

COMUNE DI RANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

OGGETTO

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

ALLEGATO

B

RELAZIONE TECNICA

DATA:

18/12/2023

VERSIONE:

8.1

PER LA PROPRIETA'



PIRAMIDE CASA s.r.l.

Via Tonale, 19
24061 Albano S. Alessandro (Bg)

Arch. G. Martinelli

PROGETTISTI

ARCHITETTO PAOLA CORSI

Via G. Donizetti 109/111 - 24030- Brembate Sopra (Bg)
telefono 035621204 paola.corsi@arche-srl.com

**STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI MARTINELLI**

viale F.lli Kennedy 21-24066 Pedrengo (Bg)
telefono 0356591925 info@amastudio.it

Arch. GIANFRANCO MARTINELLI - Arch. VALENTINA MARTINELLI
Collaboratrice: Geom. MARINA ELISABETTA SIGNORI

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSE

I cenni storici

Il Piano Attuativo AT2 Zopfi, illustrato dalla presente relazione, 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.

Di rilievo, nella storia dell’insediamento industriale Zopfi di Ranica con la filatura e le fabbriche più a valle (tessitura a sud della villa Morlacchi), lo “Sciopero di Ranica” del 1909, avvenimento che ebbe rilevante eco, capace di mobilitare tutta la Bergamasca.

In appendice 1 alla presente relazione, si allega stralcio di documentazione storica alla quale si demanda per ogni approfondimento.

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 inattuato, 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.”

In appendice 2 alla presente relazione, si allega stralcio del documento di inquadramento.

La cultura di progetto

Il livello di interesse per le aree industriali dismesse, si è implementato negli ultimi tre decenni, successivamente alla profonda e ormai diffusa comprensione dei contenuti storici sociali e di memoria di queste strutture immense e abbandonate.

Tutti coloro che discutono della ex-Zopfi si trovano a condividere l'epopea del trascorso industriale di quest'area, lasciando dietro il velo degli anni trascorsi e delle sconfitte che le rovine dei fabbricati ci raccontano, le lotte le battaglie e la comune quotidianità che contraddistinsero questi luoghi.

L'impianto, più che per le architetture, assurge a memoria; un luogo dove tornare a raccontare un passato travolto dal tempo e dove la lungimiranza politica e imprenditoriale potrà rendere possibile la costruzione di un nuovo caposaldo dove storia memoria e architettura troveranno sinergia con prospettiva futuro e design.

"L'area ex-Zopfi, sarà un luogo dove vivere", questo è stato l'obiettivo del progetto.

Il successo della riqualificazione delle ex aree industriali dipende fortemente dal suo grado di integrazione con la città, con il suo intorno, culturale, economico e sociale.

La riqualificazione urbanistica, la sostenibilità economica, l'impatto ambientale, l'integrazione con i tessuti urbani circostanti, la ridefinizione degli spazi pubblici, la riconversione d'uso sono alcuni principi base che hanno guidato la loro progettazione urbanistica in percorso condiviso tra l'operatore e l'Amm.ne Comunale.

I recenti sviluppi urbanistici dell'area

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.

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 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 oggetto della presente relazione.

Il nuovo Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione AT2 - Zopfi (Ambito di rigenerazione Urbana AR4) - Recupero del patrimonio edilizio esistente riuso 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
- l'indicazione delle opere pubbliche

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 con l'obiettivo primario del recupero dell'area dello stabilimento ex Zopfi da anni dismesso.

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.

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.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 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 Slp 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 Slp 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.

Prima di passare ad illustrare nel dettaglio finalità e modalità di attuazione del piano, per un primo sintetico approccio, si vogliono evidenziare le consistenze edificatorie previste dal Piano (in variante), ma nel rispetto degli OBIETTIVI GENERALI del Documento di Piano del PGT e senza incrementi di consumo di suolo il Piano Attuativo prevede una S.l.p. complessiva di MQ 19.000,00 dei quali massimo mq 1.900,00 per la destinazione commerciale.

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. FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo ha, quale obiettivo principale, il recupero totale di un'area industriale dismessa, nel rispetto dei valori che la caratterizzano, della sostenibilità economica dell'intera operazione e delle aspettative della componente pubblica regolata dalle linee dettate dal Piano dei Servizi del vigente PGT.

Attualmente l'intero complesso è caratterizzato dalla presenza di fabbricati a destinazione industriale (e di un piccolo fabbricato rurale nella parte alta), tutti in cattivo o pessimo stato manutentivo, immobili dichiarati "unità collabenti" e pertanto privi dei requisiti di agibilità.

Il complesso industriale è stato edificato per più interventi a partire dalle costruzioni dell'impianto originario nel sito oggetto di Piano Attuativo, fabbricati indicati con le scritte unità 1 e unità 2.

