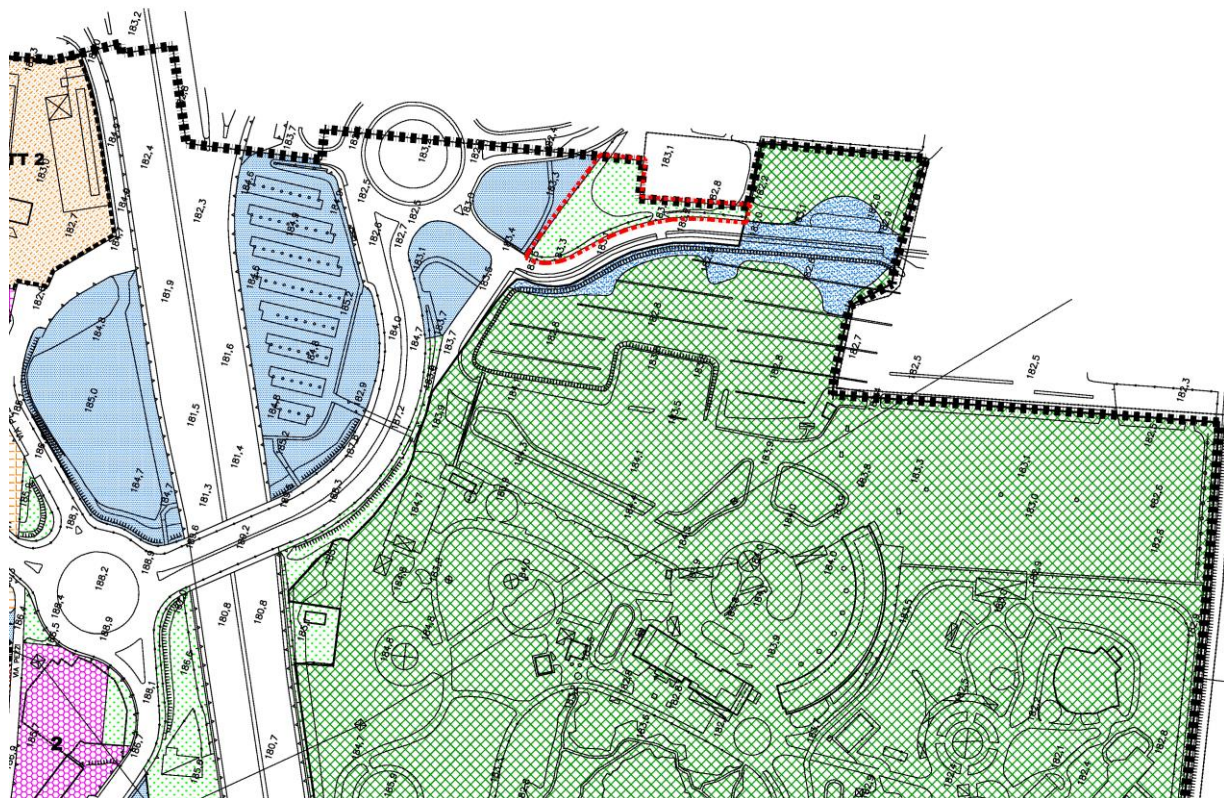


Fig. 1 - Estratto Piano delle Regole vigente – Bordo rosso: ambito di variante

Questa norma urbanistica è stata utilizzata dal PGT prevalentemente per la definizione degli interventi su aree che avevano la necessità di essere salvaguardate per la loro funzione di filtro rispetto alla viabilità principale (autostrada, strade provinciali) alle aree cimiteriali, ed in alcuni casi in cui la salvaguarda del verde, sebbene non di interesse pubblico, risultasse un obiettivo da perseguire. Infine questa normativa urbanistica è stata applicata anche ad alcuni piccoli ambiti ineditati e non funzionali alla nuova edificazione, inoltre non necessari al sistema dei servizi e quindi senza una evidente vocazione urbanistica.

