

# COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

(prov. di Bergamo)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

### VARIANTE N. 4

#### PIANO DELLE REGOLE

Data: **DIC/2015**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

**1:2000**



#### RELAZIONE DI VARIANTE

Tav. n.

**1**

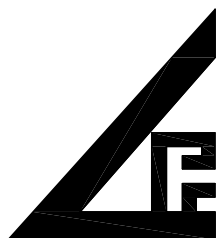
Adozione:

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. 4 al PGT è costituita da un unico ambito di intervento interessante parte delle aree ricomprese all'interno di un Programma Integrato di Intervento in corso di attuazione denominato "PII via Papa Giovanni XXIII". Questo PII è stato completato nella sua quasi totalità ad eccezione di due singoli lotti a destinazione residenziale. La convenzione urbanistica è ancora in essere ed andrà a scadenza tra qualche mese.

La variante interessa solo il Piano delle Regole del PGT vigente.

Il Piano delle Regole infatti, ha classificato le aree oggetto di variante come assoggettate ad una normativa speciale, dando atto che le stesse possano essere completate secondo le previsioni del PII vigente al momento dell'approvazione del PGT (vedi art. 15 NTA PdR).

Contestualmente però lo stesso PGT ha previsto che, qualora l'edificazione non dovesse avere luogo entro il termine di validità della convenzione urbanistica in atto, sarà comunque possibile il completamento dei lotti edificati ma solo attraverso la nuova normativa di PGT riferita alle zone di completamento B2, che prevede, rispetto al caso in oggetto, un indice di edificabilità inferiore di quello previgente e un incremento dell'altezza massima consentita.

La scelta del PGT, quando è stata concepita, mirava ad uniformare, secondo un nuovo indice volumetrico, molte zone tra loro disomogenee, oltre che a favorire una più rapida attuazione delle previsioni contenute nei piani esecutivi in corso di attuazione.

Tuttavia oggi non si può ignorare il perdurare di una delle più gravi forme di recessione economica con la conseguente crisi immobiliare, che di fatto ha complicato e reso molto difficile il completamento del PII ed in generale di quasi tutte le previsioni edificatorie del comune e dei paesi limitrofi.

Da qui la necessità di rivedere le previsioni normative, per dare più tempo agli operatori privati già provati dalla crisi, di raggiungere i propri obiettivi, anche in considerazione al fatto che, nel caso in oggetto, la convenzione urbanistica del PII aveva previsto importanti obbligazioni economiche a carico degli operatori stessi a favore del comune, oggi integralmente soddisfatte.

Le aree in oggetto infatti sono state tutte già urbanizzate con servizi progettati e realizzati in base al carico insediativo complessivo derivante dalle volumetrie originarie. Inoltre, sempre in rapporto al carico urbanistico atteso, l'attuazione del PII ha contribuito alla realizzazione di importanti opere di standard qualitativo.