In appendice 3 alla presente relazione, si allegano foto storiche del complesso industriale anno 1920), planimetria catastale del 1940 descrittiva dell'articolazione dello stabilimento planimetria dell'organizzazione dei fabbricati per destinazione funzionale (originaria).

I fabbricati indicati con le scritte unità 1 e unità 2 erano indicati quali locali originariamente destinati rispettivamente roccatura e ritorcitura ed alla cardatura e filatura.

Si precisa che dalle verifiche effettuate presso la soprintendenza, i fabbricati NON sono gravati da alcun tipo di vincolo (fatta eccezione per la già citata parziale presenza in area di vincolo ambientale: fascia di 150 m dal torrente Nesa).

Tra gli obiettivi del Piano è previsto per il fabbricato unità 2 il recupero con risanamento conservativo per la facciata, il fabbricato unità 1, ormai implosivo e crollato, come previsto dall'attuale PGT verrà demolito e ricostruito.

Il Piano Attuativo prevede la conservazione della vecchia ciminiera che verrà risanata e restaurata con specifico progetto.

La restante parte dell'intervento edificatorio avverrà per demolizione e ricostruzione secondo l'impianto planivolumetrico indicato dal Piano Attuativo.

Il progetto di Piano Attuativo riporta le nuove aree riservate all'edificazione unitamente alle aree per servizi e per viabilità.

Il progetto di Piano Attuativo ha quali obiettivi la quantificazione, ubicazione e previsione di:

- capacità insediative di progetto in termini di superficie lorda di pavimento massima consentita;
- aree di massimo sviluppo delle costruzioni;
- aree Standard per parcheggi, verde ed attrezzature varie da cedere od assoggettare all'uso pubblico;
- sistema di connessione delle nuove aree con la viabilità esistente;
- opere pubbliche quali le urbanizzazioni per l'insediamento e per standards qualitativi.

3. PROPRIETA' DELLE AREE DEL PIANO

Le aree interessate dal Piano Attuativo sono tute di proprietà della proponente e soggetto attuatore

Soc. "PIRAMIDE CASA SRL", con sede in Albano S. Alessandro (BG), via Tonale, 19, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e numero di iscrizione 03391850165, REA n. BG-374485.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE

Le aree interessate dal nuovo piano, come perimtrate, sono identificate in Catasto nel seguente modo (salvo rettifiche od aggiornamenti per atti in corso):
in Comune di Ranica

Catasto Terreni

foglio 9 (foglio 5 di mappa), mappale 176, are 19.40, senza redditi;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 179, semin. Arbor. cl. 1, are 57.25, rd. euro 45,83, ra. euro 41,39;

foglio 9 (foglio 5 di mappa), mappale 217, sem irr arb, cl. 2, are 51.00, rd. euro 67,17, ra. euro 44,78;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 291, semin arbor, cl. 2, are 9.10, rd. euro 5,87, ra. euro 6,11;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 841, incolt prod, cl. U, are 3.40, rd. euro 0,09, ra. euro 0,05;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 1743, incolt prod, cl. U, are 0.50, rd. euro 0,01, ra. euro 0,01;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 2316, semin arbor, cl.1, are 8.00, rd. euro 6,40, ra. euro 5,78;(*)

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 3502, sem irr arb, cl. 3, ha 1.22.40, rd. euro 145,39, ra. euro 94,82;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 3503, sem irr arb, cl. 3, are 0.25, rd. euro 0,30, ra. euro 0,19;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 3511, sem irr arb, cl. 3, are 12.50, rd. euro 5,16, ra. euro 7,10;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 3512, sem irr arb, cl. 3, are 10.40, rd. euro 4,30, ra. euro 5,91;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 4338 (ex 177/a), semin irrig, cl. 1, are 53.00, rd. euro 69,80, ra. euro 47,90; (*)

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 4455, semin arbor, cl 2, are 4.18, rd. euro 2,70, ra. euro 2,81;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 4457, semin arbor, cl 2, are 0.11, rd. euro 0,07, ra. euro 0,07;

foglio 9 (foglio 7 di mappa), mappale 4458, semin arbor, cl 3, are 61.97, rd. euro 25,60, ra. euro 35,21;

(*) oggetto di riordino all'urbano

Catasto Fabbricati

foglio 7, mappali 4062 - 4063/701 - 4064 - 4065 - 4066 – 4067 - 4068 - 4069 (graffati), via Gioachino Zopfi sn., piano T, unità collabenti (cat. F/2), senza rendita;

foglio 7, mappale 4359, via degli Alpini sn., piano T, unità collabenti (cat. F/2), senza rendita;

foglio 7, mappale 4063/702, via Zopfi, unità collabenti (cat. F/2), senza rendita;

L'allegato A riportata i dati catastali identificativi dei mappali sopracitati unitamente a copia degli atti di provenienza ed alle mappe dei terreni, schede planimetriche per le unità collabenti e visure aggiornate.

5. PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI DEL P.G.T. VIGENTE

La Tav. 1 "INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO DEL P.G.T.: Tavola delle previsioni e degli obiettivi D.P., Tavola dei Vincoli, Ambiti di rigenerazione urbana, Rete mobilità, Sensibilità Paesaggistica, Rete ecologica Comunale, Rischio Idraulico, Componente Geologica, Reticolo Idrografico minore" e la Tav. 6 "SISTEMA DEI VINCOLI RIGUARDANTI L'AMBITO OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA", riporta l'inquadramento nella strumentazione urbanistica vigente

delle aree interessate dalla proposta di Piano Attuativo.

Il vigente P.G.T., classifica le aree tra gli

Ambiti di trasformazione del Documento di Piano AT2 – Zopfi

Ambito di Rigenerazione Urbana AR 4

La scheda di riferimento che segue indica:

Obiettivi generali Principi insediativi Indirizzi di progetto per i servizi	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 <u>Interventi di nuova costruzione</u> 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.
Prescrizioni specifiche	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.
Parametri urbanistici	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.
	<u>Interventi di recupero dell'esistente</u> 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. Gli esercizi di vicinato, purchè 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.

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.

6. INQUADRAMENTO PLANIMETRICO GENERALE E CARATTERISTICHE DELLE AREE

L'area interessata dal Progetto di Piano attuativo, come accennato nelle premesse, è per la maggior parte rappresentata 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, le aree della proposta di Piano Attuativo, sviluppano una superficie di MQ 56.974,00 così come perimetrate e riepilogate sulle allegate tavole 2 "RILIEVO PLANIMETRICO", tavola 3 "AREE DI PROPRIETA' AREE DEL COMPARTO AREE OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA"

L'area, classificata quale ambito AT2 – Zopfi avente una superficie territoriale di MQ 31.844,00, evidenzia la sua appartenenza al sistema delle aree già urbanizzate, con nei dintorni prevalente destinazione residenziale e con la presenza nelle immediate vicinanze di attrezzature pubbliche e di servizio quali:

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

- Le scuole primarie

La rappresentazione grafica dello stato di fatto è completata dalle Tavole 4 – Profili ambientali dello stato di fatto, 5 – Rilievo Edificio unità 2.

L'area dell'ambito AT2 è fisicamente così delimitata:

- a nord dalla Via Fontanino, da torrente Riolo;
- ad est dal canale artificiale Roggia Serio;
- a sud dalla Via Marconi (e rotatoria);
- ad ovest dalle Vie Zopfi e Via Alpini.

Ad est, oltre il canale artificiale Roggia Serio è ubicata l'area di proprietà in ambito di tutela ambientale del PGT.

L'area ha un andamento planimetrico diversificato, dettato dall'orografia naturale tipica delle zone pedecollinari attraversate da torrenti e declina da nord verso sud.

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

VIABILITA' (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 metropolitana leggera "tramvia Bergamo-Albino", lungo la via Alpini è presente la fermata del servizio pubblico.

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.

7. PROGETTO: IMPIANTO URBANISTICO

Data la rilevanza dell'area e la sua storia (vedasi le premesse e quanto detto sulla cultura di progetto), 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, la sua forma allungata e la presenza del canale in rilevato, è stato fattore vincolante per il progetto; la parte più a sud, su cui insiste il fabbricato della Filanda, è infatti caratterizzata da un importante dislivello ca. m 4,30 che porta da quota 288,00 (nei pressi della rotatoria) a quota 292,30 (livello pavimento fabbricato) e poi subito verso nord a quota 294,20.

Le tavole 7 "Impianto Planivolumetrico" e 8 "Impianto del Piano Attuativo: superfici e consistenze" illustrano la proposta progettuale del Piano Attuativo che prevede:

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.

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.

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).

Il progetto di Piano Attuativo è completato con la sezione ambientale di progetto ed alcune viste di render fotografici che restituiscono il futuro assetto dell'area da diversi punti di vista (tavole V1 e V2).

Con apposito abaco Tavola V3 vengono dati riferimenti materici e tipologici per le nuove costruzioni.

8. PROGETTO: DATI PLANIVOLUMETRICI E VERIFICHE

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.

