

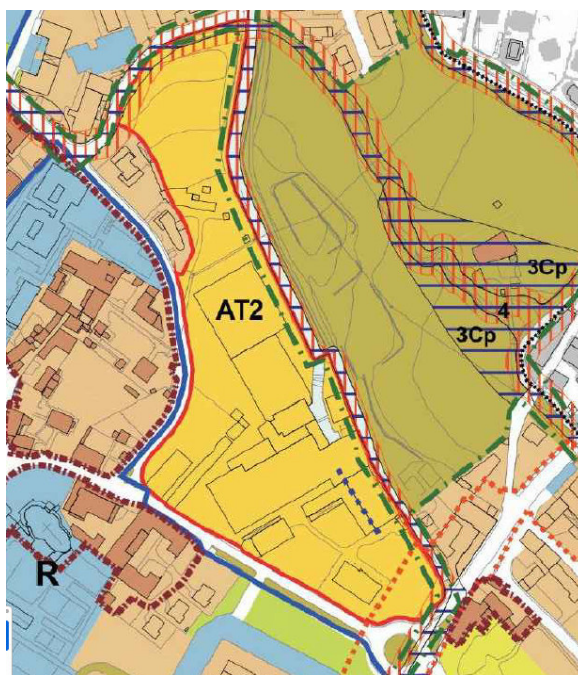
COMUNE DI RANICA  
PROVINCIA DI BERGAMO

## **Rapporto ambientale preliminare**

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
ALLA  
VAS  
Valutazione Ambientale Strategica

Piano Attuativo – Ambito di trasformazione AT2 Zopfi  
Ambito di rigenerazione urbana AR4  
In variante al P.G.T. vigente

Proponente  
Soc. Piramide Casa S.r.l.



Arch. Gianfranco Martinelli

## Sommario

1. PREMESSE .....	3
Elementi di variante al P.G.T.....	4
Sintesi della capacità edificatoria del P.A. ....	5
2. RIFERIMENTI NORMATIVI .....	7
3. ITER DI VERIFICA – MODELLO PROCEDURALE .....	9
4. CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE.....	12
5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO .....	13
Cenni storici .....	13
I recenti sviluppi urbanistici dell'area – (aree industriali dismesse).....	14
Previsioni ed obiettivi del PGT vigente .....	16
Inquadramento planimetrico generale, caratteristiche delle aree e stato dei servizi .....	19
Il nuovo Piano attuativo per lo sviluppo dell'area (PA2 Zopfi) .....	21
Elementi di variante al P.G.T. – motivazioni .....	31
Urbanizzazioni ed opere previste dal piano .....	33
6. AZIONI SPECIFICHE – STIMA DEGLI EFFETTI .....	37
PREVISIONI DEL PTCP.....	38
VINCOLI TUTELE INDIRIZI SPECIFICI (Aree protette, sistema del verde) .....	38
FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE .....	42
SENSIBILITA' PAESISTICA.....	43
COMPATIBILITA' GEOLOGICA (aspetti geologici – invarianza idraulica).....	44
BONIFICA DELLE AREE.....	46
RISPARMIO ENERGETICO – CONSUMI .....	46
SUPERFICI DRENANTI – RECUPERO ACQUE PIOVANE – ACQUE DI SCARICO .....	47
EMISSIONI IN ATMOSFERA .....	47
TRAFFICO VEICOLARE .....	47
INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO .....	49
INQUINAMENTO ACUSTICO.....	49
CONSUMO DI SUOLO .....	50
GESTIONE DEL CANTIERE .....	51
7. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' .....	51
Tabella Criteri Allegato II (Dir CE/42/2001) - Valutazione di sintesi .....	51
8. COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' .....	53
9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....	56
CONCLUSIONI CIRCA L'ASSOGGETTABILITA DEL PROGETTO DALLE PROCEDURE DI VAS .....	57

## DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

### Rapporto Ambientale Preliminare

#### Del Piano Attuativo

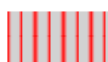
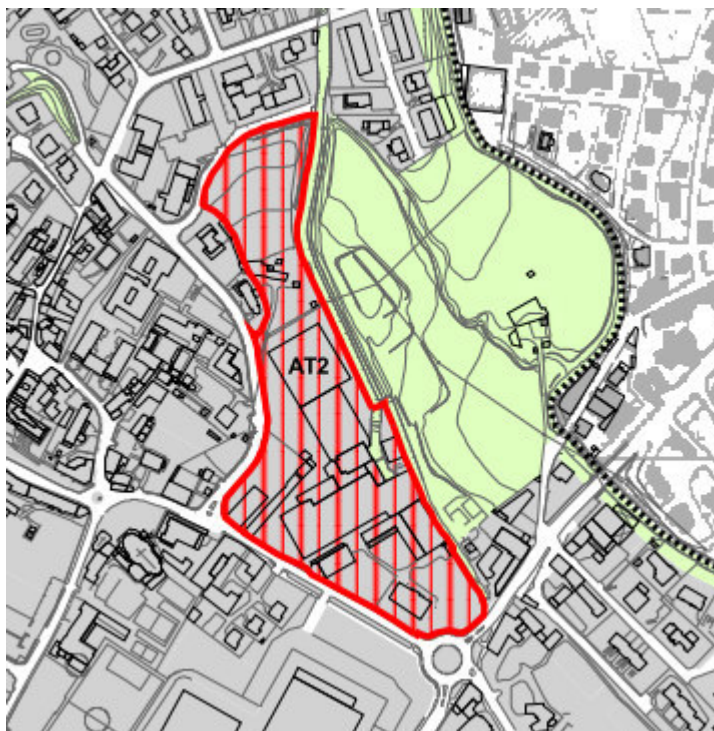
Ambito di trasformazione AT2 – Zopfi (Ambito di Rigenerazione urbana – AR4)

Via Zopfi – Via Alpini – Via al Fontanino

Recupero del patrimonio edilizio esistente

Riuso area industriale dismessa

Il PIANO ATTUATIVO introduce **VARIANTE** agli atti del P.G.T. dopo la sua approvazione **senza incremento del consumo di suolo** mantenendo inalterato il rapporto tra le Superfici urbanizzate e Urbanizzabili (Aree della rigenerazione) e della superficie agricola o naturale come dalla tavola di consumo di suolo del PGT (Tav 20 del PGT).



Aree della Rigenerazione



Superficie Agricola o Naturale

## 1. PREMESSE

Il presente rapporto ambientale preliminare riguarda il PIANO ATTUATIVO dell'ambito AT2 – Zopfi del Documento di Piano, ambito di rigenerazione urbana AR4, comportante Variante rispetto alle previsioni del vigente P.G.T., approvato con delibera del C.C. n. 50 del 30/11/2018.

**AT2**  
**Zopfi**

Obiettivi generali  
Principi insediativi  
Indirizzi di progetto  
per i servizi

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

La trasformazione è finalizzata alla rigenerazione delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi, secondo un modello di intervento che integri i nuovi interventi con il Centro Storico in termini di paesaggio urbano e continuità pedonale. L'intervento dovrà operare per la valorizzazione delle parti residuali dello stabilimento riutilizzabili, oltre al restauro di strutture di valore simbolico, quali la storica ciminiera.

Quota di superficie residenza convenzionata 10% minimo rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo

Interventi di nuova costruzione

Altezza massima edifici residenziali di nuova realizzazione 3 piani  
Si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

Nell'Ambito, se presenti elementi del reticolo idrico consortile, si prescrive l'obbligo di richiesta autorizzazione/concessione all'ente gestore del corso d'acqua, così come richiesto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca con parere pervenuto al prot. 13515 del 18.12.2017.

Superficie territoriale (St)	32.440 mq
------------------------------	-----------

Slp di nuova costruzione 8.170 mq con destinazione residenziale  
All'interno di tale slp è consentita la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione commerciale per una superficie di vendita massima di 400 mq non alimentare, elevabile a 600 mq nel caso di incremento della quota di residenza convenzionata al 15% rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo.

Interventi di recupero dell'esistente

Funzioni ammesse: residenziale, terziario, commerciale e ricettivo senza limitazioni percentuali. Sono consentite medie superficiali di vendita non alimentari con SV max 600 mq non in forma di centro commerciale.  
Gli esercizi di vicinato, purché non in forma di centro commerciale, sono sempre ammessi. Non è ammessa la funzione residenziale al piano terra.

Unità 1: demolizione e ricostruzione in sagoma  
slp 2.700 mq non trasferibile in altre unità.  
Come opzione alternativa è consentita la demolizione e ricostruzione, senza possibilità di trasferimento di slp in altre unità. In questo caso deve essere comunque mantenuto l'allineamento del fronte ovest dell'edificio esistente; la slp non potrà essere superiore ai 2.000 mq con una altezza massima di 3 piani.

Unità 2: risanamento conservativo  
5.000 mq, è consentita la realizzazione di portici, gallerie e logge.  
la slp così sottratta può essere riutilizzata con la formazione di soppalchi, solette intermedie e sopralzi di parti. La slp non è trasferibile in altra unità.

Modificato a seg



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:10000



Foto aerea - scala 1:10000

Ambiti di trasform

*(scheda norma ambito di trasformazione AT2)*

Il presente rapporto è redatto al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di Ranica di dare avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. nell'ambito della procedura di Approvazione di Piano attuativo comportante variante al Vigente P.G.T.

Il rapporto ambientale preliminare, per la verifica di assoggettabilità alla VAS viene predisposto dalla proponente (soggetto privato proponente).

Il rapporto preliminare ha per oggetto gli elementi di variante al P.G.T. vigente proposti dal Piano Attuativo.

Il vigente PGT classifica le aree interessate dal Piano attuativo tra gli ambiti di trasformazione (AT2 – Zopfi) e le assoggetta, per l'attuazione, alla preventiva formazione di Piano Attuativo.

Il piano attuativo prevede lo sviluppo dell'edificazione sulla superficie territoriale interamente posta ad ovest del canale Roggia Serio, su aree di proprietà della proponente che detiene anche la proprietà della più vasta area posta ad est del canale che il PGT destina ad ambito di tutela ambientale e che, pur essendo esterna al perimetro della St del PA, viene interessata dalle previsioni di piano con previsione della sua cessione all'amm.ne Comunale di Ranica.

Le aree di proprietà della proponente sono

Aree ad ovest del Canale - Ambito AT2 (come perimetrato dal PGT)	mq 31.844,00
Aree ad est del Canale – Ambito di tutela ambientale	mq 25.130,00
per un totale complessivo di	MQ 56.974,00.

Nelle linee generali, in Piano Attuativo prevede:

- il totale recupero delle aree industriali dismesse corrispondenti alle aree dell'ambito AT2 secondo l'impianto urbanistico generale indicato sugli elaborati di progetto del Piano Attuativo;
- la cessione dell'area all'amm.ne Comunale dell'area di tutela ambientale nello stato di fatto in cui si trova.

#### Elementi di variante al P.G.T.

Con il **rispetto totale** degli OBIETTIVI GENERALI, PRINCIPI INSEDIATIVI, INDIRIZZI DI PROGETTO PER I SERVIZI indicati dalla specifica Scheda Norma del DP come di seguito riepilogati:

La trasformazione è finalizzata alla rigenerazione delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi, secondo un modello di intervento che integri i nuovi interventi con il Centro Storico in termini di paesaggio urbano e continuità pedonale.

L'intervento dovrà operare per le parti residuali dello stabilimento rifunzionalizzabili, oltre al restauro di strutture di valore simbolico quali la ciminiera.

Confermati gli obiettivi generali indicati al punto precedente, il Piano Attuativo è in variante alle previsioni del PGT vigente (nota1) nelle seguenti parti di prescrizioni specifiche e parametri urbanistici (in sintesi preliminare):

1. **Incremento della S.I.p.** complessivamente assentita da MQ 15.870 a MQ 19.000 (incremento del 19,7%).
2. **Incremento altezza massima** dai 3 piani assentiti a 4 – 5 piani, come indicato nel planivolumetrico di progetto.



3. **Modalità di intervento** con previsione del recupero integrale del corpo 2 (edificio principale della filanda) con restauro conservativo delle facciate e recupero dei volumi interni e demolizione di tutti gli altri edifici di cui è prevista la ricostruzione secondo l'impianto di progetto del Piano ed all'interno delle linee di massimo inviluppo indicate dal piano nel rispetto del sistema dei vincoli preordinati.
4. **Edilizia pubblica**, in luogo della quota del 10% della funzione residenziale da riservare all'edilizia convenzionata, viene prevista una quota fissa pari a mq 1.120 in vendita a prezzi agevolati.

(nota 1)

Sui contenuti del vigente PGT, deve essere precisato che a seguito del ricorso presso il TAR Lombardia n. 533 RG del 2019, proposto dalla Soc. Piramide per l'annullamento della Delibera n. 50 del 30/11/2018 di approvazione del PGT ora vigente, il TAR con sentenza pubblicata il 15/09/2023 n. 00703/2023 dispone:

19. *In conclusione, il ricorso deve essere accolto nella parte impugnatoria, con il conseguente annullamento degli atti impugnati per quanto di interesse della ricorrente.*
20. *L'effetto conformativo della pronuncia non attribuisce diritti edificatori, ma vincola il Comune a riesaminare la disciplina dell'ambito "AT2-Zopfi" nel rispetto delle indicazioni esposte ai punti precedenti, e nel contraddittorio con la ricorrente.*

Quanto detto per precisare che:

- le previsioni dell'attuale PGT per l'area Zopfi devono essere valutate anche alla luce della recente sentenza sopra richiamata che indicherebbe la strada della necessaria revisione – in contraddittorio con la proprietà - delle nuove previsioni, fortemente limitative (- **37%**) rispetto alle previsioni del previgente PGT che consentiva una SIp fino a MQ 25.360, che aveva generato una prima proposta di pianificazione attuativa contenuta in MQ 23.022,00 (rif. istanza del 31/05/2017 prot. 6141);
- la nuova proposta di pianificazione attuativa dell'area, oggetto del presente rapporto (per le parti in variante alle previsioni dello strumento urbanistico) con una SIp massima di MQ 19.000,00 è comunque ridotta e contenuta rispetto alle previsioni del previgente PGT che ne ammetteva mq 25.360,00 (- **25%**);

#### Sintesi della capacità edificatoria del P.A.

Nel rispetto degli OBIETTIVI GENERALI del Documento di Piano del PGT e senza incrementi di consumo di suolo il Piano Attuativo prevede una S.I.p. complessiva di MQ 19.000,00 dei quali massimo mq 1.900,00 per la destinazione commerciale.

La finalità del presente documento articolato nelle varie parti di riferimenti normativi e principi, descrizione degli interventi, stima dei possibili effetti ambientali dell'intervento è quella di valutare la congruità delle previsioni indotte dal Piano Attuativo (per le varianti proposte rispetto alle previsioni del vigente PGT) in relazione alle componenti ambientali.

Il documento è articolato per punti di facile sintesi così da rendere agevole l'esposizione e la comprensione dei contenuti.

#### Valutazioni paesaggistiche (Autorizzazioni Paesaggistiche)

Stante la presenza del vincolo paesaggistico che interessa parte dell'area ex art. 142 lettera c (fascia di rispetto 150 m dai corsi d'acqua – Torrente Nesa) le previsioni del Piano Attuativo e gli interventi sui fabbricati previsti, sono già stati oggetto autonomamente di specifica richiesta di Autorizzazione paesaggistica con valutazioni e parere da parte della commissione comunale e della Soprintendenza.

Il Piano Attuativo in questione ed il suo impianto planivolumetrico, è stato già complessivamente e puntualmente valutato favorevolmente per gli aspetti di rilevanza Paesaggistica nell'ambito del procedimento di Autorizzazione Paesaggistica.

## **2. RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il riferimento normativo in materia di VAS, a livello nazionale è il Codice dell'Ambiente - D. Lgs. 152/2006, e sue successive modifiche ed integrazioni.

Con questa legge è stata recepita la Direttiva Europea 2001/42/CE "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".

Il d.lgs. n. 152 del 2006 è stato recentemente modificato, relativamente alla disciplina concernente la VAS, dai seguenti atti normativi:

- La legge n. 108 del 29 luglio 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure) che ha apportato modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del d.lgs. n. 152 del 2006
- La legge n. 233 del 29 dicembre 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, recante disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose) che ha introdotto modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del d.lgs. n. 152 del 2006

norme che impattano anche sui tempi della procedura di VAS.

A livello Regionale (Regione Lombardia) la VAS è introdotta dall'Art. 4 (Valutazione di Piani e programmi) della legge regionale 11.03.2005, n. 12 (e s.m.i.), "Legge di governo per il territorio".