Ed è proprio a quest'ultima categoria che l'area oggetto della presente variante appartiene, situata infatti in prossimità della rotonda antistante l'Iper di Brembate e lungo corso Italia, caratterizzata dalla quasi totale assenza di vegetazione, con un fondo in terra battuta e ghiaia, ed utilizzata come area per la sosta privata temporanea e non regolamentata.



Per questo motivo appare compatibile con una corretta programmazione urbanistica, soprattutto alla luce delle nuove determinazioni del comune di Brembate, riclassificare l'ambito in oggetto fra le aree destinate alla sosta veicolare non di interesse pubblico.

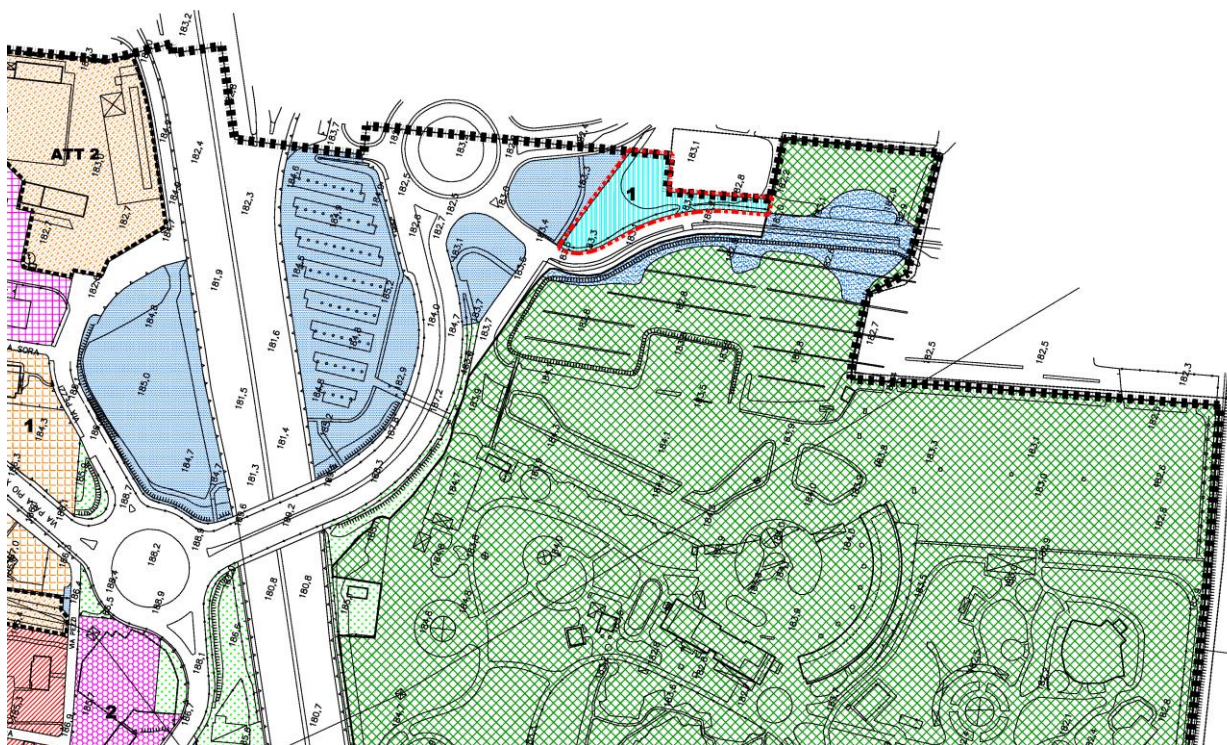


Fig. 2 - Estratto Piano delle Regole di variante – Bordo rosso: ambito di variante

Attraverso la nuova classificazione urbanistica, quindi, si consentirà l'uso dell'area per servizi funzionali alla nuova attività commerciale in progetto nel comune di Brembate.