Complessivamente le aree del Piano Attuativo sono pari a mq 56.974 e sono riepilogate nelle seguenti tabelle:

AREE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO AT2 - ZOPFI	
Aree diproprietà	
area ovest - comparto di PA - AT2	31 844,00
area est - ambito di tutela ambientale	25 130,00
Totale aree di proprietà interessate dal PA	56 974,00

AREE FONDIARIE (superfici nette degli ambiti destinati all'edificazione)		
Rif.	Superficie MQ	
1R	13 970,00	
2RC	2 574,00	
3R	3 620,00	
Totale		20 164,00
AREE PUBBLICHE (DOTAZIONI DEL PA)		
Aree a parcheggio		
Rif.	Posti auto	Superfici MQ
P1	25	1 052,00
P2	53	1 340,00
P3	22	703,00
P4	41	1 341,00
P5	20	1 075,00
Totale		161 5 511,00
Aree attrezzate a verde e piazza		
Rif.	Superfici MQ	
V1	5 289,00	
Totale		5 289,00
Totale aree per standard nell'ambito AT2		10 800,00
Aree per la viabilità		
Rif.	Superfici MQ	
M1	146,00	
M2	415,00	
M3	296,00	
M4	23,00	
Totale		880,00
Totale area ovest - comparto di PA - AT2		31 844,00
ULTERIORE AREE PUBBLICHE DISPONIBILI (esterne al comparto)		
Rif.	Superfici MQ	
V2	25 130,00	
Totale		25 130,00 25 130,00
Totale aree di proprietà interessate dal PA		56 974,00

RIEPILOGO SINTESI AREE PRIVATE E PUBBLICHE DEL P.A.			
AREE FONDARIE (superfici nette degli ambiti destinati all'edificazione)			20 164,00
AREE PUBBLICHE (DOTAZIONI DEL PA)			
	Viabilità MQ	Standard mq	
Aree a parcheggio		5 511,00	
Aree attrezzate a verde e piazza		5 289,00	
Aree per la viabilità		880,00	
ULTERIORE AREE PUBBLICHE DISPONIBILI			25 130,00
Totale		880,00	35 930,00
Totale aree di proprietà interessate dal PA			36 810,00
			56 974,00

La tavola 8 "IMPIANTO DEL PIANO ATTUATIVO – SUPERFICI E CONSISTENZE" sono evidenziate e localizzate le edificazioni proposte (distinte per le diverse funzioni previste: residenziali e commerciali), le nuove aree per standards a parcheggio a verde e per le attrezzature, gli accessi alle aree, con tabella riepilogativa delle superfici lorde di pavimento previste e dei parametri edificatori:

AMBITO AT2 - ZOPFI D.P. DEL PGT -2017				
PARAMETRI URBANISTICI				
Superficie territoriale (St)		MQ		31 844,00
Superficie lorda di pavimento TOTALE Slp)		MQ		19 000,00
Destinazioni ammesse:				
RESIDENZIALE				
COMMERCIALE	massimo 10% slp totale	MQ	1 900,00	
EDILIZIA CONVENZIONATA		MQ	1 120,00	
DISTRIBUZIONE DELLA CAPACITA EDIFICATORIA TOTALE				
Ambito	Area Ambito (Sf) MQ	RES _MQ Slp	COM _MQ Slp	TOT _MQ Slp
1 R - a b c	13 970,00	13 500,00	-	13 500,00
2 RC	2 574,00	1 200,00	1 200,00	2 400,00
3 R	3 620,00	3 100,00	-	3 100,00
Totale	20 164,00	17 800,00	1 200,00	19 000,00
(*) (**) Ammesso 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	max Quota slm (1)
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
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

Le norme tecniche attuative del Piano, redatte su apposito allegato (Allegato E), riportano tutte le ulteriori indicazioni per l'edificazione.

I riferimenti materici e tipologici per l'edificazione sono indicati in apposito abaco Allegato V3.

Nei confronti delle possibilità edificatorie ammesse dal P.G.T., (indicate al capitolo 5. destinazioni del PGT vigente), pari a **mq 15.870,00** di superficie lorda di pavimento massima ammessa, l'edificazione proposta dal progetto di Piano Attuativo risulta contenuta in complessivi **mq 19.000,00**.

9. DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI – AREE DA CEDERE ED ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

La dotazione di aree per servizi è regolata dall'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. che, al comma 3.2, indica la dotazione minima nei Piani Attuativi.

Vengono indicate le seguenti dotazioni minime:

- Per la destinazione Residenziale il parametro di riferimento è di 34 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volume);
- Per la destinazione Commerciale il parametro di riferimento è del 100% della s.l.p.

Inoltre, viene precisato che gli interventi da attuare negli Ambiti di Trasformazione, sono soggetti anche alle previsioni di cui al successivo articolo 3.3 il quale prevede che la dotazione per gli ambiti di trasformazione debba concorrere alla dotazione direttamente commisurata al carico insediativo e, dallo stesso indotta in termini generali prevedendo per il soddisfacimento di tale fine una dotazione pari a 1.5 volte quella di riferimento per gli ambiti del TUC.