La Regione Lombardia ha poi prodotto gli indirizzi per la VAS con successivi provvedimenti e tra questi, di rilievo:

- INDIRIZZI GENERALI PER LA VAS - D.C.R. 13-03-2007 n. VIII/351
- ULTERIORI SPECIFICHE AGGIUNTIVE – D.G.R. 27-12-2007 n. VIII/6420  
*(di ulteriore specifica della disciplina con definizione dei modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione delle diverse tipologie di atti programmatori, piani e programmi)*
- NUOVI MODELLI METODOLOGICI - D.G.R. 9/761 del 10-11-2010  
*Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.*
- ULTERIORI SPECIFICHE E MODELLI METODOLOGICI D.G.R. n.10971 del 30-12-2009  
*Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4,l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli*
- TESTO COORDINATO dgr 761/2010, dgr 10971/2009 e dgr 6420/2007  
*Pubblicazione curata dalla Regione di maggiore chiarezza espositiva e riepilogativa*



*dei Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS.*

La d.g.r. n. 761 del 2010 è stata ulteriormente integrata dalle seguenti delibere:

- la d.g.r. n. 3836 del 2012 ha approvato il modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (Allegato 1u) del Piano di Governo del Territorio
- la d.g.r. n. 6707 del 2017 ha approvato i modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS dei Piani comprensoriali di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale di livello interregionale (Allegati 1pA, 1pB, 1pC).
- CIRCOLARE REGIONALE – approvata con Decreto 14/12/2010  
*Indicazioni per l'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale.*
- d.g.r. n. 2667 del 2019 sono stati approvati i criteri per il coordinamento VAS-VINCA-*Verifica di assoggettabilità a VIA negli Accordi di Programma a promozione regionale comportanti variante urbanistica/territoriale, in attuazione del Programma Strategico per la Semplificazione e la Trasformazione Digitale lombarda*

La VAS è pertanto disciplinata dal sopra riportato impianto normativo, di riferimento per i criteri e le procedure di valutazione della sostenibilità ambientale per i Piani ed i programmi nell'ambito Comunale.

Più in dettaglio, per il caso specifico in questione, trattandosi di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T., come disposto dalle vigenti norme Regionali in materia, ed in particolare dai contenuti del modello metodologico procedurale ed organizzativo di riferimento 1a (documento di Piano PGT), come indicato al punto 2.1, la tipologia di variante allo strumento urbanistico proposta soddisfa tutti i requisiti dei punti a), b), c) ed è pertanto classificabile tra le **varianti minori** per le quali si procede a “**verifica di assoggettabilità alla VAS**”, verifica di assoggettabilità **limitata ai soli aspetti della variante** che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato, come peraltro precisato dalla circolare applicativa 14/12/2010 n. 13071.

### **3. ITER DI VERIFICA – MODELLO PROCEDURALE**

Si riportano di seguito in stralcio dal modello procedurale 1a - Documento di Piano - PGT di riferimento, i punti

punto 2 – AMBITI DI APPLICAZIONE

punto 5 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

**Allegato 1 a**

**Modello metodologico procedurale e organizzativo  
della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)**

**DOCUMENTO DI PIANO – PGT**

.....

.....

## **2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

### **2.1 Valutazione ambientale - VAS**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 12/2005, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole.

Il Documento di Piano (di seguito DdP), ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, l.r. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e del punto 4.5 degli Indirizzi generali, è sempre soggetto a VAS.

Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Fino al provvedimento della Giunta Regionale previsto al punto 4.6 degli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale, i Comuni accertano, sotto la propria responsabilità, l'esistenza del precedente requisito c).

## 2.2 Esclusione dalla Valutazione ambientale - VAS

Non rientrano nel campo di applicazione dalla Valutazione ambientale - VAS:

- a) piani e programmi finanziari o di bilancio;
- b) piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;

Sono escluse dalla valutazione ambientale le seguenti varianti ai piani e programmi :

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;
- c) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato;

Per quanto attiene i soggetti interessati, nel caso specifico:

il **proponente** è soggetto privato che elabora il Piano Attuativo

l'**autorità procedente** è la pubblica amministrazione che recepisce, adotta ed approva il Piano Attuativo

....

...

## 5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

### 5.1 Le fasi del procedimento

La verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del d.lgs, ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale – Verifica di assoggettabilità:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
3. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;
4. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
5. convocazione conferenza di verifica;
6. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
7. informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.

### 5.2 Avviso di avvio del procedimento

La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale VAS è avviata mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di elaborazione del P/P. (fac simile A)

Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione sul sito web sivas (vedi allegato 3) e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del P/P.

### 5.3 Individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione

L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale (vedi il precedente punto 3.2) individua e definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica;
- le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

#### 5.4 Elaborazione del rapporto preliminare

---

....

Vedi quanto illustrato al successivo punto 4. Contenuti del rapporto ambientale preliminare

....

#### 5.5 Messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica

---

L'autorità procedente mette a disposizione, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas (vedi allegato 3) il rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. (fac simile B)

L'autorità competente per la VAS in collaborazione con l'autorità procedente, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati al punto 5.3, la messa a disposizione e pubblicazione su web del rapporto preliminare (di cui al punto 5.4) al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

#### 5.6 Convocazione conferenza di verifica

---

L'autorità procedente convoca la Conferenza di verifica alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati (vedi punto 3.1).

L'autorità procedente predispone il verbale della Conferenza di verifica.

#### 5.7 Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS

---

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si pronuncia, entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre il P/P al procedimento di VAS.

La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico. (fac simile C)

In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione del P/P, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.

L'adozione e/o approvazione del P/P dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

#### 5.8 Informazione circa la decisione e le conclusioni adottate

---

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas (vedi allegato 3). L'autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate al precedente punto 5.2.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante del P/P adottato e/o approvato. (fac simile D)

#### **4. CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

La verifica di assoggettabilità alla VAS è quindi condotta sulla base del RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE contenente le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della direttiva 2001/42/CE che di seguito si riporta:

Allegato II

Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse,
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma,
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per la procedibilità, deve inoltre essere verificata l'eventuale interferenza con i siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

## **5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO**

Per una visione complessiva ed ai fini della miglior comprensione della proposta, vengono di seguito descritti e riassunti tutti gli elementi del Piano Attuativo proposto (con l'evidenza degli elementi comportanti variante al P.G.T.), argomenti tutti trattati dalla relazione tecnica allegata al Piano Attuativo Ambito di trasformazione AT2 – Zopfi – riuso area industriale dismessa, alla quale si demanda per ogni ulteriore necessario dettaglio.

Il Piano è operazione articolata e complessa e coinvolge svariati interessi da un lato quelli “pubblici” e dall'altro quelli “privati” che devono convergere con condivisione di legittime reciproche aspettative e con la doverosa piena sostenibilità della sua attuazione.

Sono passati 15 anni dai primi intenti di programmazione del recupero dell'area ex industrie Zopfi, purtroppo fino ad oggi senza essere concretizzata.

Col passare degli anni anche il degrado dell'aera è fortemente avanzato, sia per gli aspetti edilizi (con lo stato di abbandono è crollata la maggior parte dell'edificato) che sociali (aree sempre oggetto di occupazioni ed utilizzi deleteri).

La piena comprensione della valenza della proposta attuale (e dell'opportunità risolutiva anche dei contenziosi giudiziari che si sono instaurati) non può prescindere dalla conoscenza della complessa storia e dagli avvicendamenti urbanistici di questi ultimi 15 anni.

La descrizione dell'intervento precede ed è anche funzionale alla verifica di rispondenza dei criteri dell'allegato II della direttiva CE/42/2001 specificatamente trattati al capitolo successivo.

In primo luogo, si evidenzia che il Piano Attuativo:

- prevede il recupero TOTALE di un'area industriale dismessa ed abbandonata;
- gli elementi di variante alle previsioni del PGT vigente ed in particolare la capacità edificatoria richiesta è quella necessaria per garantire la sostenibilità sotto il profilo economico dell'intera operazione, senza previsione di ulteriore consumo di suolo;
- dell'intera area di proprietà della proponente pari a Mq 56.974, la parte prevista in cessione all'Amm.ne Comunale è pari a Mq 36.810,00 (ca. 65%), ivi compresa una vasta area naturale di tutela ambientale di Mq 25.130,00.

### **Cenni storici**

Il Piano Attuativo AT2 Zopfi, interessa immobili del vecchio stabilimento industriale Zopfi ormai da anni dismesso ed in stato di abbandono e degrado edilizio.

Lo stabilimento Zopfi è una presenza che ha caratterizzato lo sviluppo e la vita stessa del Comune di Ranica, a partire dal 1868, anno nel quale Gioacchino Zopfi, il fondatore, si



trasferisce a Ranica con la famiglia ed acquista il terreno lungo la roggia Serio per impiantarvi uno stabilimento per la filatura del cotone.

Tale attività, per 120 anni, con alterne vicissitudini e cambi proprietari è proseguita fino agli inizi degli anni 90.

Il ruolo della fabbrica nel tessuto di Ranica (identità storica) è ripreso anche nella documentazione urbanistica di epoca recente che ha accompagnato le scelte strategiche per l'area. Scelte che, ad oggi, sono rimaste inattuata (nonostante gli atti di pianificazione urbanistica approvati dall'amministrazione Comunale rif. P.I.I. riqualificazione area Zopfi del 2009), concretizzando così l'evidenza di un complesso industriale dismesso e fatiscente. Il documento di inquadramento dei P.I.I. elaborato dall'Amm.ne Comunale nel 2007, a proposito dell'identità storica riportava:

*“L'insediamento produttivo ex Zopfi può essere considerato come uno degli elementi che ha maggiormente costituito l'identità storica e sociale di Ranica, in quanto ha esercitato per più di un secolo un ruolo fondamentale nelle vicende culturali, sociali ed economiche del paese, oltre a costituire un forte elemento di caratterizzazione urbana.”*

### **I recenti sviluppi urbanistici dell'area – (aree industriali dismesse)**

Prima della ricostruzione cronologia degli sviluppi urbanistici dell'area, è opportuno precisare che la recente normativa urbanistica Regionale, prima con la Legge n. 4 del 2012, e poi con la legge reg. n. 18 del 2019, modificata dall'art. 1, comma 1, legge reg. n. 11 del 2021, ha tracciato una precisa e decisa linea di orientamento nel promuovere agevolare favorire il recupero, indicando misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, e per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Oltre a rispondere agli obiettivi generali del documento di Piano del P.G.T., il Piano Attuativo, costituendo lo strumento di attuazione per il totale recupero di un'area industriale dismessa, si configura - per tale finalità - obiettivo primario e di interesse generale.

Gli immobili Ex Zopfi sono stati censiti e repertoriati sul SIT Regione Lombardia nelle aree Industriali dismesse (anno 2009).

Di seguito, in ordine cronologico, gli atti urbanistici di rilievo per l'area.

#### **- Anno 2005**

Entrata in vigore del Nuovo PRG approvato con delibera CC n. 5 del 17/02/2005 che classifica l'area AMBITO ZT1 soggetta a trasformazione urbanistica 1 (normata art. 23 delle NTA) con individuazione del perimetro di comparto ed indicazione di planivolumetrico in due versioni:

versione 1 mantenimento edifici B1-B2-A7

versione 2 possibilità di demolizione e ricostruzione edificio B2 (Filatoio)

- Anno 2007

Approvazione da parte del Consiglio Comunale degli indirizzi generali per il recupero area Zopfi;

Avvio procedura redazione nuovo PGT (avviso del 26/07/2007 n. 9782)

- Anno 2008

Approvazione da parte del Consiglio Comunale con deliberazione del 25/07/2008 n. 28 del “Documento di inquadramento dei PII (Area Zopfi)”

- Anno 2009

Adozione con delibera CC n. 22 del 17/04/2009 del P.I.I. Area Zopfi “ex art 87 L.R. 12/2005”, Piano redatto dall’Arch. Alberto Bertasa di Bergamo per le società proprietarie Orchidea Srl, Ranica Residence & Village e Nesa Energy.

Il Piano Integrato di Intervento prevedeva l’incremento della SLP da 22.902 di PRG a 25.386 ammessi dal documento di inquadramento dei PII, condizionatamente alla contribuzione con ulteriori standards qualitativi.

Approvazione definitiva del P.I.I. Area Zopfi con delibera CC n. 51 del 20/11/2009 (controdeduzione osservazioni ed approvazione)

- Anno 2010

Imposizione di vincolo di Bene Culturale alla Roggia serio (di cui il P.I.I approvato prevedeva lo spostamento), avvenuto con Decreto di vincolo del Ministero per i Beni Culturali sulla Roggia Serio, del 22-12-2010.

- Anno 2011

Adozione del nuovo PGT con delibera N. 18 del 10/06/2011

- Anno 2012

Approvazione PGT avvenuto con le delibere n. 6 del 24/01/2012 e n. 29 del 17/07/2012

- Anno 2013

Entrata in vigore del nuovo PGT dopo la pubblicazione avvenuta il 06-02-2013.

Nei confronti dello strumento attuativo approvato (P.I.I. del 2009), il nuovo P.G.T. ha classificato l’area tra gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (AT2 – Zopfi) indicando: *“Si confermano gli obiettivi, i contenuti e le prescrizioni del Programma Integrato di Intervento approvato con delibera C.C. n. 51 del 20/11/2009, in attuazione del documento di inquadramento approvato con delibera C.C. n. 28 del 25/07/2008”.*

- Anno 2013

Il 09-12-2013, stante la mancata sottoscrizione della Convenzione, l’amm.ne di Ranica, comunicava l’intervenuta decadenza del P.I.I. 2009.

- Anno 2015

Con l’anno 2015, a seguito dell’acquisizione della maggior consistenza dell’area da parte della Società Piramide Casa S.r.l., iniziava un nuovo corso di proposte e confronti con l’Amm.ne di Ranica, finalizzato al comune obiettivo di nuova pianificazione per la riqualificazione dell’area.

Proposte e confronti basati in primo luogo sul rispetto degli obiettivi generali di P.G.T., della capacità edificatoria massima ammessa, nonché della necessaria revisione in funzione degli intervenuti vincoli preordinati e sulla sostenibilità economica dell'intera operazione.

- Anno 2016

Nel 2016, viene ufficializzata una prima proposta di Pianificazione attuativa da parte della nuova proprietà Piramide Casa S.r.l. che non trova però pieno riscontro ed approvazione da parte dell'Amm.ne Comunale.

- Anno 2017-2018

L'amm.ne Comunale avvia la fase di revisione del PGT, e, nel rispetto dell'indirizzo generale del contenimento del consumo di suolo e delle possibilità edificatorie, conferma il recupero delle aree dell'ambito AT2 ridefinendo (in riduzione) l'edificazione consentita.

- Anno 2021

L'amm.ne Comunale a seguito dell'emanazione della LR 18/2019 delibera l'individuazione degli ambiti della Rigenerazione Urbana, l'intera area dell'ambito AT2-Zopfi viene individuata tra gli ambiti di rigenerazione Urbana con la sigla AR4.

- Anno 2017-2018

L'amm.ne Comunale avvia la fase di revisione del PGT, e, nel rispetto dell'indirizzo generale del contenimento del consumo di suolo e delle possibilità edificatorie, conferma il recupero delle aree dell'ambito AT2 ridefinendo (in riduzione) l'edificazione consentita (vedi anche nota 1 a pag. 6).

Anno 2022/2023 - Il nuovo Piano attuativo per lo sviluppo dell'area (PA2 Zopfi)

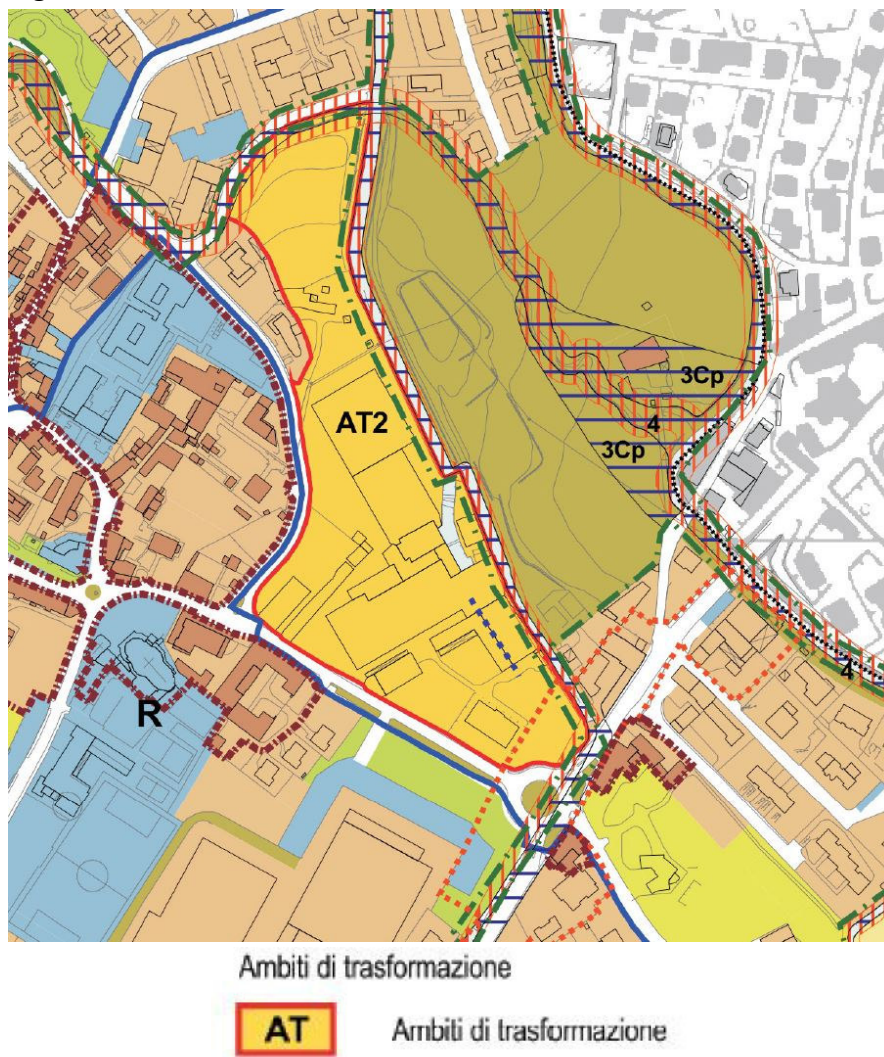
A seguito di nuova apertura e dialogo con l'Amm.ne Comunale, tenuto conto delle indicazioni della variante PGT approvata e dei nuovi indici nonché delle indicazioni fornite con la delibera di definizione degli ambiti della rigenerazione Urbana, tenuto conto delle oggettive ed obiettive ragioni di sostenibilità tecnica economica e finanziaria indicate dall'operatore, dopo ampio confronto con l'Amm.ne, viene formulata la nuova proposta di Pianificazione Attuativa che introduce elementi di variante al vigente P.G.T..