Questa soluzione offrirà un significativo contributo alla mitigazione degli effetti negativi indotti sul sistema della sosta veicolare dalla nuova struttura commerciale prevista in comune di Brembate, in un ambito, occorre ricordarlo, già molto critico sotto questo aspetto, a seguito delle numerose attività commerciali già presenti.

L'Amministrazione Comunale di Capriate San Gervasio ha inoltre dichiarato l'obiettivo, attraverso la presente variante, di compensare l'inevitabile riduzione della disponibilità di aree a verdi presenti sul territorio e l'incremento del peso insediativo commerciale e conseguentemente della quantità di traffico veicolare sulle strade del comune, attraverso un corrispondente potenziamento del sistema dei servizi, sia pubblici che privati, funzionali alle attività commerciali presenti sul territorio.



Pertanto la variante:

- 1) prevede la realizzazione di nuovi spazi per la sosta veicolare direttamente funzionali alla nuova attività commerciale;
- 2) assoggetta l'intervento ad un permesso di costruire convenzionato, subordinato alla corresponsione, sotto forma di standard qualitativo, della cifra di 100.000 € finalizzata al potenziamento infrastrutturale e dei servizi pubblici, a mitigazione degli impatti indotti sul territorio,
- 3) assoggetta l'intervento all'obbligo di realizzare direttamente la messa in sicurezza di un attraversamento pedonale in prossimità della nuova struttura commerciale, per facilitarne l'accesso in sicurezza da parte dei cittadini di Capriate San Gervasio.

IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

Ai fini del dimensionamento della variante si rileva come la stessa non produca alcun aumento del peso insediativo, essendo per il nuovo ambito preclusa l'edificazione sia con destinazione residenziale che commerciale e produttiva.

Le superfici complessive dei vari ambiti di PGT subiscono invece le seguenti variazioni:

- 1) Verde urbano soggetto a tutela da mq. 339.500 a mq. 337.216
- 2) Aree funzionali alla sosta veicolare non di interesse pubblico da mq. 9.900 a mq. 12.184

Non vi sono altre modifiche ai bilanci del PGT.



LA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La presente proposta di variante al PGT risulta coerente con tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinata operanti sul territorio.

L'ambito, infatti, è esterno ai limiti del Parco Adda Nord, e non determina alcuna interferenza con gli ambiti del sito Unesco di Crespi d'Adda.