Inoltre vengono indicate quote minime di Standard da reperire direttamente

all'interno degli ambiti sia per la funzione commerciale che per quella residenziale, come esplicitato nella tabella che segue che riporta i parametri di dotazione ed il calcolo della dotazione minima di aree per servizi afferente il carico urbanistico previsto:

DOTAZIONI DI AREE STANDARD DOVUTE				
S.l.p. pervista - per destinazione urbanistica				
Commerciale (max 10% slp totale ammessa)				1 900,00
Residenziale				17 100,00
Potenzialità edificatoria massima in termini di carico urbanistico				19 000,00
Dotazioni dovute in relazione al carico urbanistico in MQ				
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)				13 528,00
Maggiorazione ex art 3.3 NTA PS			1,5	6 764,00
TOTALE STRANDARD COMPLESSIVI DA REPERIRE				20 292,00
Dotazioni minime nel comparto (ex art 3.3 NTA PR)				
			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
Totale da reperire nel comparto				4 370,00
				2 660,00

La successiva tabella dà evidenza della effettiva dotazione di aree per servizi prevista dal Piano:

DOTAZIONI REPERITE			
Nel comparto	10 800,00	**	
All'esterno del comparto	25 130,00		
Totale reperito da cedere		35 930,00	
Totale dovuto	20 292,00		
Ulteriore area in cessione (standard qualitativo del PA)		15 638,00	
**			
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
TOTALE DELLE AREE DA CEDERE			36 810,00

I riferimenti sono alle sigle riportate nella Tavola 11.

Le tabelle evidenziano il soddisfacimento della dotazione minima con 35.930.00 mq di aree per servizi reperite a fronte dei mq 20.292.00.

Complessivamente, comprendendo le aree per la viabilità per mq 880,00, le aree oggetto di cessione al Comune sono pari a MQ 36.810,00.

Inoltre, i passaggi ed i porticati al piano del fabbricato dell'ambito RC2 saranno assoggettati a servitù di pubblico passaggio con le modalità definite dallo specifico Art. 5 delle NTA del Piano e regolate dalla Convenzione.

10. VARIANTE AL P.G.T.

MOTIVAZIONI – SOSTENIBILITA' E COERENZA OBIETTIVI DEL PGT

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.

Sulle varianti introdotte di evidenza che:

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 Slp 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 Slp 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.

4.

Gli effetti diretti sull'ambiente sono stati valutati nel contesto del Rapporto Ambientale Preliminare depositato contestualmente all'istanza di Piano per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS degli effetti prodotti dagli elementi di variante introdotti, documento al quale di domanda per ogni ulteriore approfondimento.

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, temi tutti puntualmente esplicitati nel Rapporto Ambientale del PGT vigente.

VERIFICA SOSTENIBILITA' CON LE INDICAZIONI DEL RAPPORTO AMBIENTALE PGT

Di seguito, riprendendo quanto già illustrato del progetto sulle previsioni del Piano Attuativo, il puntuale riscontro degli 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 rifunionalizzabili, 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.

Punto 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 i 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 rifunionalizzato e ristrutturato con mantenimento delle facciate per le quali è previsto il restauro conservativo, sarà il cuore dell'intervento.

È 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

Punto 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 oggetto di vincolo 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'edificato collocato ad est, nel Comune di Alzano Lombardo.

Gli obiettivi della trasformazione si collocano adeguatamente all'interno del sistema strategico previsto dal 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'edificato circostante.

Punto 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.

Punto 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.

Le varianti in ogni caso compatibili con le indicazioni contenute negli elaborati del P.T.C.P., come rilevato nel rapporto ambientale e nello specifico allegato G.

11. 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 finiture

Tav. 13 - Urbanizzazioni: Sistemazione delle aree a verde

Tav. 14 - Urbanizzazioni: Reti sottoservizi: fognatura – rete acquedotto – metano

Tav. 15 -Urbanizzazioni: Reti sottoservizi: elettrificazione, telefonia, illuminazione

Tav. 16 - Urbanizzazioni: Dettagli

Per quanto attiene la stima delle opere previste si demanda alla stima allegato D, per ogni dettaglio sulla sostenibilità della spesa alla specifica relazione economica allegato C e per le modalità attuative ed ogni altra norma regolatrice

alla convenzione.

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 ciclopedonale fronte Villa Morlacchi.

1c

Stacco nuova strada per collegamento ambito 3R e parcheggi P1 e P2 con continuità della percorrenza ciclopedonale.

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 ciclopedonale 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 ciclopeditone 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 cordature saranno eseguite con cordolo in granito sezione 12 x 25, pavimentazione dei marciapiedi e delle percorrenze ciclopeditone 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).

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 ciclopeditone 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

Riqualificazione 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.

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.

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.

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

12. FATTIBILITA' GEOLOGICA - INVARIANZA IDRAULICA - QUALITA' DEL SUOLO TUTELA AMBIENTALE

Per la verifica della fattibilità geologica e Invarianza Idraulica sono state predisposte e vengono allegate al Piano, apposite

- Relazione Geologica,
- Relazione tecnica di invarianza idraulica

a firma del Geologo dot. Stefano Fassini.