**Previsioni ed obiettivi del PGT vigente**

Per quanto riguarda ora, in dettaglio, il Piano Attuativo delle aree, trattate dalla proposta, il PGT classificandole tra gli ambiti di trasformazione (AT2 – Zopfi) le assoggetta per l'attuazione alla preventiva formazione di Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo interessa direttamente l'area del comparto AT2 avente una estensione territoriale di MQ 31.844 ma coinvolge anche le aree di proprietà della proponente poste ad est (oltre il canale artificiale Roggia Serio) aree individuate quali "ambiti di tutela ambientale"; tale area ha una estensione di MQ 25.130,00.

Stralcio pgt vigente



Unitamente alla tavola degli obiettivi, per la comprensione dell'intero regime vincolistico interessante l'area è stata elaborata apposita tavola (Tav. 6 – sistema dei vincoli riguardanti l'ambito oggetto di pianificazione attuativa).

Il vigente P.G.T., con apposita scheda degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano AT2 – Zopfi

Indica:

<p><b>Obiettivi generali</b> <b>Principi insediativi</b> <b>Indirizzi di progetto per i servizi</b></p>	<p>La trasformazione è finalizzata alla rigenerazione delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi, secondo un modello di intervento che integri i nuovi interventi con il Centro Storico in termini di paesaggio urbano e continuità pedonale. L'intervento dovrà operare per la valorizzazione delle parti residuali dello stabilimento rifunzionalizzabili, oltre al restauro di strutture di valore simbolico, quali la storica ciminiera.</p>
<p><b>Prescrizioni specifiche</b></p>	<p>Quota di superficie residenza convenzionata 10% minino rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo</p> <p><u>Interventi di nuova costruzione</u></p> <p>Altezza massima edifici residenziali di nuova realizzazione 3 piani</p> <p>Si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.</p> <p>Nell'Ambito, se presenti elementi del reticolo idrico consortile, si prescrive l'obbligo di richiesta autorizzazione/concessione all'ente gestore del corso d'acqua, così come richiesto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca con parere pervenuto al prot. 13515 del 18.12.2017.</p>
<p><b>Parametri urbanistici</b></p>	<p>Superficie territoriale (St) 32.440 mq</p> <p>Slp di nuova costruzione 8.170 mq con destinazione residenziale</p> <p>All'interno di tale slp è consentita la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione commerciale per una superficie di vendita massima di 400 mq non alimentare, elevabile a 600 mq nel caso di incremento della quota di residenza convenzionata al 15% rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo.</p> <p><u>Interventi di recupero dell'esistente</u></p> <p>Funzioni ammesse: residenziale, terziario, commerciale e ricettivo senza limitazioni percentuali. Sono consentite medie superfici di vendita non alimentari con SV max 600 mq non in forma di centro commerciale.</p> <p>Gli esercizi di vicinato, purchè non in forma di centro commerciale, sono sempre ammessi. Non è ammessa la funzione residenziale al piano terra.</p> <p>Unità 1: demolizione e ricostruzione in sagoma slp 2.700 mq non trasferibile in altre unità. Come opzione alternativa è consentita la demolizione e ricostruzione, senza possibilità di trasferimento di slp in altre unità. In questo caso deve essere comunque mantenuto l'allineamento del fronte ovest dell'edificio esistente, la slp non potrà essere superiore ai 2.000 mq con una altezza massima di 3 piani.</p> <p>Unità 2: risanamento conservativo 5.000 mq, è consentita la realizzazione di portici, gallerie e logge. la slp così sottratta può essere riutilizzata con la formazione di soppalchi, solette intermedie e sopralzi di parti. La slp non è trasferibile in altra unità.</p>

Le restanti aree di proprietà (esterne al comparto AT2) ad est del canale, sono destinate a “Fasce di rispetto ed ambiti di tutela ambientale”.

Per il sistema infrastrutturale, il PGT identifica, nell’ambito delle aree del P.A. da attuare la mera continuità di percorso pedonale protetto lungo la Via Zopfi (**di cui si prevede l’attuazione**), oltre naturalmente agli spazi per attrezzature pubbliche (parcheggi e Piazze) al servizio delle costruzioni previste - dotazione standards urbanistici.



### **Inquadramento planimetrico generale, caratteristiche delle aree e stato dei servizi**

Le aree interessate dal Progetto di Piano attuativo, sono per la maggior parte rappresentate dagli immobili del complesso industriale dismesso della Filatura Zopfi.

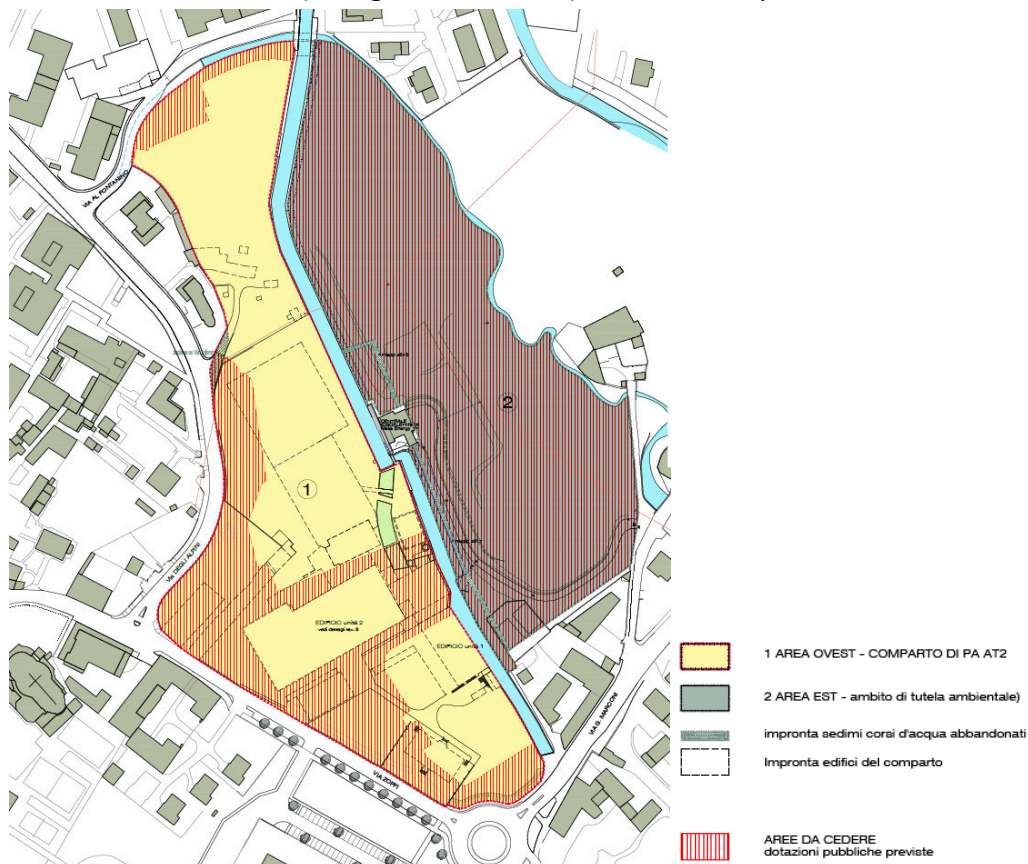
Il complesso industriale della filatura, che con gli edifici occupa la parte sud delle aree ad ovest del canale artificiale Roggia Serio, è sorto nel 1868 con la filatura del cotone che arrivava fino a 17.000 fusi.

Nel 1891 avviene una ricostruzione dopo un incendio, con i fusi che vengono portati a 28.000.

Il complesso industriale è stato poi nel tempo implementato e completato con l'edificazione di vari corpi di fabbrica, compresa una palazzina per uffici ed una serie di altri edifici e tettoie con un massiccio "capannone" con struttura prefabbricata; per la restante parte le aree sono cortili e piazzali del vecchio stabilimento e, (verso nord e tutte le aree ad est del canale) suoli agricoli con la presenza di un fabbricato rurale fatiscente nel compendio ovest e di una cascina nelle aree ad est.

Complessivamente, l'area del Piano Attuativo AT2, come perimetrato dal PGT sviluppa una superficie territoriale di **MQ 31.844,00**, la proprietà è completata da un ulteriore grande area ad est del canale di Mq 25.130, in ambito di tutela ambientale del PGT, parte della RETE ECOLOGICA COMUNALE di PGT (nodo di rete), area di cui è prevista la cessione al Comune (contestualmente alla sottoscrizione della convenzione).

I contenuti di tavola 3 (di seguito in stralcio) evidenziano quanto detto.





- Gli Uffici della municipalità;
- Il complesso della Chiesa parrocchiale e dell'oratorio con infrastrutture sportive;
- Il centro culturale,

Le curve di livello e le sezioni ambientali stato di fatto delle tavole di rilievo illustrano al meglio tale situazione.

Sotto il profilo dell'articolazione viaria, l'area risulta essere in posizione privilegiata e appena decentrata rispetto all'abitato di Ranica, e pertanto bene articolata con la viabilità locale che di fatto la contorna.

Anche per quanto riguarda la connessione della stessa con la viabilità di scala superiore, la rotatoria posta al limite sud dell'area connette:

- in direzione ovest con la città di Bergamo (quartiere Redona ca. 2 Km),
- in direzione est con l'abitato di Alzano Lombardo (verso la valle Seriana),
- in direzione sud verso l'importante asse stradale della Provinciale n. 35.

#### MARCIAPIEDI E PISTA CICLABILE (situazione)

L'area è contornata da adeguato sistema riservato all'utenza debole, con qualche breve tratto di pista ancora da adattare e completare.

#### SERVIZI PUBBLICI (situazione)

Verso sud, a circa 400 metri, è raggiungibile anche la stazione della "tramvia Bergamo-Albino".

#### IMPIANTI TECNOLOGICI (Situazione)

Per quanto riguarda l'urbanizzazione, l'area risulta asservita dalla maggior parte degli impianti tecnologici di rete occorrenti, di rilievo, causa la natura dei terreni l'impossibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche.

### **Il nuovo Piano attuativo per lo sviluppo dell'area (PA2 Zopfi)**

Il nuovo Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione AT2 - Zopfi (area industriale dismessa) viene proposto per gli interventi di trasformazione urbanistica dell'area, ex art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005 – Legge per il governo del territorio.

**Il Piano Attuativo introduce varianti al vigente P.G.T.** e pertanto seguirà le procedure di approvazione previste al comma 5 dell'art. 14 della citata L.R. n. 12 e s.m.i.

Come indicato dal comma 3 dell'art. 12 L.R. 12/2005 e s.m.i., "Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso."

L'intervento proposto prevede, **il totale recupero delle aree industriali dismesse**, secondo l'impianto urbanistico generale indicato sugli elaborati di progetto, del presente Piano Attuativo.

L'impianto urbanistico generale riporta:

- ☐ il sistema di viabilità
- ☐ l'individuazione delle aree destinate all'edificazione
- ☐ le possibilità edificatorie
- ☐ la localizzazione delle aree per standard e complessive oggetto di cessione
- ☐ l'indicazione delle opere pubbliche

a) IMPIANTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

Data la rilevanza dell'area e la sua storia, l'attività di progettazione urbanistica del Piano è stata caratterizzata da un continuo e aperto dibattito tra la parte proponente e l'Amministrazione Comunale su obiettivi, aspettative e proposte.

La proposta progettuale è il risultato di tale confronto e coniuga gli interessi (e la sostenibilità economica) della parte proponente, con le aspettative dell'amministrazione pubblica in termini di dotazione di servizi ed infrastrutture per la collettività (tra i quali il grande Parco Agricolo).

**Obiettivo condiviso e primario è il recupero di un'area industriale dismessa**, attorno al quale sono ruotate numerose proposte e soluzioni.

Punto qualificante della proposta progettuale è il recupero dell'edificio unità 2 (il Filatoio) attorno al quale creare un ampio spazio pubblico "Piazza" capace di fondersi con la rifunzionalizzazione dell'intero edificio (internamente sarà ricostruito), edificio che al piano terra ospiterà funzioni commerciali con ampi porticati in continuità e collegamento col resto della nuova Piazza.

L'andamento altimetrico dell'area, con la presenza del canale in rilevato, è stato vincolante per il progetto; la parte più a sud, su cui insiste il fabbricato della "filatura" è infatti caratterizzata da un importante dislivello ca. m 6.20 che porta da quota 288,00 (nei pressi della rotatoria) a quota 292,30 (livello pavimento fabbricato filatura) e poi subito verso nord a quota 294,20.

La proposta progettuale del Piano Attuativo prevede:

b) AMBITO CENTRALE RC 2 E SPAZIO ATTREZZATO V1 – PARCHEGGIO P3

L'ambito centrale RC2 coincide con il fabbricato principale del quale è prevista il recupero con risanamento conservativo per le facciate.

Attorno all'ambito RC2 (destinazione commerciale e residenziale), si sviluppa l'area pubblica V1.

Il fabbricato principale e la nuova Piazza attorno, di fatto rappresentano il "cuore" del progetto.

Così il fabbricato, la piazza che si sviluppa intorno, la percorrenza ciclopedonale verso il parco agricolo con nuova passerella di superamento del canale roggia Serio sono oltre che il "cuore" del progetto anche il "nodo di connessione" con le restanti parti del paese edificate e di servizio oltre che verso il territorio agricolo.

La Piazza attrezzata V1, attorno all'edificio è l'ideale estensione del sagrato (ed aree del centro circostanti) che apre verso la grande area agricola con la quale si collega in maniera visiva e fisica attraverso un percorso diretto (pedonale e ciclabile) con passerella di superamento del canale.

L'area attrezzata V1 è completata con la previsione del mantenimento e valorizzazione della vecchia ciminiera dello stabilimento, rilevante presenza fisica che si integra con un

forte valore simbolico.

Con tale soluzione, viene anche valorizzato il fronte dell'ingresso di Villa Morlacchi, che si troverà anch'esso affacciato verso spazi più aperti.

Il concetto di "apertura", verso il paese, in direzione nord, prosegue con la previsione del nuovo parcheggio P3 e della nuova rotatoria tra Via Alpini e Via Zopfi.

Il parcheggio P3 è una naturale estensione della grande Piazza ed avrà le medesime caratteristiche di finitura previste in pietra.

Il tutto, consente di aprire una nuova ampia veduta dal paese verso l'edificio centrale del filatoio e la nuova piazza, veduta oggi inesistente perché ostruita da corpi di fabbrica dei capannoni sorti accanto alla "filanda", costruzioni che saranno demolite.

c) AMBITO NORD R1 E PARCHEGGI P4 e P5

L'area che dall'ambito RC2 centrale si sviluppa verso nord (ambito R1), è riservata all'impianto delle nuove residenze in ricostruzione dei manufatti industriali presenti che verranno demoliti.

L'ambito si spinge fino alla Via al Fontanino ove è prevista la realizzazione del nuovo parcheggio P5, raggiungibile dalla stessa Via Fontanino che sarà ricalibrata con larghezza pari a 5.50 e formazione di percorrenza ciclo-pedonale che consentirà di raggiungere il canale artificiale e, in futuro, tramite nuovo sottopasso al canale, l'area agricola ad ovest.