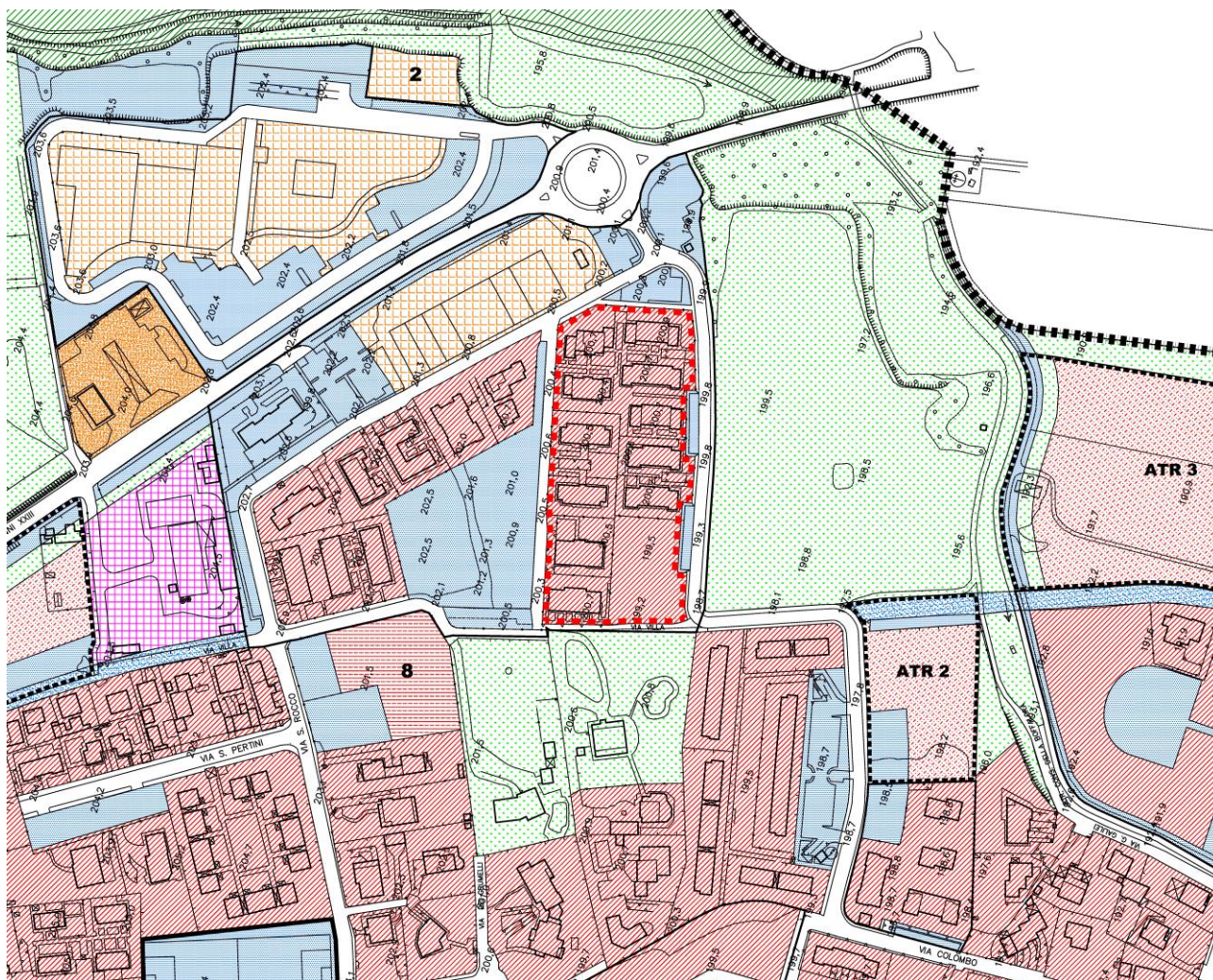
Pe le motivazioni sopra esposte pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto ci fossero le condizioni per la modifica della normativa di PGT, nella direzione che si rendesse possibile consentire l'eventuale completamento dei lotti ancora ineditati del PII secondo l'indice volumetrico originariamente previsto, senza alcuna penalizzazione.

Contestualmente tuttavia la variante deve ripropone anche l'altezza massima di zona originaria al fine di garantire la massima coerenza "volumetrica" degli edifici ancora da realizzare rispetto a quelli già realizzati.



## I CONTENUTI DI VARIANTE URBANISTICA

L'ambito di variante interessa aree per complessivi 10.860 mq. normate dal Piano delle Regole fra gli ambiti residenziali B2.



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

Come detto nelle premesse l'area è anche ricompresa fra gli ambiti appartenenti a piani e programmi in corso di attuazione per i quali il PGT (art. 15 delle NTA del PdR) prevede la possibilità di completamento delle previsioni contenute nelle convenzioni attuative vigenti.





## IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

Ai fini del dimensionamento della variante si rileva come la stessa non produca alcun aumento del peso insediativo, in quanto il Documento di Piano del PGT vigente aveva determinato il dimensionamento complessivo già tenendo conto del possibile completamento delle previsioni urbanistiche secondo le disposizioni definite dalle convenzioni in essere.



