



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli
Salvatore Alletto
Candida Mignani

- sindaco -
- segretario comunale -
- assessore al territorio -



Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10 Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10 BURL N° 8 del 23/02/11

Piano delle Regole

Variante 06

Adottato D.C.C. n° 20 del 29/04/15 Approvato D.C.C. n° del BURL n° del

Relazione

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara
urb. Sara Bertuletti
geom. Manuela Seno



1. NATURA DELLA VARIANTE ED AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il Comune di Nembro con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 04 febbraio 2015 avente ad oggetto "Avvio del procedimento della variante n. 6 al PGT vigente inerente la rettifica mediante riduzione delle aree R6 (ex R5) individuate dalla variante al PGT n. 4" e la relativa pubblicazione dell'avviso, secondo le disposizioni normative, dal 06/02/2015 sino al 09/03/2015 ha avviato formalmente il procedimento per la redazione della variante n. 6 al PGT.

Per effetto degli indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con DCR 13 marzo 2007, n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale in particolare con la deliberazione n. IX/3836 del 25 luglio 2012, le modificazioni proposte al Piano delle Regole non sono soggette alla verifica di assoggettabilità come previsto al punto 2.3 lett. f) della citata DGR.

L'avviso di avvio del procedimento, finalizzato alla raccolta delle istanze, proposte e suggerimenti ha identificato, quale tema da trattare ai fini della variante in itinere, esclusivamente il seguente aspetto:

1. Riduzione in termini di superficie delle aree R6 (ex R5) individuate dalla variante al PGT n. 4

La raccolta delle istanze, proposte e suggerimenti provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata pervenute al Comune in merito all'avvio del procedimento per la formazione della Variante al Piano di Governo del Territorio ha prodotto i seguenti risultati:

n. 2 istanze, proposte e suggerimenti pervenute nei termini indicati dall'avviso

n. 1 istanza, proposta e suggerimento pervenuta al di fuori dei termini dell'avvio del procedimento

I suggerimenti e le proposte presentate, pari a 3, sono elencate nella sottostante tabella:

NUMERO ELENCO	DATA	PROT.	RICHIEDENTE
1	05 marzo 2015	2805	Fornoni Fausto – Fornoni Gianfranco – Mazzoleni Alessandro
2	06 marzo 2015	2875	Carrara Giuseppe – Carrara Giovanbattista – Carrara Gabriella
CONTRIBUTI PERVENUTI FUORI TERMINE			
1 FT	12 marzo 2015	3078	Savoldi Silvana

2. FASE DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE, PROPOSTE, SUGGERIMENTI

Tutte le istanze, proposte e suggerimenti pervenuti, previa istruttoria sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare Urbanistica, nella seduta del 18 marzo 2015, come riportato nel relativo verbale, ed hanno portato alle valutazioni riportate nella sottostante tabella in forma sintetica:

n. elenco	Proponente	Valutazione
1	Fornoni Fausto – Fornoni Gianfranco – Mazzoleni Alessandro	Non accolta in quanto non pertinente all'oggetto della variante
2	Carrara Giuseppe – Carrara Giovanbattista – Carrara Gabriella	Non accolta in quanto non pertinente all'oggetto della variante
1 FT	Savoldi Silvana	Non esaminata in quanto pervenuta fuori termine

3. VARIANTE URBANISTICA

Premessa

Tra gli obiettivi della variante n. 4 al PGT, che ha concluso il proprio iter e che ad oggi risulta vigente, risultava evidente la volontà di operare una riduzione delle possibilità edificatorie sul territorio partendo dai dati di cui all'allegata Relazione di Monitoraggio del PGT. Dalla citata relazione si ricavava come, a fronte dello sviluppo demografico registrato nei due anni precedenti e della mancanza di richiesta per nuove edificazioni, la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico risultasse sovradimensionata.

Nella direzione di non aumentare l'edificabilità e favorire il recupero dell'edificato esistente si sono poste anche le variazioni alle previsioni dei Nuclei di Antica Formazione che sono state finalizzate a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto gli obiettivi della variante n. 4 avevano come struttura portante la necessità di ripensamento delle previsioni di edificabilità, valutando l'abbassamento delle possibilità edificatorie previste nel PGT ed eventualmente l'ipotesi di crescita minima.

Nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente e della limitazione dell'utilizzo di nuove aree per l'edificazione, nella variante n. 4 si era posto come obiettivo anche la una valutazione della congruità della classificazione degli edifici negli ambiti R1 – R2 – R3 – R4 – R5a – R5b al fine di favorire gli interventi sull'edificato residenziale esistente.

Nell'ambito della nuova classificazione degli ambiti residenziali operata dalla variante n. 4 si era posta come base per la verifica della congruità della classificazione la seguente tabella legata ai soli caratteri tipologici:

AMBITO	TIPOLOGIA	INTERVENTI
R1	Edifici esterni ai Nuclei di Antica Formazione individuati dal PGT per i quali si ritiene necessario il mantenimento	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione con vincolo mantenimento disegno di facciata o modifiche coerenti
R2	Edifici prossimi ai Nuclei di Antica Formazione individuati dal PGT per i quali è possibile la trasformazione	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione No ampliamento
R3	Edificio prossimo al Nucleo di Antica Formazione del Centro individuato dal PGT per il quale il consiglio comunale ha confermato le previsioni di cui alla DC 17/2009	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione + ampliamento
R4	Comparto prossimo al Nucleo di Antica Formazione del Centro individuato dal PGT per il quale si auspica un intervento di Ristrutturazione Urbanistica	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione Ampliamento 20% in caso di Piano Attuativo per la ridefinizione urbanistica
R5	Edifici di cui alla tavola 5 del DdP tipologie del tessuto urbano consolidato del tipo a impianto unitario a media densità con piani compresi tra 1 e 3, ad alta densità con piani compresi tra 3 e 6 ed elevata densità oltre i 6 piani	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione Ampliamento 10% + incentivazione 10% con esclusione di nuove costruzioni autonome