La stessa rileva le seguenti indicazioni generali:

Fattibilità geologica

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.

Realizzazione dei fabbricati: le caratteristiche stratigrafiche locali indicano la presenza di terreni aventi scadenti caratteristiche geotecniche. Saranno da predisporre le necessarie indagini geotecniche e sismiche per il dimensionamento delle opere di fondazione. Allo scopo dovrà essere predisposto apposito elaborato, Relazione geotecnica e relazione sismica. 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.

Fermo restando la necessità degli opportuni approfondimenti geotecnici per la realizzazione delle strutture, sotto il profilo geologico e idrogeologico, non si rilevano specifiche controindicazioni alla realizzazione delle opere.

Invarianza idraulica

viene fornito il dimensionamento delle opere di laminazione inerenti l'Ambito di Trasformazione ex Zopfi di Ranica (BG).

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 m³ con recapito in corpo d'acqua superficiale di una portata pari a 38,4 l/s.

Sulla scorta dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, tenendo conto della morfologia dell'area ed anche in relazione ad eventuali indicazioni fornite dagli enti in fase di approvazione del progetto, si potrà anche valutare l'eventuale suddivisione dell'area in subaree con conseguente realizzazione di opere di laminazione dedicate.

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

Inoltre, gli interventi sull'area saranno preceduti dall'espletamento della verifica dell'eventuale contaminazione (già avviata), 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.

13. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

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).

L'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.

Clima acustico

Per la verifica del clima acustico, previa verifica e rilievo dei livelli sonori attuali, è stata predisposta e viene allegata al Piano, apposita Relazione di VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO (Rif. LEGGE 447/95 ART 8 e L. Reg. 13/2001 art 5), a firma del Tecnico ambientale abilitato dott. Arch. Sergio Morandi con le seguenti conclusioni di compatibilità:

Il clima acustico attuale dell'area individuata per la realizzazione dei nuovi edifici 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.

Studio di traffico

Per la verifica del traffico indotto dall'insediamento, è stato approntato, previ rilievi del traffico attuale, apposito studio di traffico da parte dello Studio Tau di Milano ed a firma dell'Ing. Giorgio Morini con la seguente conclusione:

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.

14. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono previsti n. 5 parcheggi, e la dotazione di Legge (1 posto auto ogni 50) di posti auto riservati a persone con disabilità sono verificate singolarmente.

Parcheggio P1 – totale 25 posti auto di cui riservati 1

Parcheggio P2 – totale 53 posti auto di cui riservati 2

Parcheggio P3 – totale 22 posti auto di cui riservati 1

Parcheggio P4 – totale 41 posti auto di cui riservati 1

Parcheggio P5 – totale 20 posti auto di cui riservati 1

I marciapiedi avranno larghezza non inferiore a ml 1,50 senza dislivelli ovvero con dislivelli raccordati con pendenze contenute, secondo la tipologia, entro i limiti consentiti.

I presidi e gli accorgimenti inerenti gli edifici saranno oggetto di ulteriore dettagliata verifica in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati.

15. SUPERFICIE DRENANTE – AREE A VERDE E DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI AL SERVIZIO DELLA COSTRUZIONE

Aree drenanti (o filtranti) – aree a giardino e verde

L' articolo ART. 9 – Calcolo superfici drenanti – aree a giardino e verde delle NTA specifiche del Piano Attuativo indica la dotazione le modalità di soddisfacimento della dotazione minima di superficie libera e drenante prescritto nella misura del 30%.

Trattandosi di pianificazione attuativa il calcolo delle superfici scoperte e drenanti pari al 30% verrà effettuato prendendo a base l'intera superficie di proprietà interessata dal Piano.

Resta in ogni caso fatto salvo il principio che trattandosi di intervento di Recupero del patrimonio edilizio esistente, il parametro di superficie scoperta e drenante deve intendersi obiettivo a cui tendere.

Dotazione di parcheggi L. 122

La dotazione di parcheggi al servizio della costruzione viene fissata dalla Legge 122 pari ad 1 mq ogni 10 mc di volume edificato.

Con le progettazioni esecutive dei fabbricati, saranno prodotte le dimostrazioni di verifica dell'assolvimento di tale parametro conteggiando gli spazi per autorimesse e parcheggi privati previsti nel sottosuolo delle aree di Piano.

16. SCHEMA DI CONVENZIONE

Viene presentato unitamente al Piano Attuativo uno schema di Convenzione che riporta nel dettaglio i criteri ed i tempi di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree.