L'ambito avrà accesso dalla Via Alpini lungo la quale è prevista la realizzazione del parcheggio P4.

d) AMBITO SUD R3 E PARCHEGGI P1-P2

La restante parte dell'area che dall'ambito RC2 centrale si sviluppa verso sud (ambito R3), è anch'essa riservata all'impianto delle nuove residenze in ricostruzione dei manufatti prevalentemente industriali presenti che verranno demoliti.

L'ambito è chiuso verso sud dalla rotatoria esistente di Via Marconi dal quale sarà separato con la realizzazione del parcheggio P1.

L'accesso al comparto R3 avverrà dalla Via Zopfi ove è previsto anche altro parcheggio P2.

Il nuovo impianto urbanistico è completato dalla sistemazione della Viabilità esistente, così riassumibile:

- formazione di percorso ciclo-pedonale lungo la Via Zopfi (ingresso dell'abitato di Ranica);
- adeguamento tratto di pista ciclabile antistante Villa Morlacchi;
- nuova rotatoria all'incrocio tra le Vie Zopfi ed Alpini;
- ricalibratura Via Alpini e formazione di nuovo percorso pedonale larghezza 1,50 lato nord fino a Via al Fontanino;
- sistemazione della Via Fontanino con adeguamento del marciapiede esistente;

Le Tavole di piano danno evidenza del rapporto tra l'attuale edificato da recuperare, da demolire e nuova edificazione (rif. tav. 10) ed inoltre illustrano più in dettaglio le opere e le urbanizzazioni previste con indicazioni delle scelte previste per le pavimentazioni delle aree pubbliche (rif. tav. 12) e delle sistemazioni delle aree a verde pubbliche e private con l'indicazione schematica dell'impianto arboreo (rif. tav. 13).

Le funzioni previste sono: residenziale e commerciale.

Si riportano di seguito in stralcio adattato le tavole riportanti l'impianto urbanistico del Piano Attuativo, si demanda alla visione delle stesse per la più corretta visione.

Seguono

Tav. 7 - Impianto planivolumetrico sistemazione delle aree

Tav. 8 – Impianto del Piano attuativo: superfici e consistenze

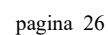
Tav. 10 – Impianto planivolumetrico con impronta fabbricati esistenti (con linee per l'edificazione)



[illegible]



Tav. 8 – Impianto del Piano attuativo: superfici e consistenze – dati di progetto

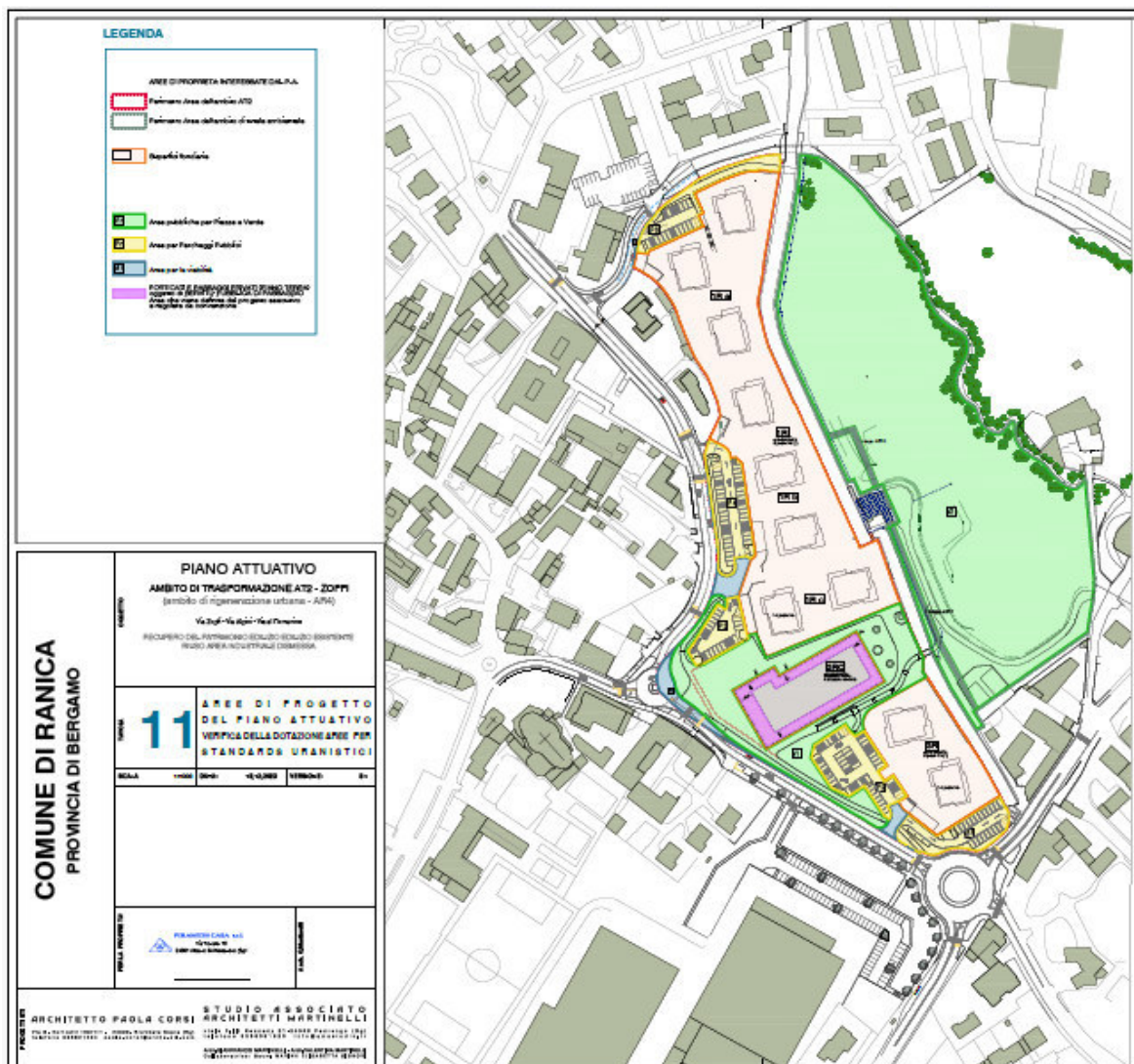






e) AREE DEL PROGETTO

La tavola 11 riepiloga le aree del progetto di Piano attuativo, per i vari ambiti di riferimento, individuando e quantificando le aree per l'edificazione (Sf) e le aree pubbliche per standard e viabilità.



f) TABELLA DATI DI PROGETTO

Tabelle riepilogativa dei dati di progetto.

AMBITO AT2 - ZOPFI D.P. DEL PGT -2017				
PARAMETRI URBANISTICI				
Superficie territoriale (St)		MQ		<b>31 844,00</b>
Superficie lorda di pavimento TOTALE Slp)		MQ		<b>19 000,00</b>
Destinazioni ammesse:				
<b>RESIDENZIALE</b>				
<b>COMMERCIALE</b>	massimo 10% slp totale	MQ	1 900,00	
<b>EDILIZIA CONVENZIONATA</b>				
		MQ	1 120,00	
DISTRIBUZIONE DELLA CAPACITA EDIFICATORIA TOTALE				
Ambito	Area Ambito (Sf) MQ	RES_MQ Slp	COM_MQ Slp	TOT_MQ Slp
<b>1 R - a b c</b>	13 970,00	13 500,00	-	13 500,00
<b>2 RC</b>	2 574,00	1 200,00	1 200,00	2 400,00
<b>3 R</b>	3 620,00	3 100,00	-	3 100,00
Totale	20 164,00	17 800,00	1 200,00	19 000,00
		(*)	(**)	
Amnesso spostamento tra comparti nei limiti del 5% della Slp TOTALE con un minimo di MQ 2300 in ambito 2 RC				
* dei quali almeno MQ 1.120 in vendita a prezzi convenzionati				
** max 1.900 Sviluppabili nell'ambito RC				

ALTEZZE E QUOTE PER L'EDIFICAZIONE						
Ambito	Unità minima intervento	N. Piani		H max (1)	Rif. 0,00 Quota slm	Altezza max Quota slm
1 R	1Ra nord (max 3 fabbricati)	5 Piani		16,10	294,20	310,30
	1Rb centrale (max 3 fabbr.)	5 Piani		16,10	294,20	310,30
	1Rc sud (max 2 fabbricati)	5 Piani	4 fabbricato angolo SO	16,10 / 12,75	293,20	309,30
2 RC	np	3 Piani		11,75	292.30	304,05
3 R	np	5 Piani	edificio nord	16,10	291,00	307,10
		4 Piani	edificio sud	12,75	291,00	303,75
NOTA (1)	Riferite all'intradosso attacco filo esterno del solaio di copertura ultimo piano abitabile					
	La maggiore altezza massima del filo esterno intradosso solaio copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso di solaio copertura inclinato è pari a cm 85					



g) DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Complessivamente il progetto prevede il totale reperimento delle aree per standards urbanistici indicate dal PGT, reperite per la maggior consistente all'interno del comparto AT2 e per la restante parte soddisfatte con la cessione dell'intera area di tutela ambientale posta ad ovest del canale roggia Serio.

La tabella che segue riepiloga sinteticamente le aree pubbliche previste, per ogni altro elemento di verifica dotazione si demanda alla tavola 11 che riporta le verifiche.

<b>DOTAZIONI DI AREE STANDARD DOVUTE</b>				
<b>S.l.p. pervista - per destinazione urbanistica</b>				
Commerciale (max 10% slp totale ammessa)				1 900,00
Residenziale				17 100,00
Potenzialità edificatoria massima in termini di carico urbanistico				19 000,00
<b>Dotazioni dovute in relazione al carico urbanistico in MQ</b>				
Commerciale	dotazione 100% slp		1 900,00	
Residenziale	dotazione 34 mq ab. teorico (150 mc/ab)			
ab. teorici	342	34	11 628,00	
Totale dovuto (ex art. 3.2 NTA PS)			<b>13 528,00</b>	
Maggiorazione ex art 3.3 NTA PS			1,5	<b>6 764,00</b>
<b>TOTALE STANDARD COMPLESSIVI DA REPERIRE</b>				<b>20 292,00</b>
<b>Dotazioni minime nel comparto (ex art 3.3 NTA PR)</b>				
			complessiva	a parcheggio
Commerciale	almeno 50% della slp per parcheggio		950,00	950,00
Residenziale	10 mq abitante di cui 5 per parcheggi			
ab. teorici	342	10	Mq/abitante	3 420,00
				1 710,00
<b>Totale da reperire nel comparto</b>			<b>4 370,00</b>	<b>2 660,00</b>
<b>DOTAZIONI REPERITE</b>				
Nel comparto			10 800,00	**
All'esterno del comparto			25 130,00	
<b>Totale reperito da cedere</b>				<b>35 930,00</b>
Totale dovuto			20 292,00	
<b>Ulteriore area in cessione (standard qualitativo del PA)</b>			<b>15 638,00</b>	
<b>**</b>				
Standard nel comparto	10 800,00	> del minimo mq	4 370,00	
Parcheggio nel comparto	5 511,00	> del minimo mq	2 660,00	
Aree per la viabilità				880,00
<b>TOTALE DELLE AREE DA CEDERE</b>				<b>36 810,00</b>

### **Elementi di variante al P.G.T. – motivazioni**

Come già richiamati nella sintesi nelle premesse gli elementi di variante sono:

1. **Incremento della S.l.p.** complessivamente assentita da MQ 15.870 a MQ 19.000 (incremento del 19,7%).
2. **Incremento altezza massima** dai 3 piani assentiti a 4 – 5 piani, come indicato nel planivolumetrico di progetto.
3. **Modalità di intervento** con previsione del recupero integrale del corpo 2 (edificio principale della filanda) con restauro conservativo delle facciate e recupero dei volumi interni e demolizione di tutti gli altri edifici di cui è prevista la ricostruzione secondo l'impianto di progetto del Piano ed all'interno delle linee di massimo inviluppo indicate dal piano nel rispetto del sistema dei vincoli preordinati.
4. **Edilizia pubblica**, in luogo della quota del 10% della funzione residenziale da riservare all'edilizia convenzionata, viene prevista una quota fissa pari a mq 1.120 di S.l.p. in vendita a prezzi agevolati.

In linea generale, il PGT vigente assegna all'area la capacità edificatoria di mq 15.870 complessivi per la destinazione Residenziale e commerciale, da sviluppare su edifici a 3 piani, riservando una quota della Slp per l'edilizia convenzionata.

1.

Lo sviluppo di una proposta concretamente ed economicamente sostenibile per il recupero dell'area, maturata dopo lungo confronto con l'Amm.ne, ha portato ad una soluzione condivisa che introduce gli elementi di variante indicati ai punti 1-2-3-4, tutti sostanzialmente riconducibili al riconoscimento a favore dell'operatore di una "premialità" edificatoria necessaria per le ragioni di sostenibilità economica dell'intervento, premialità comunque compensata con opere e con la cessione all'Amm.ne Comunale dell'intera area esterna al comparto AT2, oltre il canale Roggia Serio.

Il Piano Attuativo è in variante al PGT sostanzialmente per l'incremento della capacità edificatoria che viene portata a MQ 19.000,00 di Slp da sviluppare su 4-5 piani.

Per l'edificio unità 2, viene previsto intervento di risanamento conservativo per la facciata, per il resto l'edificio verrà ristrutturato con demolizione e ricostruzione.

La maggior capacità edificatoria è pari al 19,7 % di quanto attualmente ammesso dal vigente PGT, valore peraltro in linea con le indicazioni Regionali sui meccanismi premiali da prevedere per favorire il recupero e la rigenerazione urbana.

Tale incremento, non ammesso *tout-court* dalla delibera comunale di individuazione degli ambiti di rigenerazione, è pertanto elemento di variante al PGT, ma risulta essere, come anzidetto, in linea con le indicazioni Regionali.

Inoltre, come già richiamato nella nota 1 di pagina 6, le previsioni dell'attuale PGT per l'area Zopfi devono essere valutate anche alla luce della recente sentenza TAR Lombardia



n. 533 RG del 2019 che indicherebbe la strada della necessaria revisione – in contraddittorio con la proprietà - delle nuove previsioni, fortemente limitative (- 37%) rispetto alle previsioni del previgente PGT che consentiva una SIp fino a MQ 25.360, che aveva generato una prima proposta di pianificazione attuativa contenuta in MQ 23.022,00 (rif. istanza del 31/05/2017 prot. 6141);

La nuova proposta di pianificazione attuativa dell'area, oggetto del presente rapporto (per le parti in variante alle previsioni dello strumento urbanistico) con una SIp massima di MQ 19.000,00 è comunque ridotta e contenuta rispetto alle previsioni del previgente PGT che ne ammetteva mq 25.360,00 (- 25%);

2.

La maggiore altezza richiesta (dai 3 piani ammessi a 4 - 5 piani) è strettamente relazionata alla tipologia edilizia prevista per i fabbricati ed alla forma allungata dell'area. L'impianto, avanti descritto è già stato condiviso con la soprintendenza in sede autorizzazione paesaggistica e prevede grandi spazi e visuali aperte interposte tra i fabbricati che sorgeranno a nord ed a sud della vecchia filatura di cui è previsto il recupero alle nuove funzioni con mantenimento dell'attuale altezza.

3.

Per quanto attiene la disponibilità di superfici per l'edilizia convenzionata, è stata trovata con l'Amm.ne Comunale una formula che consentirà di avere comunque a disposizione una Superficie lorda di pavimento (costruita dall'operatore) pari a mq 1.120,00 per la cessione a prezzi agevolati, alloggi da identificare nel più grande ambito 1R, secondo modalità e criteri regolati dalla convenzione.

La disponibilità di tali alloggi sarà contestuale all'edificazione dei fabbricati ove sono inserite e sarà assegnata alle persone in possesso dei requisiti che autonomamente stabilirà dal Comune.

La disponibilità complessiva di mq 1.120 è comunque allineata alla quota del 10% per cento dell'ipotetica SIp residenziale che sarebbe stata "attesa" rispettando i parametri del PGT vigente considerando che dei mq 15.870 assentita la funzione commerciale si stima avrebbe assorbito una quota pari almeno a mq 4.670.

5.

Nessuno degli elementi di variante contrasta gli obiettivi generali, principi insediativi ed indirizzi di progetto per i servizi della scheda del documento di Piano.