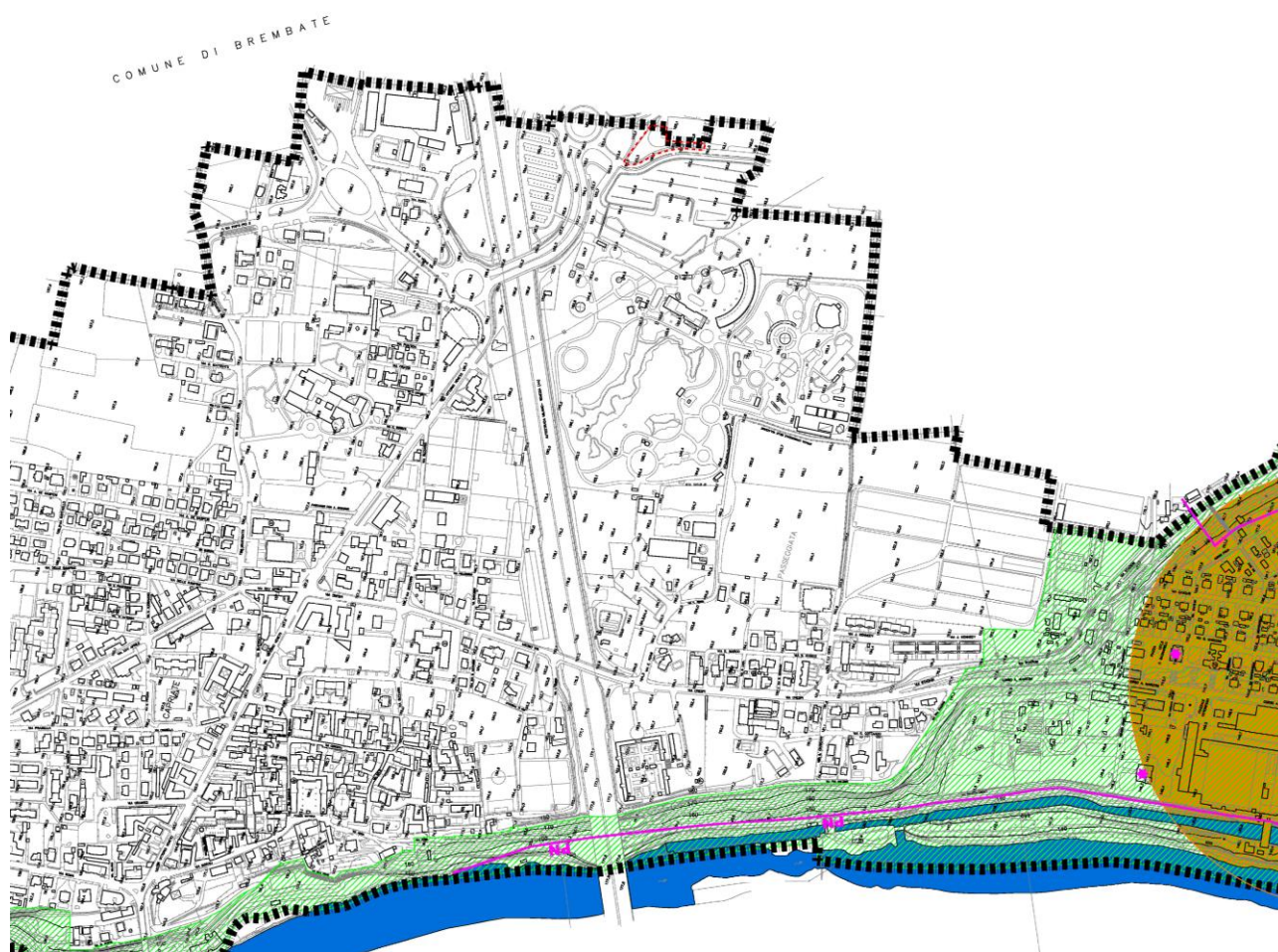


Fig. 3 - Estratto Carta della pianificazione sovracomunale – Bordo rosso: ambito di variante



L'ambito non è interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici o architettonici, come è possibile verificare analizzando la cartografia del PGT relativa di seguito riportata.