Nel corso dell'elaborazione progettuale, malgrado non fosse stato espressamente previsto, la valutazione secondo le tipologie individuate nella tavola DdP 5 è stata estesa anche alla classificazione delle aree residenziali R6 secondo quanto sotto indicato:

R6	Edifici di cui alla tavola 5 del DdP tipologie del tessuto urbano consolidato del tipo ed ad impianto aperto media e bassa densità	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione Indice fondiario come da NTA + incentivazione unione lotti
----	--	--

Quest'ultima valutazione, esclusivamente tipologica, ha portato alcune aree classificate in R5 con un'ampia area di pertinenza (ininfluente per il tipo di classificazione) ad essere classificate in area R6 provocando di fatto, un non ben controllato aumento della capacità edificatoria delle aree residenziali ben lontana dagli obiettivi della variante 4 allora in itinere, soprattutto nelle aree pedecollinari.

Altra conseguenza abbastanza rilevante è l'aumento della tassazione sugli immobili relativamente a quelle aree libere che hanno guadagnato capacità edificatoria.

1. Riduzione in termini di superficie delle aree R6 (ex R5) individuate dalla variante al PGT n. 4

Per risolvere l'incongruenza, individuata in sede di approvazione della variante n. 4, tra gli obiettivi della stessa ed i risultati ottenuti, si rende necessaria la redazione di una variante che risolva il conflitto creatosi mediante l'individuazione degli ambiti che hanno visto accrescere la propria capacità edificatoria nel passaggio dalla classificazione R5 alla classificazione R6. Inoltre necessita sottolineare che nella variante n. 4 la classificazione degli ambiti residenziali, in particolare nelle aree pedecollinari, non ha tenuto conto degli aspetti di impatto paesaggistico che tali modifiche potenzialmente potrebbero creare in caso di edificazione.

E' stato effettuato un capillare lavoro di individuazione degli ambiti che con la variante al PGT n. 4 da R5 sono stati classificati R6. Successivamente è stata eseguita una valutazione per singoli lotti della diversa capacità edificatoria residua rispetto al costruito. Con il contributo della Commissione Consiliare Urbanistica e Lavori pubblici si sono individuati quali ambiti necessitano di una riclassificazione da R6 ad R5 cogliendo l'obiettivo posto dalla variante di ridurre in termini di superfici (e di conseguenza capacità edificatoria) le aree. Nel fare ciò si è considerato:

- la capacità edificatoria residua dei lotti,
- il posizionamento dei lotti all'interno del territorio, valutandone pertanto le conseguenze rispetto alle possibilità di insediamento in termini volumetrici,
- la classificazione dei lotti limitrofi, secondo una logica d'ambito orientata a determinare ambiti territoriali il più possibile omogenei.

Le singole verifiche sono riportate nell'allegato alla presente relazione mentre, in termini generali, si riportano nella sottostante tabella le modifiche apportate al PGT. La volumetria generata dalla trasformazione in R6 e la volumetria generata dalla retrocessione in R5, si riferiscono alle pratiche edilizie che sono state esaminate e rappresentano di conseguenza una valutazione parziale, ma numericamente significativa.

VARIANTE 4 al PGT		VARIANTE 6 al PGT	
Numero ambiti trasformati da R5 a R6	Volumetria generata dalla trasformazione in R6	Numero ambiti proposti da retrocedere da R6 ad R5	Volumetria generata dalla retrocessione in R5
70	52.699 mc	54	9.838 mc

4. Procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

In termini di procedimento relativo all'adozione della Valutazione Ambientale Strategica, in riferimento agli indirizzi generali approvati con DCR 13 marzo 2007, n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale in particolare con la deliberazione n. IX/3836 del 25 luglio 2012, trattandosi di modificazioni proposte al Piano delle Regole, relative ad una riduzione di capacità edificatoria, le stesse non sono soggette, come previsto al punto 2.3 lett. f) della citata DGR, alla Verifica di assoggettamento alla VAS.

5. Rapporti con il PTCP della Provincia di Bergamo

Per i temi trattati la variante non si ritiene che si ponga in contrasto con le previsioni dello strumento provinciale trattandosi di modificazioni normative di livello locale e relative ad ambiti soggetti esclusivamente alla pianificazione comunale.

6. Documentazione costituente la variante

La documentazione inerente la variante proposta è composta come segue:

DOCUMENTI GENERALI DI VARIANTE

- Relazione tecnica del progetto di Variante;
- Schedatura delle variazioni con riportato il PGT vigente ed il PGT in variante;

PIANO DELLE REGOLE

- Norme Tecniche di Attuazione: estratto con la variazione
- Tavole destinazioni Urbanistiche di Piano:

PdR 02	Lonno
PdR 05	Capoluogo Ovest
PdR 06	Capoluogo Est
PdR 07	Gavarno

IL PROGETTISTA

Leo arch. Domenico