## **Urbanizzazioni ed opere previste dal piano**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere per urbanizzazioni e standards qualitativi di diretta pertinenza del Piano, le opere fanno riferimento alle tavole specifiche tavole:

Tav. 12 “Urbanizzazioni: Opere di viabilità, parcheggi, indicazioni tipologiche delle finiture”

Tav. 13 “Urbanizzazioni: Sistemazione delle aree a verde”

Tav. 14 “Urbanizzazioni - Rete fognatura, acquedotto”

Tav. 15 “Urbanizzazioni - Rete elettrificazione, telefonia, illuminazione”

Tav. 16 “Urbanizzazioni – Dettagli”

### a) Sistemazione della viabilità di connessione

#### 1 VIA ZOPFI

- 1a Ricalibratura ed allargamento, lato P.A. fino a m 7,50 per tutto il tratto, con apertura fronte Villa Morlacchi ed imbocco nuova rotatoria Vie Zopfi/Alpini.
- 1b Attraversamento pedonale sopraelevato fronte Villa Morlacchi con allontanamento dell'asse stradale funzionale anche al raccordo della nuova rotatoria Vie Zopfi/Alpini con pavimentazione in pietra (binderi) di apertura ed accompagnamento alla Nuova Piazza, rifacimento percorrenza ciclopeditone fronte Villa Morlacchi.
- 1c Stacco nuova strada per collegamento ambito 3R e parcheggi P1 e P2 con continuità della percorrenza ciclopeditone.
- 1d Rifacimento finale del manto stradale per tutta la sede stradale interessata (anche dal passaggio nuovi servizi sottosuolo), nuova segnaletica.

#### 2 VIA MARCONI/RACORDO ROTATORIA CON VIA ZOPFI

- 2a Adeguamento per uscita nuovo parcheggio P1 su Via Marconi.

#### 3 ROTATORIA VIA ZOPFI/VIA DEGLI ALPINI

- 3a Realizzazione nuovo svincolo rotatorio all'intersezione tra le Vie Zopfi e Alpini. Rotatoria diametro esterno m 22,00; con ricollegamento e raccordo agli accessi esistenti.
- 3b Completamento della pista ciclopeditone in direzione centro (fino al sagrato) e verso l'attraversamento pedonale in direzione Via Alpini.
- 3c Raccordo con la strada in direzione centro, fino al sagrato, con rifacimento manto stradale e segnaletica.

#### 4 VIA DEGLI ALPINI

- 4a Ricalibratura ed allargamento, lato P.A. fino a m 7,50 per tutto il tratto dalla rotatoria fino all'attraversamento di Via Al Fontanino
- 4b Attraversamento pedonale sopraelevato e rettifica lato ovest per calibro stradale

costante 7,50.

- 4c Rifacimento marciapiedi (fino a Via Al Fontanino) con nuova percorrenza larghezza 1,50 e calibro stradale 7,50.
- 4d Spostamento attuale attraversamento pedonale in linea col la fermata bus e raccordo alla pedonalità di progetto Via degli Alpini e Via Al Fontanino.
- 4e Stacco nuova strada per collegamento ambito 1R e parcheggi P3 e P4 con continuità della percorrenza pedonale.
- 4f Rifacimento finale del manto stradale per tutta la sede stradale – dalla rotatoria fino all'attraversamento di Via Al Fontanino (interessata anche dal passaggio nuovi servizi sottosuolo), nuova segnaletica.

## 5 VIA AL FONTANINO

- 5a Rifacimento del marciapiede (in lato nord) fino a larghezza utile di ca. 2,00-2,30 con ricalibratura della sede viaria a m 5,50, nuovo attraversamento ciclopedonale allo stacco col tratto di pista verso il futuro attraversamento del manufatto roggia sopraelevata,
- 5b Rifacimento finale del manto stradale per tutta la sede stradale interessata (anche dal passaggio nuovi servizi sottosuolo), nuova segnaletica.

Caratteristiche costruttive:

Le cordonature saranno eseguite con cordolo in granito sezione 12 x 25, pavimentazione dei marciapiedi e delle percorrenze ciclopedonali finite con tappeto d'usura (conglomerato bituminoso fine) spessore mm 30 su fondo in massetto di calcestruzzo.

Il corpo stradale avrà fondazione in tout-venant bitumato dello spessore di cm 8 ed il tappeto d'usura sarà conglomerato bituminoso spessore mm 30.

In corrispondenza di Villa Morlacchi, (punto 1b) l'attraversamento sopraelevato sarà realizzato per la parte su carreggiata stradale con binderi stradali di porfido grigio, la percorrenza pedonale tratto verso Villa Morlacchi avrà finitura in pietra Luserna piano sega fiammata squadrata (come la piazza).

### b) Sistemazione spazi per parcheggi

Parcheggio Via Zopfi – Via Marconi

- P1 Pulizia area, movimenti di terra con impostazione del fondo alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada di distribuzione, percorrenza ciclopedonale e spazi di sosta, aiuole con impianto del verde, segnaletica stradale.

Parcheggio Via Zopfi

- P2 Pulizia area, movimenti di terra con impostazione del fondo alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada di distribuzione e spazi di sosta, aiuola con impianto del verde, segnaletica stradale.

Parcheggio Via Alpini

- P3 Pulizia area, movimenti di terra con impostazione del fondo alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada di distribuzione e spazi di sosta (finitura in pietra),

aiuola con impianto del verde, segnaletica stradale.

- P4 Pulizia area, movimenti di terra con impostazione del fondo alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada di distribuzione e spazi di sosta, aiuola con impianto del verde, segnaletica stradale.

Parcheggio Via Fontanino

- P5 Pulizia area, movimenti di terra con impostazione del fondo alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada di distribuzione, percorrenza ciclo pedonale e spazi di sosta, aiuola con impianto del verde, segnaletica stradale.

- P5a Riqualficazione sponda torrente Riolo con posa di selciato in massi pietra grigia Valbrenbana sbazzata posati a secco.

Caratteristiche costruttive:

Le cordature saranno eseguite con cordolo in granito sezione 12 x 25, per i parcheggi P1, P2, P3, P4 la pavimentazione dei marciapiedi e percorrenze ciclo-pedonali avranno finitura in lastre di pietra di Luserna piano sega fiammata spess. cm 5 su fondo in massetto di calcestruzzo cm 15, mentre quelle del parcheggio P5 saranno finite con tappeto d'usura (conglomerato bituminoso fine) spessore mm 30 su fondo in massetto di calcestruzzo.

Il corpo stradale delle strade di distribuzione e degli stalli per la sosta avrà fondazione in tout-venant bitumato dello spessore di cm 8 ed il tappeto d'usura sarà conglomerato bituminoso spessore mm 30.

Il parcheggio P3 avrà finitura in pietra di Luserna, in continuità con la pavimentazione della Piazza.

c) Sistemazione spazi pubblici attrezzati – verde agricolo – arredo urbano

**V1 Area pubblica Piazza attorno al fabbricato unità 2**

- V1 Pulizia area, movimenti di terra con impostazione del fondo alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per l'area pavimentata della Piazza, pavimentazione della stessa in pietra ed impianto di nuove alberature.

V1a Recupero e stabilizzazione della vecchia ciminiera.

V1b Percorrenza ciclopedonale fino alla passerella di superamento del canale.

V1c Passerella metallica ciclopedonale di superamento del canale artificiale.

V1d Elementi decorativi e di arredo urbano.

**V2 Area verde agricolo V2**

- V2 Nessuna opera prevista, sull'area, fatta eccezione per il breve tratto di percorrenza di collegamento dalla passerella alla strada interna.

Caratteristiche costruttive:

Le cordature saranno eseguite con cordolo in granito sezione 12 x 25, pavimentazione della piazza e delle percorrenze ciclopedonali della piazza in lastre di pietra di Luserna piano sega fiammata spess. cm 5 su fondo in massetto di calcestruzzo cm 15.

Gli spessori avanti indicati saranno ulteriormente approfonditi in sede di progettazione

esecutiva.

Pavimentazione percorrenze fuori ambito piazza saranno finite con tappeto d'usura (conglomerato bituminoso fine) spessore mm 30 su fondo in massetto di calcestruzzo.

La passerella sarà realizzata con struttura in acciaio da definire col progetto esecutivo.

d) Rete Sottoservizi

Inoltre, saranno realizzati in conformità alle specifiche disposizione degli enti gestori dei vari servizi:

- Rete e connessioni fognatura acque nere ed acque bianche delle strade pubbliche e dei parcheggi, da recapitare ai collettori esistenti per le acque nere e da smaltire nel sottosuolo o corsi d'acqua superficiali per le acque bianche secondo lo specifico progetto di invarianza idraulica;
- Rete e connessioni acquedotto;
- Rete e connessione impianto elettrificazione con nuove cabine e cavidotti di media tensione e bassa di distribuzione con previsione di postazioni per ricariche elettriche;
- Rete gas metano per il solo ambito 2RC;
- Rete e connessioni impianto telefonia e fibra ottica;
- Completamento impianto di illuminazione nelle nuove aree pubbliche.

Le aree verdi dell'ambito AT2 (escluso pertanto verde v2) saranno dotate di impianto innaffiamento con ala gocciolante per le nuove alberature.

Le linee di alimentazione dell'impianto di illuminazione stradale saranno affiancate da posa di cavidotto vuoto (tubo corrugato d. mm 100) a disposizione per future linee imp. videosorveglianza.

e) Standard qualitativo

L'intera area agricola posta ad est del canale Roggia Serio, area della consistenza totale di mq 25.130,00 impegnata per mq 9.492,00 per soddisfacimento dello standard dotazione viene ceduta con un esubero rispetto alla dotazione di mq 15.638,00 ceduti a titolo di standard qualitativo.

Le opere di Urbanizzazione saranno idonee a soddisfare le esigenze del Piano attuativo approvato, e definite dal progetto esecutivo da predisporre ed approvare prima della loro realizzazione.

## **6. AZIONI SPECIFICHE – STIMA DEGLI EFFETTI**

Vengono trattate nello specifico le sole varianti rispetto alle previsioni del documento di piano verificando comunque in senso generale e quindi per la totalità del Piano Attuativo la coerenza e sostenibilità secondo gli obiettivi contenuti nel rapporto ambientale del PGT :

**1 Incremento della S.I.p.** complessivamente assentita da MQ 15.870 a MQ 19.000 (incremento del 19,7%).

**2 Incremento altezza massima** dai 3 piani assentiti a 4 – 5 piani, come indicato nel planivolumetrico di progetto.

**3 Modalità di intervento** con previsione del recupero integrale del corpo 2 (edificio principale della filanda) con restauro conservativo delle facciate e recupero dei volumi interni e demolizione di tutti gli altri edifici di cui è prevista la ricostruzione secondo l'impianto di progetto del Piano ed all'interno delle linee di massimo inviluppo indicate dal piano nel rispetto del sistema dei vincoli preordinati.

**4 Edilizia pubblica**, in luogo della quota del 10% della funzione residenziale da riservare all'edilizia convenzionata, viene prevista una quota fissa pari a mq 1.120 in vendita a prezzi agevolati.

Tenendo conto dei soli elementi di variante esposti ai punti precedenti, rispetto alle previsioni del P.G.T. (già oggetto di VAS) si anticipa che tali varianti comportano, l'introduzioni di soli **elementi marginali rispetto alle tematiche ambientali trattate dal documento di piano del vigente PGT.**

In sostanza l'unico elemento di variante impattante sui temi ambientali è di fatto solo il maggior carico urbanistico come anzidetto contenuto nel 19,7% di quanto ammesso dal vigente PGT, percentuale allineata ai meccanismi di premialità normalmente assentiti per favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come già indicato il valore è comunque inferiore del 25% rispetto alle previsioni del previgente PGT.

L'avvio delle operazioni previste dal Piano Attuativo avrà quale obiettivo il recupero integrale di un'area industriale dismessa, e l'incremento previsto, è necessario per garantirne la sostenibilità.

Così, verso la risoluzione delle attuali oggettive criticità ambientali, sempre indotte dalla presenza di aree industriali dismesse, come previsto dalle specifiche norme del Piano Attuativo, gli interventi saranno preceduti dall'espletamento della verifica dell'eventuale contaminazione dell'area, così da definire la necessità e le modalità degli eventuali interventi di bonifica.

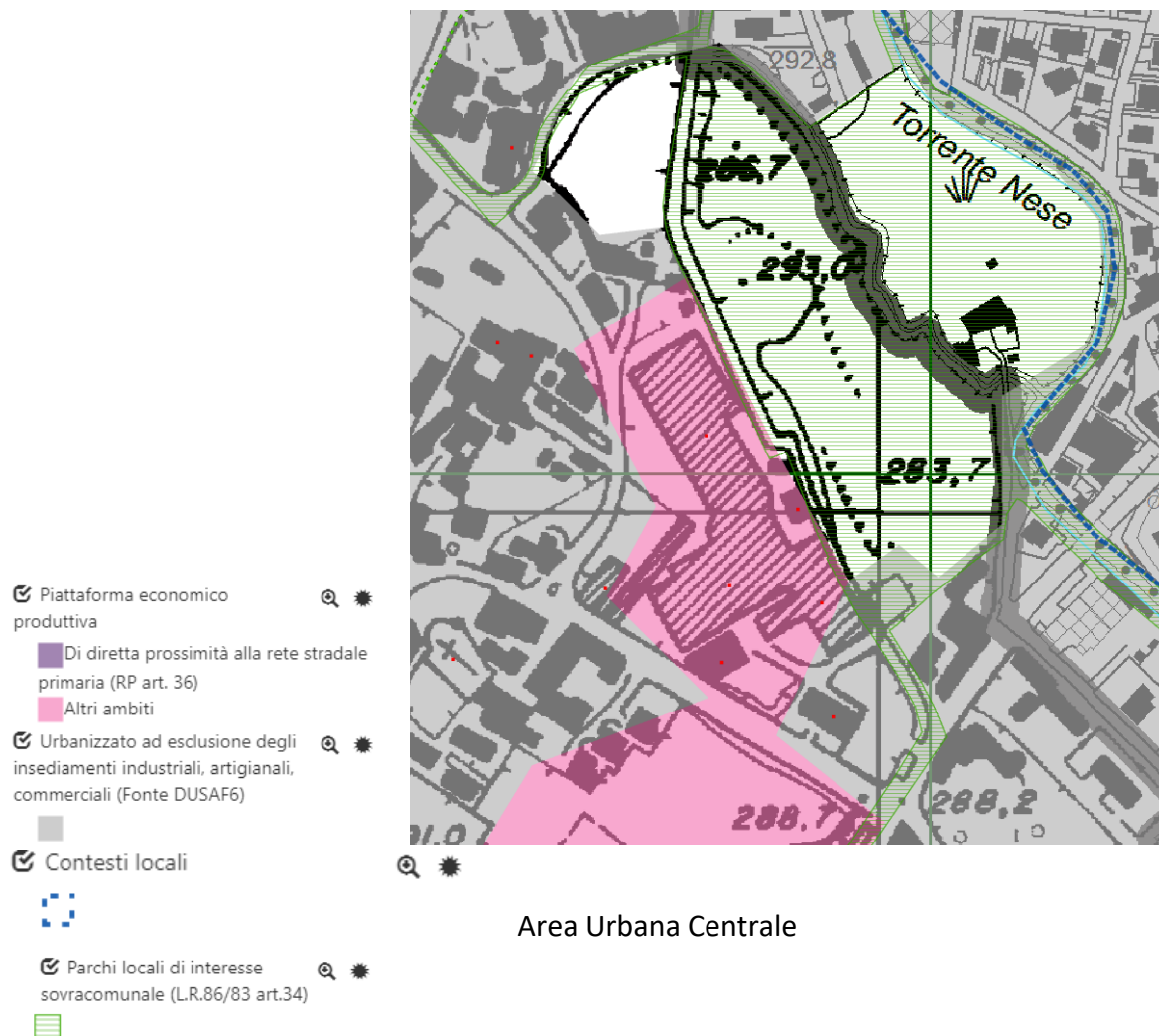
Per gli aspetti di impatto sul paesaggio, la proposta di Piano Attuativo è già stata oggetto di valutazione positiva da parte della commissione paesaggio e dalla soprintendenza in sede di Autorizzazione Paesaggistica



## PREVISIONI DEL PTCP

Il comune di Ranica è parte della zona CL7 – Area Urbana Centrale

Stralcio cartografico (fonte siter Provincia di Bergamo)



Non sono previste modifiche alle attuali perimetrazioni ambiti e zonizzazioni del PGT.