## 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.

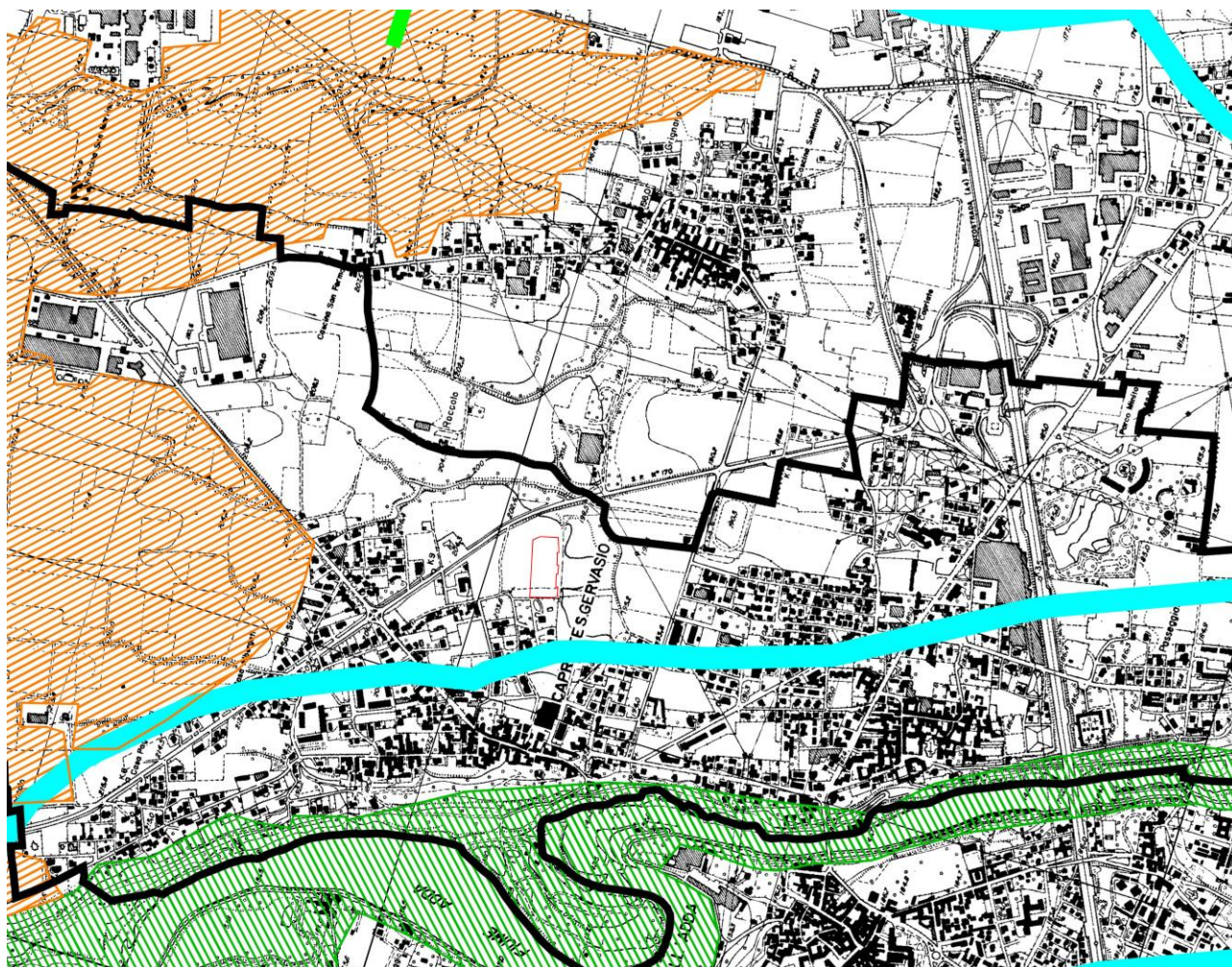


Fig. 5 - Estratto Carta della Rete Ecologica Regionale – Bordo rosso: ambito di variante



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.