17. ALLEGATI

- Tav. 1 Inquadramento territoriale: stralci P.G.T.
- Tav. 2 Rilievo piani altimetrico
- Tav. 3 Aree di proprietà, aree del comparto. Aree oggetto di PA
- Tav. 4 Profili ambientali dello stato di fatto con riferimenti per l'edificazione
- Tav. 5 Rilievo Stato di fatto Edificio unità 2
- Tav. 6 Sistema dei vincoli riguardanti l'ambito di Pianificazione Attuativa
- Tav. 7 Impianto Planivolumetrico sistemazione delle aree

- Tav. 8 Impianto del Piano Attuativo superfici e consistenze tabella dati progetto
- Tav. 9 Profili ambientali di progetto
- Tav. 10 Impianto Planivolumetrico confronto con impronta fabbricati esistenti aree pubbliche e private del Piano
- Tav. 11 Aree di progetto del Piano Attuativo e verifica dotazione di aree per standards urbanistici
- Tav. 12 Urbanizzazioni: Opere di viabilità, parcheggi, indicazioni tipologiche finiture
- Tav. 13 Urbanizzazioni: Sistemazione delle aree a verde
- Tav. 14 Urbanizzazioni: Reti sottoservizi: fognatura – rete acquedotto – metano
- Tav. 15 Urbanizzazioni: Reti sottoservizi: elettrificazione, telefonia, illuminazione
- Tav. 16 Urbanizzazioni: Dettagli
-
- Tav. V1 Renderizzazione fotografica di piano (1)
- Tav. V2 Renderizzazione fotografica di piano (2)
- Tav. V3 Abaco riferimenti materici e tipologici per le costruzioni
-
- Allegato A Titoli di proprietà, mappe e planimetrie catastali, visure
- Allegato B Relazione Tecnica
- Allegato C Relazione Economica
- Allegato D Computo stima delle opere previste
- Allegato E Norme tecniche del Piano Attuativo
- Allegato F Schema della Convenzione Urbanistica
- Allegato G Verifica compatibilità col P.T.C.P. (prov. di Bergamo)
- Allegato H Documentazione fotografica
- Relazione Geologica
 - Relazione Tecnica di Invarianza Idraulica
 - Valutazione clima acustico
 - Studio di traffico

Il Progettista
Arch. Gianfranco Martinelli

APPENDICI:

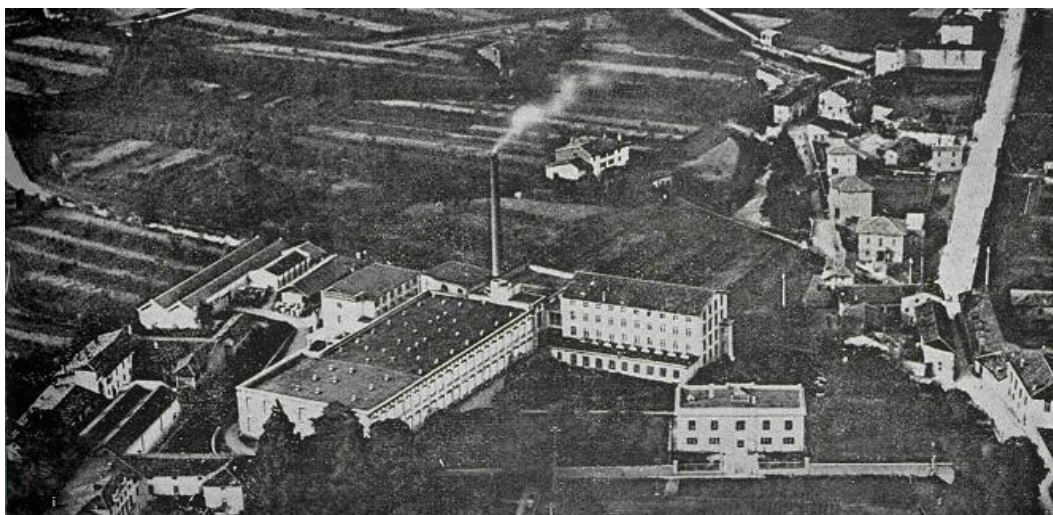
- 1 – Storia dell'industria cotoniera Bergamasca (archivio Zopfi)
Fonte: Fondazione Bergamo nella storia
http://www.bergamoestoria.it/pubblicazioni/rivista/2/2_legler.pdf
Archivio Eco di Bergamo
- 2 – Stralcio Documento di inquadramento dei PII Area Zopfi
Fonte: Comune di Ranica allegato alla del. 28 del 25/07/2008
- 3 - Foto storiche (1902, 1927) e mappa organizzativa dello stabilimento
Area Zopfi
Fonte: Archivio Comune di Ranica, Archivio catasto
- 4 - Planimetria localizzativa del Piano dei Servizi
Fonte: Archivio Comune di Ranica