## VINCOLI TUTELE INDIRIZI SPECIFICI (Aree protette, sistema del verde)

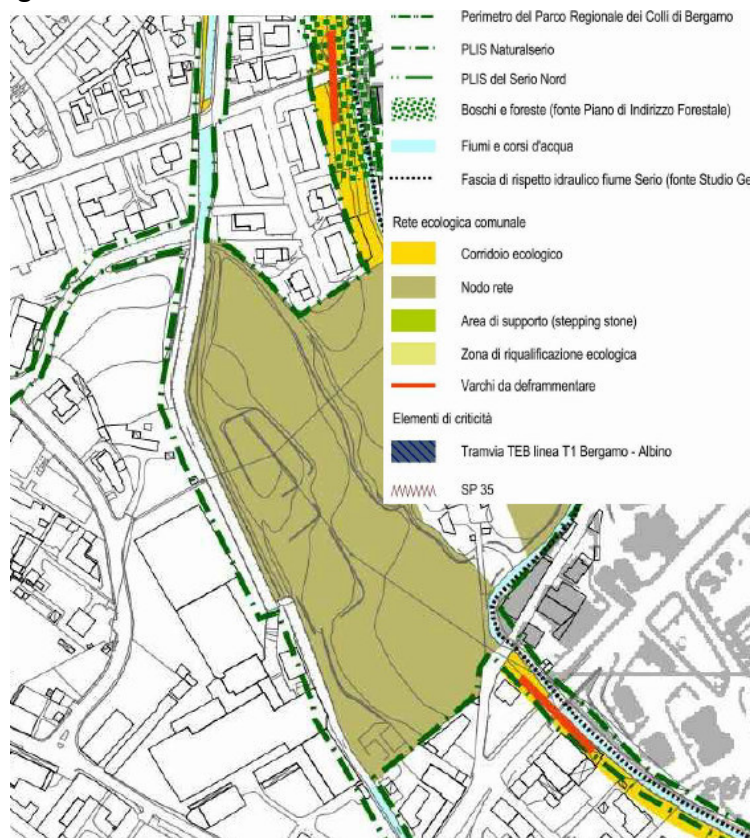
L'intero territorio del Comune di Ranica (e quindi l'area dell'Ambito AT2-Zopfi) **non interferisce** con i siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Le **varianti** al PGT del Piano Attuativo non introducono modifiche al sistema delle aree protette (Parchi riserve o monumenti naturali) e non interferiscono col sistema del verde Comunale e non sono di pregiudizio allo sviluppo della rete ecologica anche di carattere sovracomunale, ma anzi ne favoriscono lo sviluppo prevedendo la **cessione al comune – nella sua integrità attuale** – della vasta area posta ad est del canale (25.130 mq) compresa tra il canale artificiale Roggia Serio e il corso d'acqua Riolo, area recepita e classificata nella

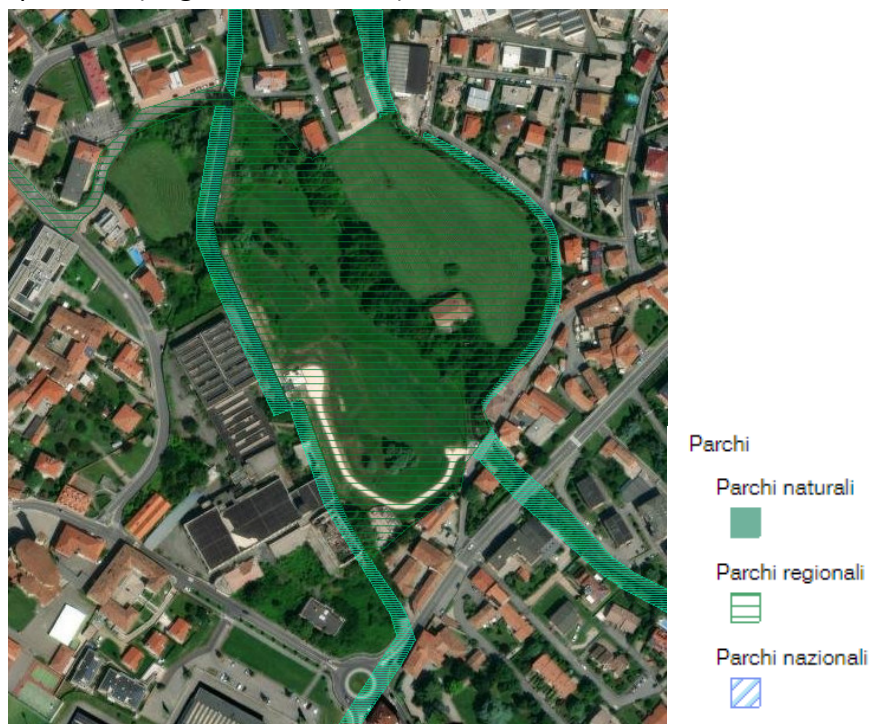
rete ecologica comunale quale nodo di rete nonché parte del sistema verde Provinciale e Regionale.

Seguono stralci della cartografia di riferimento

a) Rete ecologica comunale



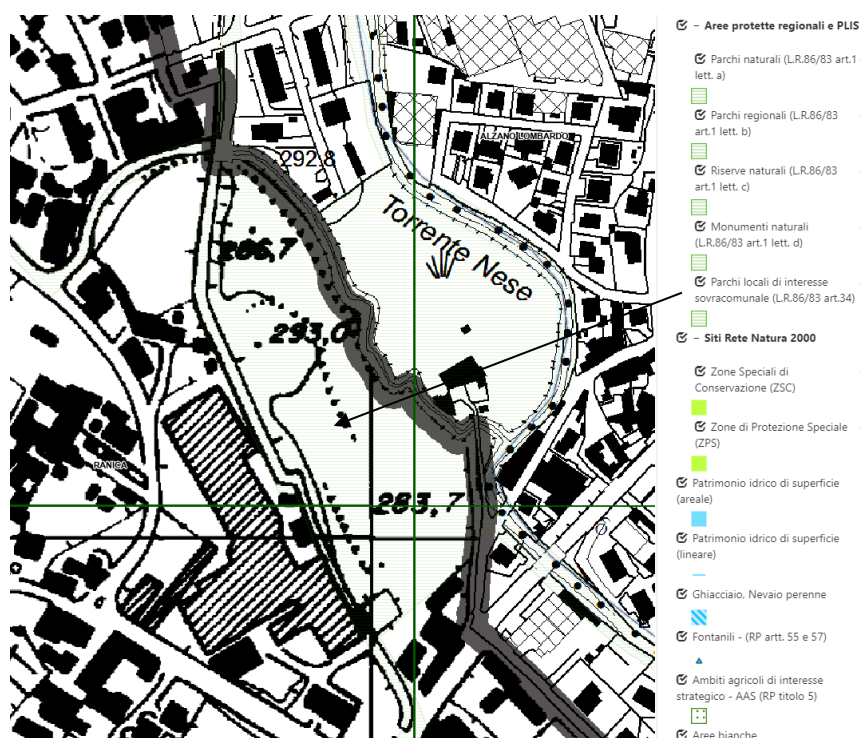
b) Aree protette (Regione Lombardia)



c) Rete Ecologica Provinciale REP (Provincia di Bergamo) – cartografia PTCP



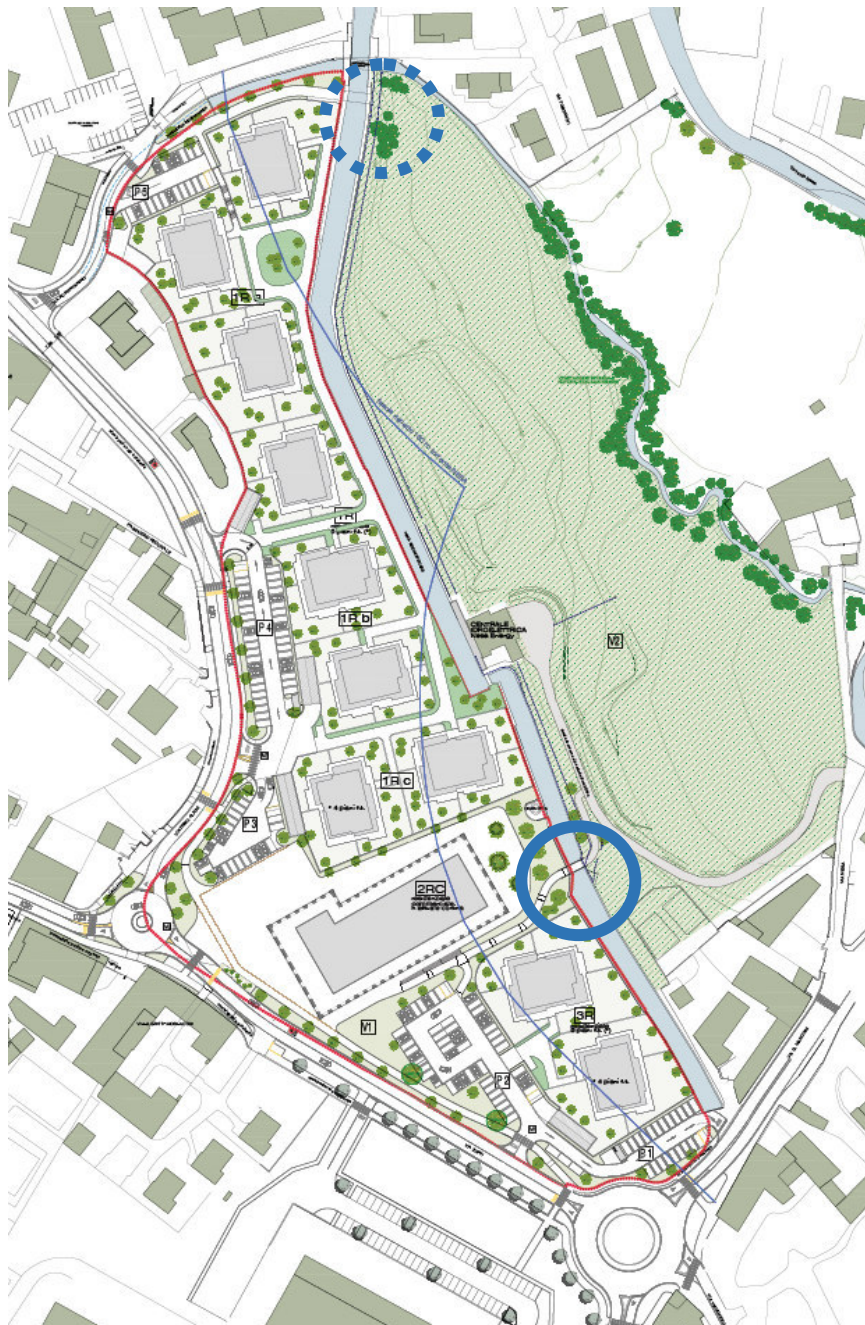
d) Rete Ecologica Provinciale REP (Provincia di Bergamo) – cartografia PTCP  
Dettaglio Parchi locali di interesse sovracomunale – cartografia PTCP





e) Rapporto delle previsioni del PA col sistema del verde

La tavola che segue illustra il sistema delle aree verdi specifiche del piano attuativo con dettaglio dei punti di collegamento all'area del parco.



L'accessibilità e la fruibilità dell'area del parco lungo l'asse est-ovest viene implementata con superamento dell'ostacolo "fisico" alla continuità rappresentato dalla Roggia Serio con previsione di passerella ciclo-pedonale in prossimità della futura piazza pubblica centrale, garantiranno la continuità della percorrenza e connessione dell'area del parco con il centro storico e la viabilità ciclo-pedonale esistente e di previsione.

L'amm.ne prevede anche un futuro collegamento ciclopedonale a nord, sottopassando il canale Roggia Serio, in corrispondenza del tratto di pista ciclabile prevista tra le urbanizzazioni di Via al Fontanino. *Vedi i punti evidenziati.*

## FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE

Viene confermato l'obiettivo generale e primario del PGT e del Piano Attuativo volto al totale recupero di aree industriali dismesse in linea anche con le più recenti politiche Regionali e Provinciali e dei meccanismi di incentivazione voluti per tale scopo.

Il recupero dell'area industriale dismessa Ex stabilimento Zopfi, come proposto e valutato favorevolmente con l'Amm.ne Comunale **è sicuramente l'obiettivo prioritario.**

Gli elementi di variante al PGT del Piano Attuativo introdotti, a ragione della sostenibilità dell'intervento, non comportano trasformazioni urbanistiche di aree.

In generale, il contesto insediativo di riferimento (area industriale dismessa in contesto edificato residenziale) è già urbanizzato e dotato di servizi tecnologici, senza necessità di ulteriori grandi interventi; sono previsti adeguamenti dei calibri stradali e completamento del sistema di marciapiedi e piste ciclo-pedonali con nuovi spazi per parcheggi correlati alle esigenze indotte dalla riconversione dell'area alle destinazioni e residenziali ed in parte contenuta commerciale (come già ammesse ed aggiunte auspiccate dal PGT).

Riassumendo Il Piano Attuativo è in variante al PGT sostanzialmente per l'incremento della capacità edificatoria che viene portata a MQ 19.000,00 di SIp da sviluppare su 4-5 piani.

La maggior capacità edificatoria richiesta è pari al 19,7 % di quanto attualmente ammesso dal vigente PGT, valore in linea con le indicazioni Regionali sui meccanismi premiali da prevedere per favorire il recupero e la rigenerazione urbana.

La maggiore altezza richiesta (dai 3 piani ammessi a 4 - 5 piani) è strettamente relazionata alla tipologia edilizia prevista per i fabbricati ed alla forma allungata dell'area.

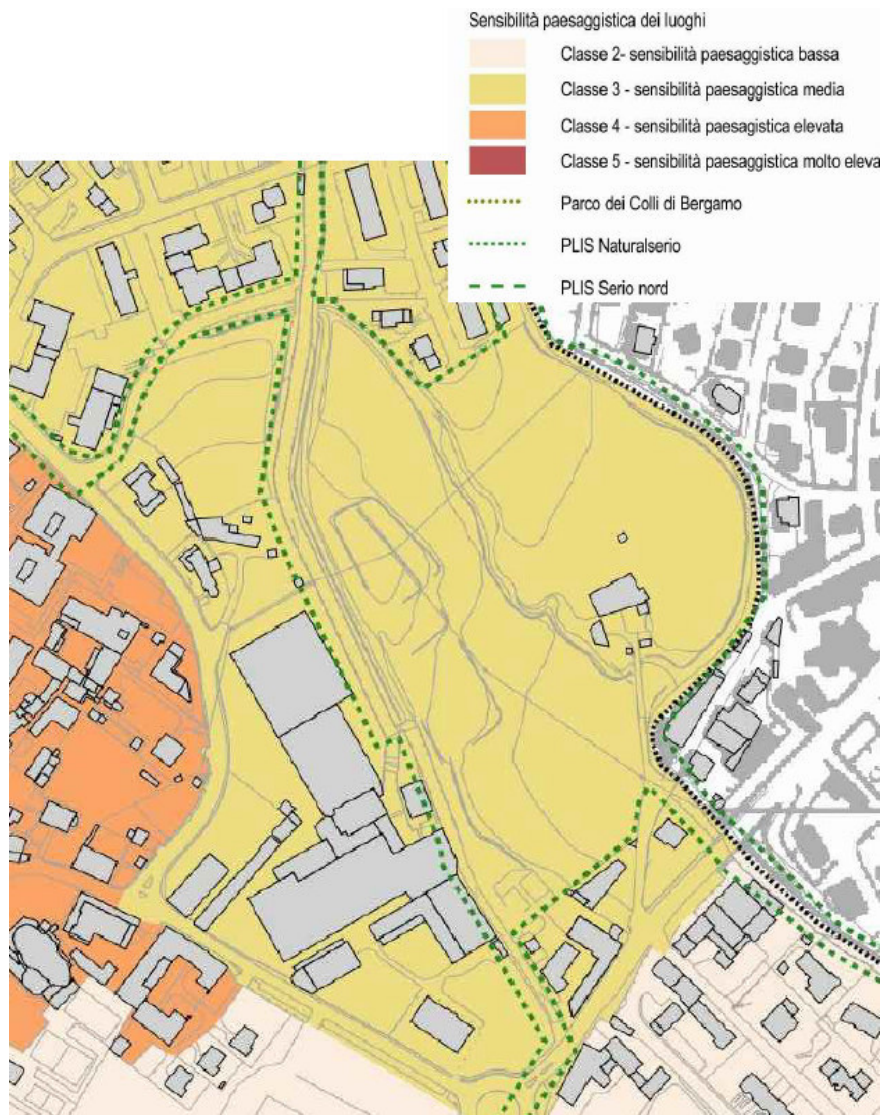
### SENSIBILITA' PAESISTICA

L'impianto, avanti descritto è già stato condiviso con la soprintendenza in sede autorizzazione paesaggistica e prevede grandi spazi e visuali aperte interposte tra i fabbricati che sorgeranno a nord ed a sud della vecchia filatura di cui è previsto il recupero alle nuove funzioni con mantenimento dell'attuale altezza.

Più in dettaglio, quanto attiene la sensibilità paesistica, Il vigente P.G.T. classifica l'area con sensibilità paesistica **Media**, non vengono compromessi con visivi o visuali panoramiche, l'impostazione del Piano prevede una edificazione con ampi spazi e visuali sul parco.

Appositi abachi delle finiture e delle tipologie edilizie, allegati del Piano Attuativo, tutti elementi, come anzidetto oggetto di valutazione favorevole da parte della competente soprintendenza (Autorizzazione Paesaggistica)

### Sensibilità paesistica dei luoghi (del PGT vigente)





### COMPATIBILITA' GEOLOGICA (aspetti geologici – invarianza idraulica)

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Per la verifica della compatibilità geologica è stato predisposto:

- a) relazione geologica a firma di geologo abilitato
- b) relazione tecnica di invarianza idraulica

(documenti allegati del Piano Attuativo)

che concludono positivamente sulla fattibilità della proposta di Piano Attuativo (che **comprende anche** gli elementi di variante al vigente PGT).