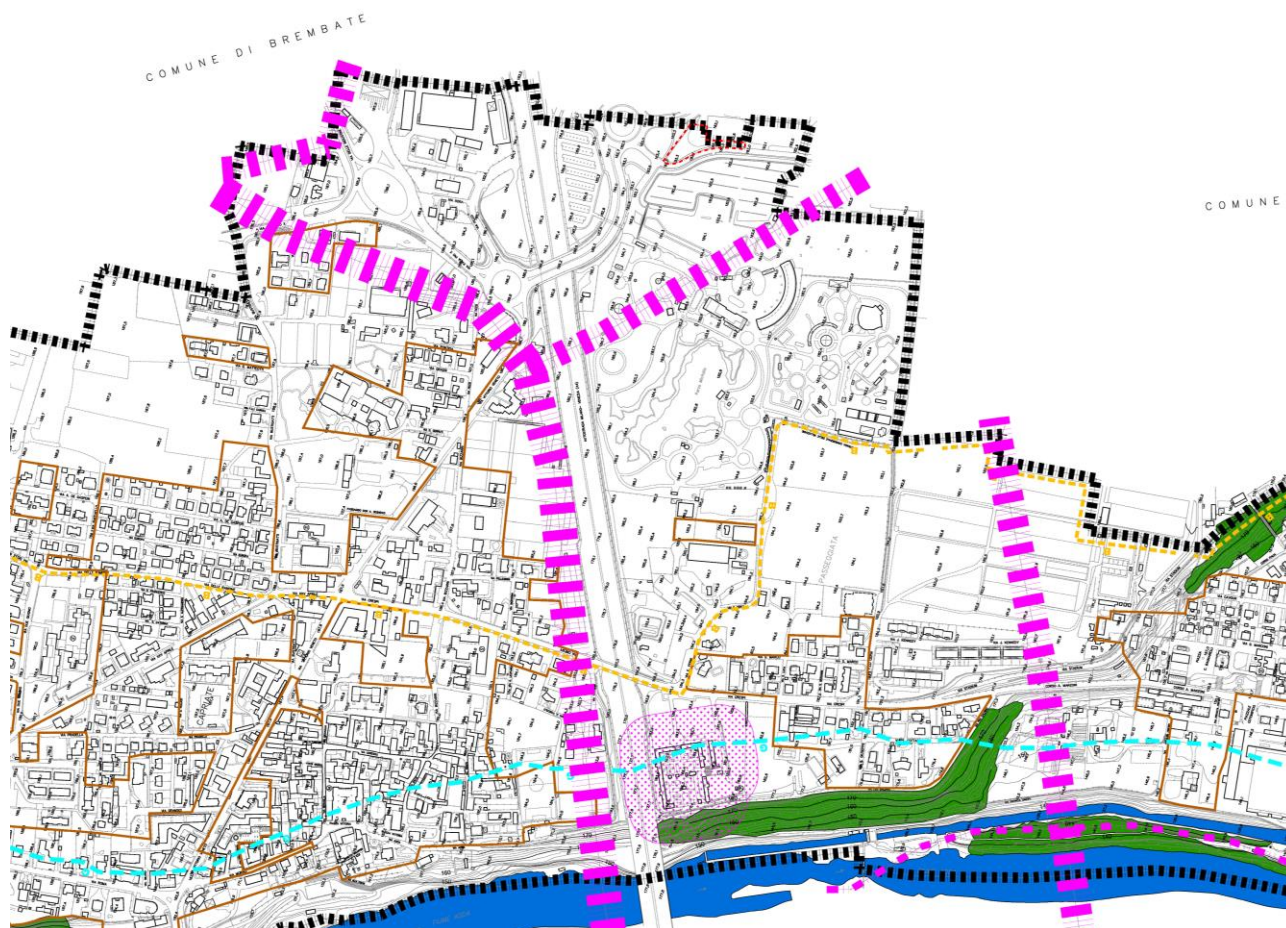


Fig. 4 - Estratto Carta dei vincoli – Bordo rosso: ambito di variante



L'ambito risulta anche esterno agli elementi principali della Rete Ecologica Regionale.