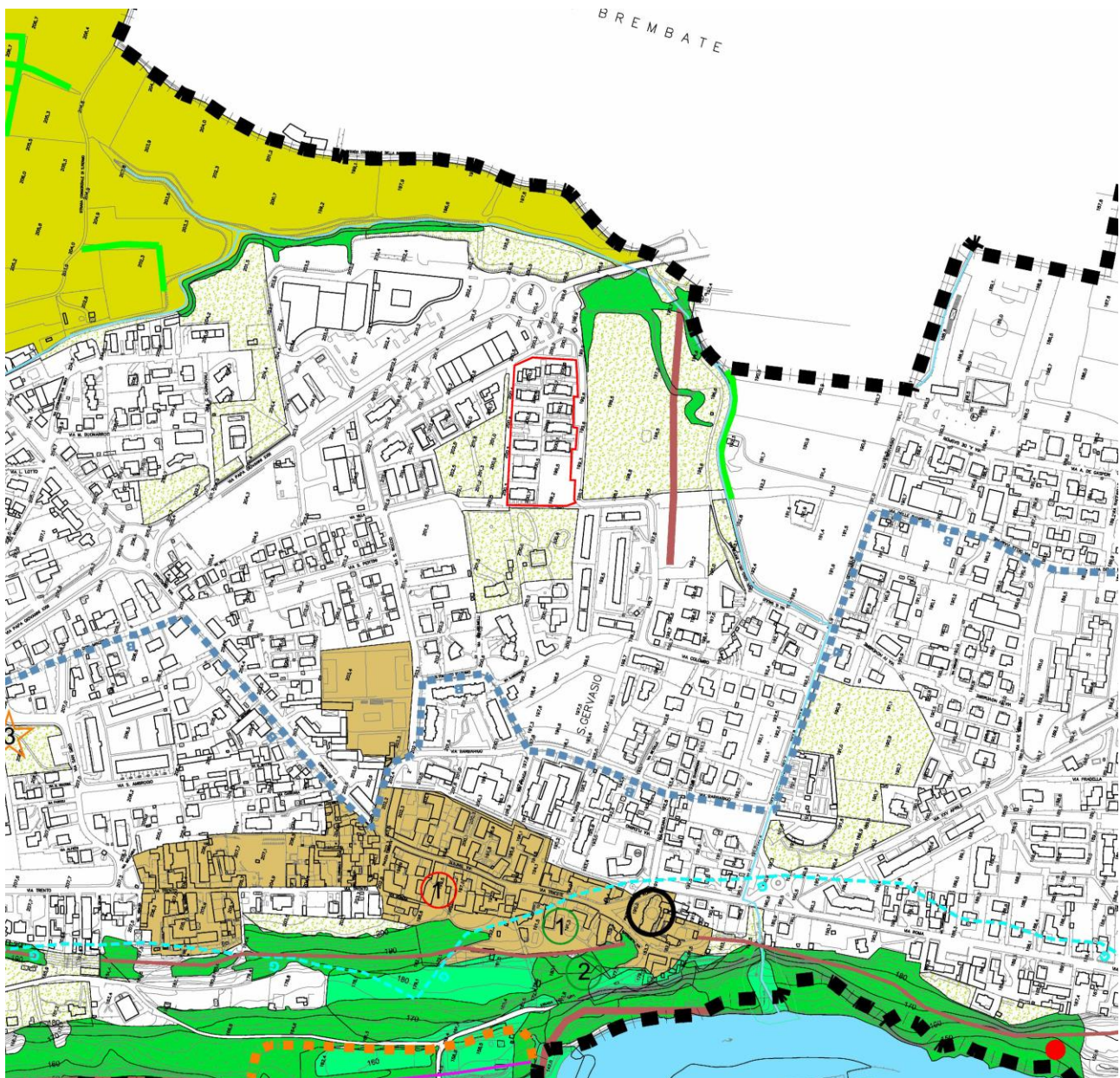


Fig. 6 - Estratto Carta condivisa del paesaggio – Bordo rosso: ambito di variante



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.