Alla stessa si demanda per la completa ed articolata verifica di compatibilità dell'intero Piano Attuativo secondo tutti i parametri (geologia, sismicità, acque etc..)

Si riportano in stralcio le tavole principali di riferimento e le conclusioni:

#### a) ASPETTI GEOLOGICI

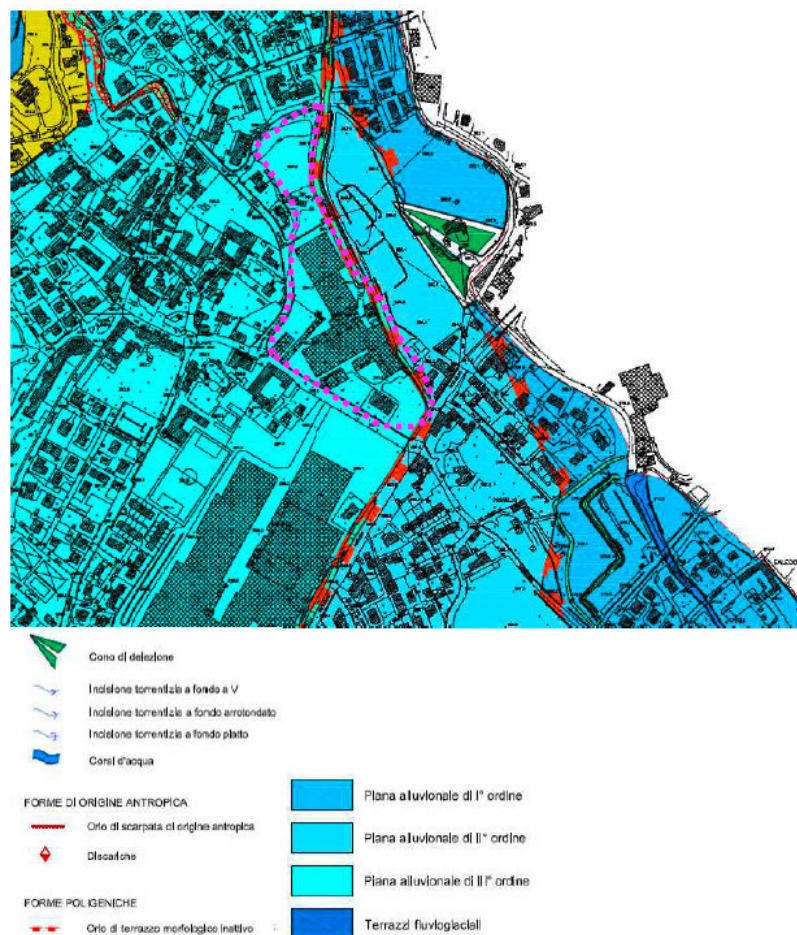
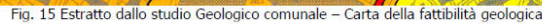


Fig. 7 Carta Geomorfologica



Lavori di movimento terra: qualora l'esecuzione dei lavori dovesse comportare l'asportazione di terreno si dovrà, di preferenza, prevedere il riutilizzo del materiale all'interno dell'area di piano. Si specifica che eventuali conferimenti di terra e rocce da scavo al di fuori dell'area di cantiere sono disciplinati dal DPR n.120/2017.

Gestione delle acque meteoriche: La litologia superficiale, caratterizzata dalla presenza di terreni in matrice coesiva, risulta controindicata per l'installazione di opere di dispersione nel sottosuolo. Allo scopo dovranno essere predisposte verifiche specifiche. Qualora venisse confermata l'impossibilità di disperdere le acque si potranno recapitare in corpo d'acqua previa laminazione delle portate critiche.

b) ASPETTI INVARIANZA IDRAULICA Conclusioni del geologo dott. Fassini:

Sulla scorta degli esiti dei dati disponibili e dei calcoli di afflusso risulta necessario per l'invarianza idraulica locale la realizzazione di una vasca avente volume di 590 m<sup>3</sup> con recapito in corpo d'acqua superficiale di una portata pari a 38,4 l/s.

**Le opere in progetto sono adeguate alla dispersione degli afflussi critici con tempo di ritorno di 50 anni.**

I progetti esecutivi, saranno preceduti, come indicato dagli approfondimenti necessari soprattutto in ordine al sistema di smaltimento delle acque meteoriche (per le quali è comunque prevista la raccolta per il riutilizzo ai fini irrigui) valutando con gli enti gestore del servizio idrico-fognatura ed il consorzio di Bonifica MPB le modalità di smaltimento delle eccedenze previa laminazione come avanti stimato per le linee generali, sistema che sarà oggetto di specifica progettazione con la valutazione della più finzionale dislocazione della (o delle vasche di laminazione), anche secondo le indicazioni che darà l'ente gestore del servizio fognatura (uniacque).

#### **BONIFICA DELLE AREE**

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Come previsto dal Pgt Vigente e prescritto nella scheda norma dell'ambito nonché inserito tra le NTA specifiche del piano con apposito articolo:

##### **ART. 4 – Indagini preliminari area industriale dismessa**

Nell'ambito perimetrato AT2 del PGT, l'edificazione sarà preceduta dall'espletamento della verifica dell'eventuale contaminazione dell'area, come previsto dalle vigenti norme in materia, ad avvenuto completamento delle indagini sarà definita o meno la necessità e le modalità degli eventuali interventi di bonifica.

Sarà portata a compimento la campagna di indagine preliminare per l'intera area dell'ambito AT2, già attivata dalla precedente proprietà, e che sarà portata compimento con le necessarie opere di bonifica secondo il piano che sarà approvato dai competenti organi istituzionali.

Parimenti sono state riavviate anche le procedure di verifica e risoluzione dello specifico problema amianto presente in alcune coperture del complesso industriale.

#### **RISPARMIO ENERGETICO – CONSUMI**

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Le costruzioni previste saranno ad alte prestazioni energetiche con l'utilizzo di sistemi puliti ed ecosostenibili (sistemi che utilizzano circolazione di fluidi a basse temperature con pompe di calore elettriche di nuova generazione).

Utilizzo di Energie rinnovabili nel rispetto del regolamento energetico vigente.

Non si prevedono cicli di lavorazione di alcun tipo, tantomeno che richiedano consumo di risorse idriche.

### SUPERFICI DRENANTI – RECUPERO ACQUE PIOVANE – ACQUE DI SCARICO

Viene garantito il rispetto della dotazione di superfici a verde drenante nella misura del 30% della superficie dell'intero comparto proprietario di riferimento.

Le acque reflue (fognature domestiche) sono recapitate verso i collettori già presenti lungo tutto il perimetro dell'area.

Modalità di recapito saranno concordate ed autorizzate, come di prassi, in sede di progettazione esecutiva dei fabbricati e delle infrastrutture direttamente con il gestore del servizio.

Per le acque bianche, tenuto conto della natura del terreno e di quanto già esposto al precedente punto "compatibilità geologica" viene previsto il recupero delle acque meteoriche finalizzato all'irrigazione, da attuare secondo le indicazioni e nel rispetto dei vigente regolamento comunali.

Lo schema dell'impianto fognario del Piano attuativo è riportato sulla tavola 18 con evidenza del sistema di collettori presenti lungo il perimetro dell'area, alla stessa si demanda per ogni approfondimento.

### EMISSIONI IN ATMOSFERA

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Non si prevede utilizzo di impianti tecnologici con emissioni in atmosfera.

### TRAFFICO VEICOLARE

Per le verifica attinenti le problematiche indotte dal traffico veicolare, è stato approntata campagna di indagine sull'attuale traffico veicolare e correlato Studio del traffico a firma di professionista esperto.

Tale documento, completo della rilevazione degli attuali flussi di traffico, del calcolo del traffico indotto dalle previsioni dell'intero Piano Attuativo e della verifica funzionale dei principali nodi stradali di progetto è allegato al Piano Attuativo.

Tale studio argomenta e conclude positivamente sulla fattibilità della proposta di Piano Attuativo (che comprende anche gli elementi di variante al vigente PGT).

Allo stesso documento si demanda per la completa ed articolata verifica.

Si riportano in stralcio le conclusioni demandato allo studio allegato al PA la visione delle tavole di supporto, dei grafici e delle simulazioni effettuate.

## Conclusioni dell'esperto del traffico dott. Ing. Morini (Tau progetti):

In base a quanto esposto nei precedenti capitoli è possibile affermare che:

- L'andamento della domanda di traffico giornaliero e settimanale evidenzia come il traffico circolante nell'area di studio sia maggiore durante l'ora di punta del venerdì sera 18.15-19.15;
- La mattina prevalgono gli spostamenti in direzione sud (Bergamo), la sera quelli in direzione nord (Alzano);
- L'ora di punta del mattino è dalle ore 7.30 alle ore 8.30, e alla sera dalle ore 18.15 alle ore 19.15;
- Attualmente l'area ex-Zopfi è dismessa e non genera traffico veicolare;
- Il progetto prevede di realizzare aree residenziali e commerciali, rispettivamente per 17.100 mq di s.l.p. e 1.900 mq di superficie di vendita;
- Le nuove funzioni genereranno un traffico bidirezionale nell'ora di punta della mattina di 152 veicoli (123 generati, 29 attratti) e di 245 veicoli nell'ora di punta della sera (67 generati, 178 attratti)
- Il progetto prevede la realizzazione di 161 posti auto in 5 diverse aree di parcheggio;
- Sono stati modellati due scenari progettuali con la stessa offerta di trasporto, ricavata dalle planimetrie di progetto. Le modifiche apportate prevedono la trasformazione dell'intersezione tra via Zopfi e via Alpini in intersezione a rotatoria e l'aggiunta delle entrate e delle uscite per il progetto su via Zopfi e via Alpini
- Le simulazioni di traffico evidenziano come le nuove funzioni residenziali e commerciali comportino un inevitabile incremento del traffico circolante e dei perditempo, dal momento che la rete stradale resta invariata, ma anche come tale riduzione di livello sia molto limitata: infatti, nelle rimanenti porzioni di rete e negli altri momenti della giornata il livello di servizio si attesta sui massimi livelli (livello "A").

In considerazione dei risultati conseguiti dalle macro e microsimulazioni, è pertanto possibile affermare, in base alle ipotesi adottate per la stima del traffico circolante, del traffico indotto e per la ripartizione spaziale dello stesso, che le nuove funzioni che si prevede di insediare nell'area ex-Zopfi risultano compatibili sotto l'aspetto trasportistico.



### INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Non si rilevano presenze di elettrodotti di alta tensione e nessuna problematica afferente l'inquinamento di origine elettromagnetica.

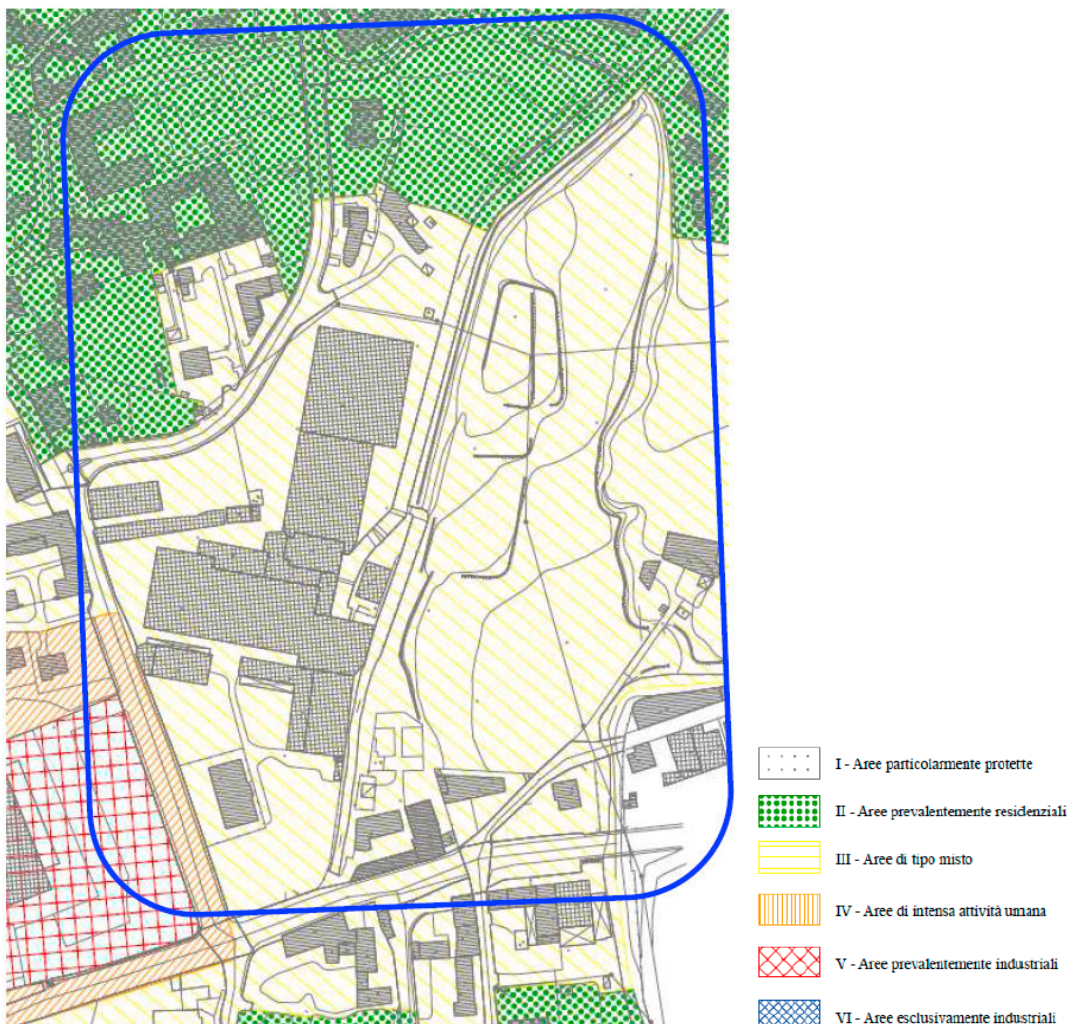
Si demanda alle valutazioni del rapporto ambientale del PGT

### INQUINAMENTO ACUSTICO

Per le verifiche attinenti l'inquinamento acustico è stata predisposta apposita relazione di Valutazione del clima acustico a firma di tecnico esperto in acustica abilitato (documento allegato del Piano Attuativo) che conclude positivamente sulla fattibilità della proposta di Piano Attuativo (che comprende anche gli elementi di variante al vigente PGT).

Alla stessa di domanda per la completa ed articolata verifica di compatibilità dell'intero Piano Attuativo secondo tutti i parametri (impianti esterni, traffico indotto etc.).

Si riportano in stralcio le tavole principali di riferimento e le conclusioni:  
zonizzazione acustica comunale





## Conclusioni dell'esperto in acustica dott. Arch. Sergio Morandi:

Il clima acustico attuale dell'area individuata per la realizzazione del nuovo edificio è risultato non conforme alla zonizzazione acustica del territorio comunale in classe 3° "Aree di tipo misto" e in classe 2° "Aree prevalentemente residenziali" sia in periodo diurno che notturno. Gli sforamenti registrati rispetto ai limiti massimi ammessi sono pari a 0.5 dBA diurni e 5.9 dBA notturni rispetto alla classe 3°.

La causa di tale superamento è imputabile al rumore da traffico veicolare transitante lungo via Zopfi ma viste le prescrizioni relative al rumore generato da traffico imposte da DPR 30 marzo 2004 (decreto strade) non risulta necessario provvedere ad opere di bonifica acustica nei confronti di tale rumore.

Gli edifici da un punto di vista strettamente normativo dovrà quindi rispettare solo i minimi di fonoisolamento definiti dal DPCM 5.12.1997 senza ulteriori maggiorazioni.

La rumorosità degli impianti verso l'esterno, nel loro complesso, dovrà essere oggetto di apposita valutazione di impatto acustico in fase di permesso di costruire dei singoli edifici o gruppi di edifici.

Resta inteso che i progetti esecutivi, saranno preceduti, come previsto dalle vigenti norme di settore da valutazione sui requisiti acustici passivi degli edifici e dagli approfondimenti necessari.

## CONSUMO DI SUOLO

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Come anticipato all'inizio del presente rapporto, Il PIANO ATTUATIVO introduce VARIANTE agli atti del P.G.T. dopo la sua approvazione senza incremento del consumo di suolo mantenendo inalterato il rapporto tra le Superfici urbanizzate e Urbanizzabili (Aree della rigenerazione) e della superficie agricola o naturale come dalla tavola di consumo di suolo del PGT (Tav 20 del PGT) e tabella riepilogativa che segue.