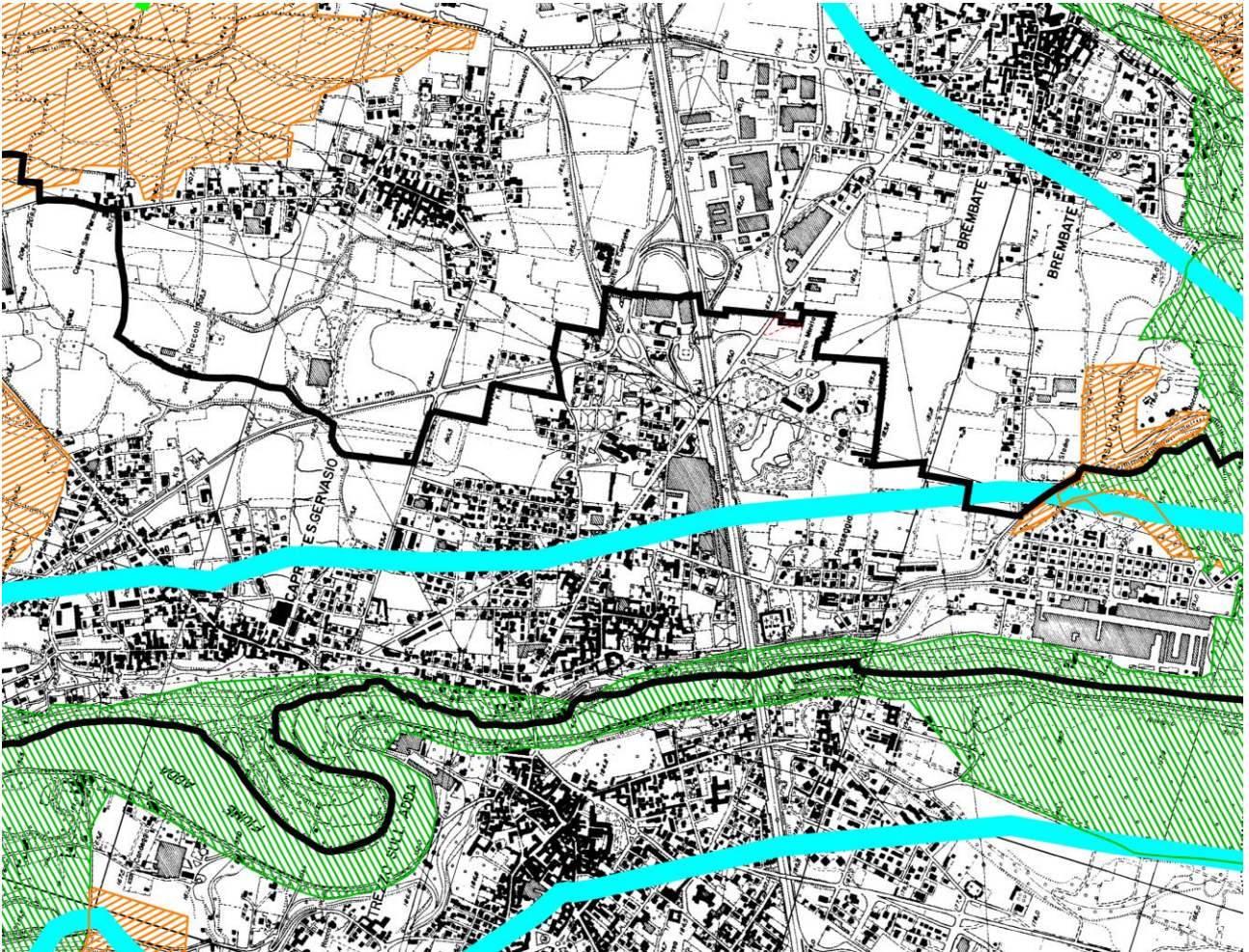


Fig. 5 - Estratto Carta della Rete Ecologica Regionale – Bordo rosso: ambito di variante



Inoltre l'ambito di variante, come si può osservare analizzando la "Carta condivisa del paesaggio, non è interessato da alcuna componente di rilevanza paesaggistica o ambientale sia locale che sovralocale o regionale.



Fig. 6 - Estratto Carta condivisa del paesaggio – Bordo rosso: ambito di variante



La sensibilità paesistica dell'area oggetto di intervento è classificata come bassa dallo stesso PGT vigente. Pertanto non si riscontrano problemi particolari nella realizzazione di quanto previsto con la presente variante.