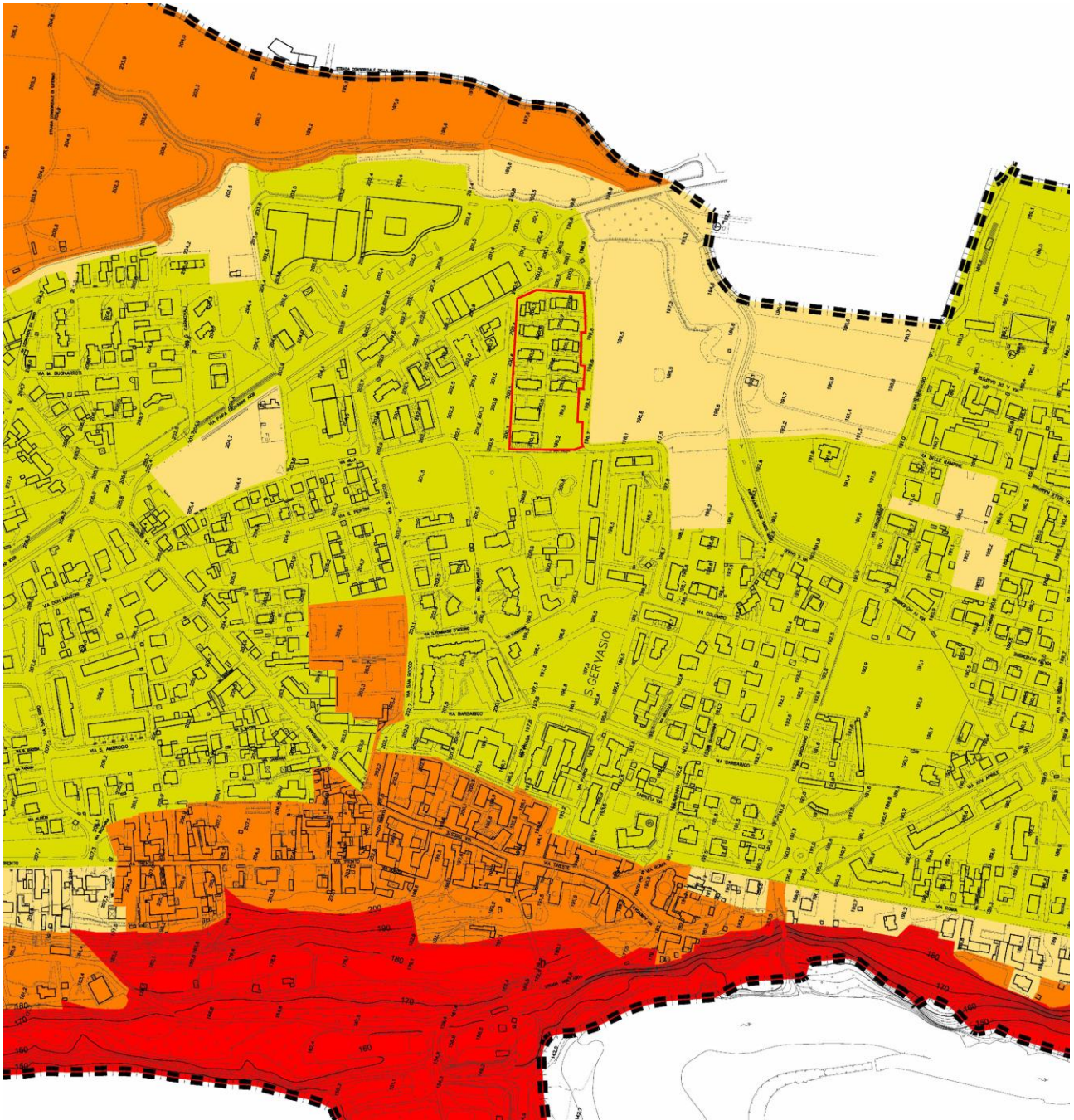


Fig. 7 - Estratto Carta della sensibilità paesistica dei luoghi – Bordo rosso: ambito di variante



## VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Per la variante in oggetto è da escludersi a priori la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS prevista dalla DGR del 25/07/2012 n. IX/3836 in quanto trattasi essenzialmente di variante diretta ad una specificazione della normativa vigente, così come previsto dal comma 2.3.A. dell'allegato 1U alla citata DGR.

Si ritiene inoltre, per il principio di non assoggettabilità a Vas di effetti già valutati in precedenti procedure, che per la presente variante debba escludersi in via preliminare l'assoggettabilità alla Vas in quanto gli effetti previsti sono già stati assoggettati, con l'intero PGT, a valutazione ambientale strategica in sede di adozione ed approvazione del PGT stesso.

Questa situazione è infatti verificata in quanto la presente variante, nonostante preveda il completamento edificatorio di due lotti ineditati all'interno di un piano attuativo secondo l'indice volumetrico originario previsto dal piano attuativo stesso e non con un indice ridotto previsto dal PGT vigente, tuttavia non determina alcuna modifica nelle valutazioni VAS del PGT vigente perché a suo tempo analizzate in rapporto ad un peso insediativo complessivo che è stato calcolato sommando le volumetrie residue edificabili nei piani attuativi così come convenzionate, senza l'applicazione di alcuna penalizzazione.