<b>Bilancio ecologico del suolo</b>		
sup.agricola trasformata per la prima volta (a)		0,000 mq.
da aree urbanizzate a aree agricole		6.772,161 mq.
da aree urbanizzabili a agricola/naturale		51.461,546 mq.
sup.urbanizzata/bile ricondotta ad agricola/naturale (b)		58.233,708 mq.
<hr/>		
<u>bilancio ecologico del suolo (a-b)</u>		<u>-58.233,708 mq.</u>
 <b>Consumo di suolo</b>		
superfici dei nuovi ambiti di trasformazione		
che determinano riduzione delle superfici agricole (d)		0,000 mq.
superficie urbanizzata e urbanizzabile variante PGT (e)		1.745.331,282 mq.
<hr/>		
<u>consumo di suolo del suolo (d/e)</u>		<u>0,00%</u>

### **GESTIONE DEL CANTIERE**

(nessun rilievo attinente gli elementi di variante)

Una fase che potrebbe essere critica è sempre rappresentata dalla gestione del cantiere di costruzione, per la realizzazione degli interventi di costruzione, ristrutturazione e realizzazione delle infrastrutture previste, saranno adottati tutti i necessari accorgimenti per limitare ogni possibile danno alla salute umana ed all'ambiente.

Saranno sempre privilegiati sistemi costruttivi a basso rischio di incidente in cantiere privilegiando, ove possibile, la prefabbricazione leggera (solai, caldane intonaci etc. preconfezionati etc.), i materiali e le tecnologie saranno a basso impatto sull'ambiente.

Ogni altro dettaglio sarà oggetto di valutazione in sede di progettazione esecutiva.

## **7. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

La verifica dell'impatto ambientale e degli effetti sulla salute del progetto, illustrati nel capitolo precedente, viene di seguito effettuata e sintetizzata seguendo i criteri dell'allegato II della direttiva CE/42/2001 di seguito riportata:

Tabella Criteri Allegato II (Dir CE/42/2001) - Valutazione di sintesi

Criteri Allegato II (Dir CE/42/2001)	Valutazione di sintesi
<i>1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</i>	
- in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Il Piano Attuativo in variante al PGT <b>non è riferimento</b> per progetti ed altre attività.
- in quale misura il P/P influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il Piano Attuativo <b>introduce varianti</b> al vigente PGT solo per aspetti che non contrastano con nessuno degli obiettivi primari dello stesso, ma è sono gli elementi necessari a renderne concretamente fattibile l'attuazione. Il maggior carico urbanistico indotto (19.7% di slp) è allineato ai meccanismi premiali Regionali.
- la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Il Piano proposto verificato con le varianti proposte <b>prevede</b> principalmente, come indicato nelle analisi: Non interferisce con la rete aree protette - Completamento e si integra col sistema del verde di scala locale; - Conferma del primario obiettivo del totale recupero di aree industriali dismesse; - Nessuna controindicazione per gli aspetti idro-geologici; - Compatibilità del traffico generato sotto l'aspetto viabilistico; - Nessuna alterazione generante consumo di suolo
- problemi ambientali relativi al piano o programma	Il Piano attuativo e le varianti proposte <b>non generano problemi ambientali</b> ,
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti od alla protezione delle acque)	Il Piano <b>non contempla</b> interventi per l'attuazione della normativa comunitaria.
<i>2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</i>	
- probabilità durata, frequenza e reversibilità degli effetti	L'intervento è permanente, sia per la parte privata (edificazione) che per la parte pubblica dotazione di un grande parco di una grande nuova piazza, aree per parcheggi e completamenti viabilistici.
- carattere cumulativo degli effetti	Il Piano Attuativo e le varianti al PGT proposte prevedono sostanzialmente il recupero totale di un'area industriale dismessa e degradata, preceduto da campagna di indagine ed eventuale bonifica del sottosuolo.
- natura transfrontaliera degli effetti	Nessuno
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es, in caso di incidenti)	Le previsioni insediative non prevedono elementi tali da mettere a rischio la salute umana e l'ambiente.
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)	Aree interessate dal Piano sono pari a Mq 31.844, oltre all'area da cedere per il parco mq 25.130. Popolazione stimata dall'insediamento n. 342 Abitanti teorici
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	
* delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	Nessuna presenza.
* del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	Non sono previsti superamenti
* dell'utilizzo intensivo del suolo	Utilizzo nella norma e compatibile
- effetti sulle aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Nessuno

## 8. COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ

### Rapporto ambientale del PGT

INICAZIONI PER L'AREA AT2 ZOPFI – verifica di coerenza, sostenibilità mitigazione.

Di seguito gli elementi di rilievo e le previsioni attese come indicate dal rapporto ambientale della Variante al PGT, seguiti dalla verifica di coerenza e sostenibilità degli elementi di variante introdotti.

#### **Obiettivi generali, Principi insediativi, Indirizzi di progetto per i servizi, Prescrizioni specifiche**

La trasformazione è finalizzata alla rigenerazione delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi, secondo un modello di intervento che integri i nuovi interventi con il Centro Storico in termini di paesaggio urbano e continuità pedonale. L'intervento dovrà operare per la valorizzazione delle parti residuali dello stabilimento rifunzionalizzabili, oltre al restauro di strutture di valore simbolico, quali la storica ciminiera.

Quota di superficie residenza convenzionata 10% minimo rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo

#### Interventi di nuova costruzione

Altezza massima edifici residenziali di nuova realizzazione 3 piani

Si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

Nell'Ambito, se presenti elementi del reticolo idrico consortile, si prescrive l'obbligo di richiesta autorizzazione/concessione all'ente gestore del corso d'acqua, così come richiesto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca con parere pervenuto al prot. 13515 del 18.12.2017.

1.

Con la previsione di un incremento della S.L.P ammessa dal PGT vigente del 19.7% (da mq 15.870,00 a 19.000,00), viene confermato l'obiettivo della rigenerazione totale delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi con la previsione di un impianto integrato con la continuità del centro storico verso il quale si aprirà anche in senso visivo garantendo la continuità pedonale non solo di connessione tra le aree del Piano ed il Centro Storico ma anche verso l'area del nuovo parco.

L'intervento, in accordo con le linee dettate dalla Commissione del Paesaggio comunale e dalla Soprintendenza (autorizzazione paesaggistica) prevede il recupero del fabbricato del "filatoio" che rifunzionalizzato e ristrutturato con mantenimento delle facciate per le quali è previsto il restauro conservativo, sarà il cuore dell'intervento.

E' previsto il restauro della vecchia ciminiera che sarà parte della nuova piazza che sorgerà attorno all'edificio recuperato, piazza che attrezzata sarà ceduta al Comune.

Vengono previste unità abitative per una SLP di mq 1.120,00 (pari a ca. il 10% della superficie residenziale attesa con le previsioni insediative del vigente PGT).

Tali unità saranno realizzate dall'operatore contestualmente alla propria edificazione, e cedute a prezzi agevolati e convenzionati, secondo i criteri già fissati dalla convenzione per l'attuazione del Piano (allegato del piano stesso).

La maggiore altezza massima (da 3 a 4-5 piani) è anch'essa già stata oggetto di valutazione positiva della Commissione del Paesaggio comunale e dalla Soprintendenza (autorizzazione paesaggistica), il piano indica le nuove altezze ammesse ed i puntuali criteri localizzativi dell'edificato e la sua scansione pieni/vuoti in rapporto all'ambiente circostante ed

all'edificato di cui si prevede il recupero, sono inoltre presenti gli abachi delle finiture degli edifici.

Apposito articolo delle NTA del Piano Attuativo, prevede la preliminare campagna di indagine per verificare eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività.

I perimetri del Piano Attuativo non comprendono elementi di interesse del Consorzio di Bonifica, con il quale sono comunque stati intraprese verifiche di fattibilità preliminari, nessuna edificazione è prevista nelle fasce di rispetto del reticolo di sua competenza, per le infrastrutture e le opere minori, sarà ottenuto nella il previo parere di competenza.

#### Pressioni e attenzioni ambientali presenti

##### Vincoli



Aree da bonificare



Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica consortile-  
da studio geologico (R.R. 8/2/2010 n.3)



Beni culturali - D.Lgs. n. 42/2004 art.128  
(ex L. 1089/39 art. 1)

G - Roggia Serio [decreto del 22.12.2010]

##### Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

##### Zonizzazione acustica

III - Aree di tipo misto

##### Rete ecologica

Vicinanza a un corridoio ecologico (Roggia Serio) e  
un nodo di rete

##### Sensibilità paesistica

Classe 3 - sensibilità paesaggistica media

##### Sottoservizi

Contesto servito

2.

Gli elementi in grado di generare una pressione ambientale o comunque in soglia di attenzione sono tutti stati verificati con le azioni in parte già indicate:

- Per le aree da bonificate dell'ambito AT2 prevista campagna di indagine cui far seguire eventuale bonifica.
- Le fasce di rispetto del reticolo idrico sono tutte esterne alle linee di massimo inviluppo delle costruzioni, per le opere accessorie sarà ottenuto il previo parer del Consorzio di Bonifica MPB.
- Non vi sono Beni culturali direttamente interessati dal Piano, la roggia Serio è esterna al perimetro dell'ambito AT2; il Piano ed i caratteri dell'edificazione prevista, sono già oggetto di Autorizzazione Paesaggistica.
- Per la Fattibilità Geologica idrogeologica e sismica, per la compatibilità zonizzazione acustica si demanda alle specifiche relazioni in allegato che confermano la fattibilità.
- Non vi sono interferenze con la rete ecologica, e con la cessione dell'area del parco viene ceduta al Comune un'area strategica di mq 25.130 classificata quale nodo di rete; come anzidetto la roggia Serio non viene interessata dalle previsioni del Piano Attuativo, viene prevista una passerella di collegamento tra le aree del parco e le aree pubbliche del piano ed il resto del centro storico di Ranica. Tale opera sarà oggetto di specifica progettazione esecutiva ed autonoma autorizzazione.

### Analisi e coerenza con gli Obiettivi della Variante 2017

L'ambito si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato, dismesso dalla precedente funzione produttiva, a diretto contatto con una piana agricola che funge da cuscinetto rispetto all'edificio collocato ad est, nel Comune di Alzano Lombardo.

Gli obiettivi della trasformazione si collocano adeguatamente all'interno del sistema strategico previsto dalla Variante 2017 al PGT, in particolare per il recupero di un'importante porzione di archeologia industriale rappresentativa dei trascorsi produttivi di Ranica, per la qualità delle modifiche urbane connesse e, in particolare.

La localizzazione della parte edificata occupa esclusivamente l'area già interessata dalle presenze volumetriche produttive, evitando nuovo consumo di suolo, mentre il previsto sistema di percorsi protetti permette la permeabilità dell'ambito a favore della creazione di nuovi spazi urbani nelle immediate vicinanze del centro storico. La previsione non presenta particolari problematiche insediative per quanto concerne i sottoservizi, già presenti nell'area, mentre le problematiche infrastrutturali sono risolte con le previsioni di progetto. Le condizioni al contorno, in contesto urbanizzato, inducono la necessità di una particolare attenzione progettuale in riferimento all'area verde e al nuovo rapporto che si andrà a creare con l'edificio circostante.

3.

Per la prima parte si demanda a quanto già esplicitato ai punti precedenti, confermando coerenza ed obiettivi generali.

La localizzazione dell'edificazione interessa le sole aree già interessate dalle volumetrie produttive, così come perimetrate per l'ambito AT2 dal vigente PGT (nessuna variante in tal senso).

Il progetto prevede adeguati percorsi protetti verso il centro storico di Ranica, percorsi che associati all'apertura delle visuali attuali, rendono permeabile il nuovo ambito verso il centro storico da un lato e verso il parco dall'altro, mettendo a disposizione ed immediatamente fruibili per l'abitato storico di Ranica nuovi spazi urbani ed il grande parco.

L'ambito AT2 è inserito in un contesto già urbanizzato e gli interventi urbanizzativi previsti, in termini di infrastrutture di rete e di viabilità di connessione sono contenuti e limitati a semplici adeguamenti.

### Misure di inserimento ambientale e mitigative

Oltre al ricorso alle misure volte alla riduzione/contenimento degli impatti indicate per ciascuna componente ambientale nel Quadro di riferimento sociale e ambientale, si pongono come necessari i seguenti accorgimenti di inserimento ambientale e mitigativi in riferimento agli interventi nell'ambito:

- l'edificazione, come già previsto, dovrà interessare l'area ad ovest della Roggia Serio, considerando prioritaria la progettazione ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile, con edifici almeno in classe B e recupero delle acque piovane;
- la ricomposizione paesistica dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi, in particolare per il nuovo rapporto che si andrà a creare tra l'urbanizzato e l'area verde;
- particolare attenzione, pertanto, si dovrà porre nel progettare il rapporto tra costruito, spazi di relazione e spazi aperti, puntando al miglior inserimento paesistico complessivo, con la messa in essere di tutti quegli elementi (*in primis* rispetto per le visuali e realizzazione di quinte e barriere verdi con l'utilizzo di essenze arboree-arbustive autoctone) ritenuti idonei alla minimizzazione degli impatti. Si ritiene indispensabile il parere della competente Commissione del Paesaggio.

4.

Il criterio localizzativo del contenimento dell'edificazione nella sola area ad ovest della roggia Serio viene integralmente e senza riserve integralmente rispettato.



Per l'impatto sul paesaggio ed in particolare il rapporto col verde oltre quanto già declinato ai punti precedenti sul rapporto tra l'edificato e le visuali, si rimarca che:

Il fabbricato della filanda recuperato e la piazza che si sviluppa intorno, la percorrenza ciclopedonale verso il parco con nuova passerella di superamento del canale roggia Serio sono oltre che il "cuore" del progetto anche il "nodo di connessione" con le restanti parti del paese edificate e di servizio oltre che verso il territorio agricolo.

La Piazza attrezzata V1, attorno all'edificio è l'ideale estensione dell'attuale sagrato (ed aree del centro storico circostanti).

Viene così valorizzato anche il fronte dell'ingresso di Villa Morlacchi, che si troverà anch'esso affacciato verso spazi più aperti.

Si aprirà una nuova ampia veduta dal paese verso l'edificio centrale del filatoio e la nuova piazza, veduta oggi inesistente perché ostruita da corpi di fabbrica dei capannoni sorti accanto alla "filanda", costruzioni che saranno demolite.

Anche l'impianto del verde e delle alberature è stato oggetto di verifica e valutazione, con apposito elaborato.

## **9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

In relazione a quanto fin qui esposto ed argomentato, si evidenzia che il Piano Attuativo AT2 Zopfi, IN VARIANTE AL P.G.T.:

- non ricade nei progetti indicati dagli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche, relative alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- non produce effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000) e come tale non richiede approfondimenti circa una sua valutazione sui siti medesimi.

Le varianti al PGT proposte dal Piano Attuativo, non rientrano nelle tipologie di cui all'art. 6 comma 2, del D.LGS N. 152/2006 (e s.m.i.) e pertanto non rientrano nel campo di applicazione più generale delle procedure di V.A.S..

La portata delle varianti al PGT proposte dal Piano Attuativo, complessivamente e per dimensione, non rivestono carattere di valenza sovracomunale e non si evidenziano contrasti con le disposizioni del P.T.C.T. né di altri strumenti di portata sovracomunale.

A livello comunale, la procedura è quella di APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO che introduce VARIANTE agli atti del P.G.T. dopo la sua approvazione Legge Regionale n. 12/2005 Legge per il governo del territorio e sue modifiche ed integrazioni:

- Art. 12 L.R. n. 12 (Piani Attuativi Comunali)
- Art. 14 C.5 (Approvazione dei Piani Attuativi comportanti variante al PGT)
- Art. 13 C. 4—12 (Approvazione degli atti del PGT)

Le varianti introdotte al PGT sono:

**1 - Incremento della S.I.p.** complessivamente assentita da MQ 15.870 a MQ 19.000 (incremento del 19,7%).

**2 - Incremento altezza massima** dai 3 piani assentiti a 4 – 5 piani, come indicato nel planivolumetrico di progetto.

**3 - Modalità di intervento** con previsione del recupero integrale del corpo 2 (edificio principale della filanda) con restauro conservativo delle facciate e recupero dei volumi interni e demolizione di tutti gli altri edifici di cui è prevista la ricostruzione secondo l'impianto di progetto del Piano ed all'interno delle linee di massimo inviluppo indicate dal piano nel rispetto del sistema dei vincoli preordinati.

**4 - Edilizia pubblica**, in luogo della quota del 10% della funzione residenziale da riservare all'edilizia convenzionata, viene prevista una quota fissa pari a mq 1.120 in vendita a prezzi agevolati.

#### CONCLUSIONI CIRCA L'ASSOGGETTABILITÀ DEL PROGETTO DALLE PROCEDURE DI VAS

Quanto sopra richiamato, tenuto conto che le varianti al PGT introdotte dal Piano Attuativo determineranno effetti ambientali trascurabili o nulli, considerati i riferimenti normativi richiamati e riportati, **è possibile assumere l'esclusione del Piano Attuativo in Variante al PGT in esame da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.**

Pedrengo, 18/12/2023

Arch. Gianfranco Martinelli