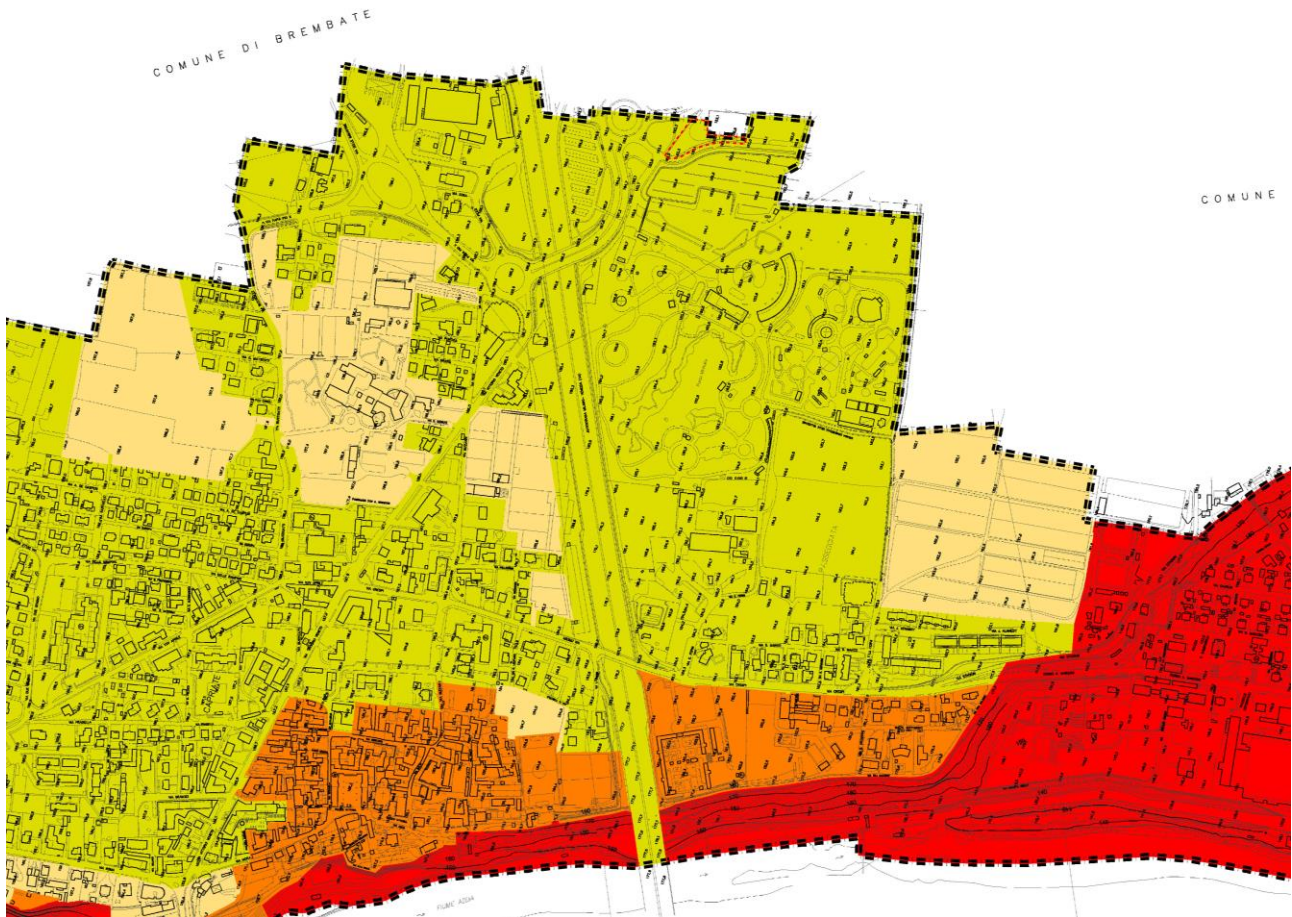


Fig. 7 - Estratto Carta della sensibilità paesistica dei luoghi – Bordo rosso: ambito di variante



Infine nonostante si rilevi dalla cartografia di piano del PTCP che l'ambito sia classificato fra le zone agricole con finalità di conservazione e protezione (art. 65), va tuttavia segnalato come tale previsione sovraordinata non sia vigente in conseguenza al fatto che l'intera zona era già stata classificata fra gli ambiti urbanizzati dal PRG vigente approvato nelle more della fase di approvazione del PTCP stesso, (ann1 2004-2005) e che pertanto per esplicita disposizione normativa dello stesso PTCP, tali ambiti sono da quella data da considerarsi soggetti alla definizione della pianificazione locale e non più agricoli. Per questo motivo, quindi, anche rispetto alle previsioni del PTCP la variante proposta risulta assolutamente coerente.

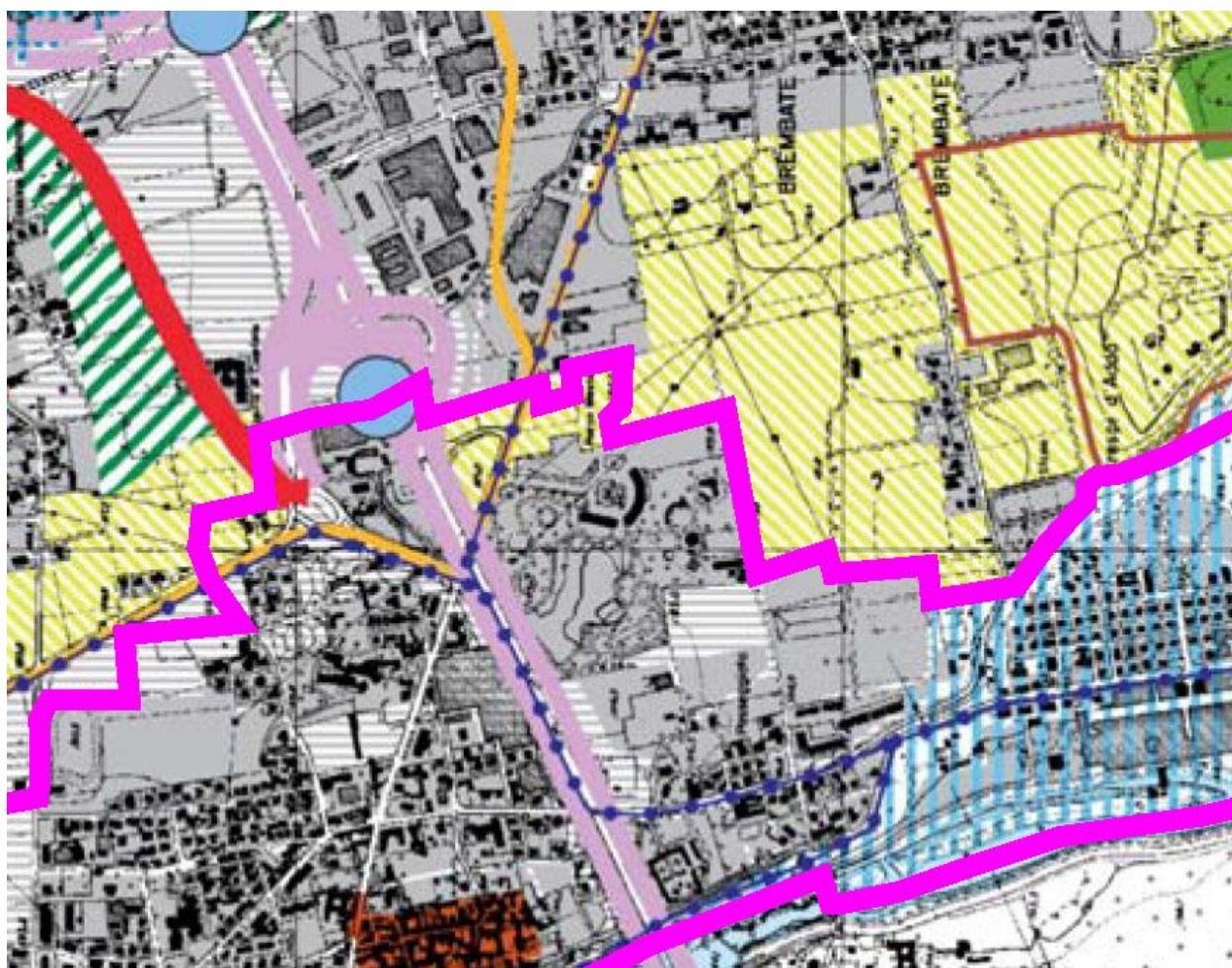


Fig. 8 - Estratto Carta E4 – Sistemi insediativi PTCP – Bordo rosso: ambito di variante