APPENDICE 1

Storia delle industrie Zopfi

Evoluzione storica dell'insediamento industriale Zopfi

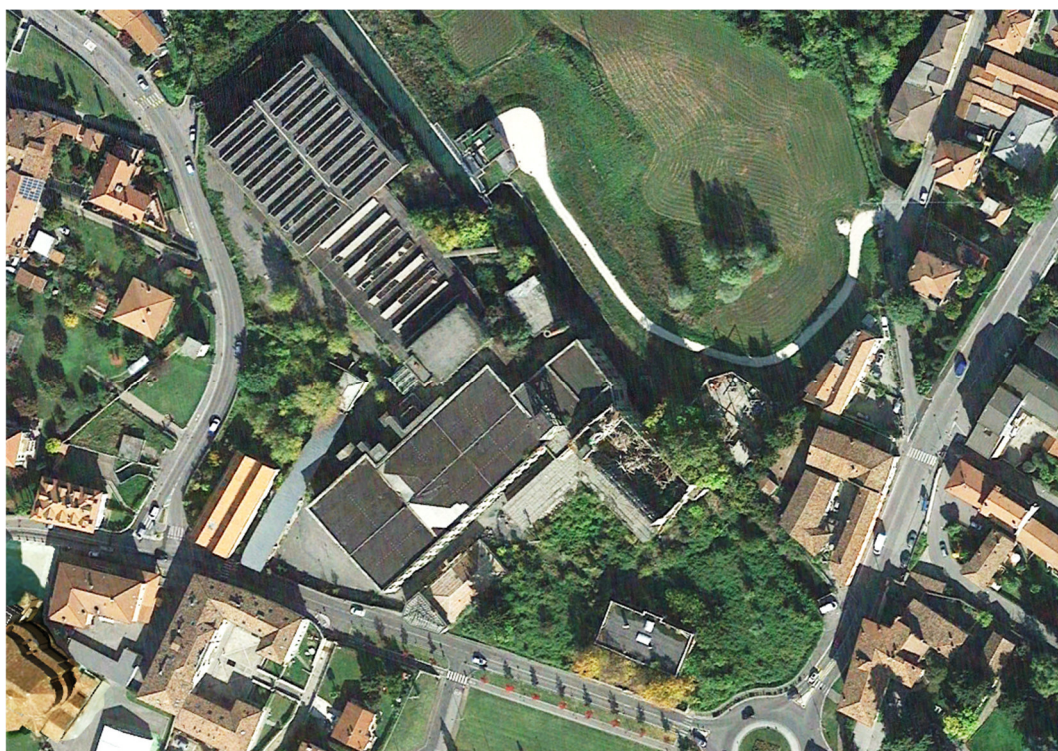
filatura - aree del P.A.



VEDUTA 1927



VEDUTA 2017



VEDUTA 2020



DETTAGLIO AD OGGI (2023) DEL CAPANNONE ROCCATURA - RITORCITURA

FONDAZIONE BERGAMO NELLA STORIA

L'archivio Zopfi. Una nuova fonte per lo studio dell'industria cotoniera bergamasca

Gianluca Perondi

La Fondazione per la storia economica di Bergamo, nel quadro della sua attività a sostegno delle fonti per la ricerca e lo studio della storia economica bergamasca, ha depositato presso la Fondazione famiglia Legler alcune serie di buste e registri provenienti dall'archivio della ditta Zopfi.

Si tratta di materiale di particolare interesse, soprattutto alla luce della relativa scarsità di fonti primarie per lo studio dell'industria cotoniera lombarda: attualmente sull'archivio sta per essere completato un intervento di riordino e inventariazione che consentirà di mettere a disposizione degli studiosi l'importante documentazione.

L'interesse dell'archivio è legato anche ai caratteri e alle vicende della ditta Zopfi, che rappresenta un esempio tra i più significativi della penetrazione dell'imprenditoria svizzera nell'area bergamasca e del ruolo da questa svolto nel processo di trasformazione industriale locale. Fra le ragioni dell'immigrazione elvetica e della localizzazione degli impianti nella provincia di Bergamo si possono ricordare la vicinanza al mercato italiano dei prodotti tessili, la disponibilità di forza idraulica e manodopera a basso costo, la presenza consolidata di una comunità svizzera protestante all'interno della quale forti erano i legami di amicizia, parentela e affari. L'arrivo di questo nucleo di imprenditori ha inciso profondamente sull'evoluzione economica del territorio, anche perché per molti di essi non si è trattato dell'avvio ex novo di un'attività, ma piuttosto del trasferimento in un altro contesto geografico ed economico di esperienze commerciali già sperimentate. Ciò ha determinato l'innesto nel tessuto economico bergamasco di nuove competenze tecniche e manageriali, che, unite alla disponibilità di capitali, hanno fatto sorgere nel giro di un decennio alcune fra le aziende ancora oggi più importanti della provincia.

Le vicende che accompagnano il sorgere della ditta Zopfi danno una conferma al quadro generale sinteticamente descritto. Nel 1868 Gioachino Zopfi vende i beni di cui disponeva in Svizzera e da Schwanden, nel cantone di Glarona, si trasferisce a Ranica, in provincia di Bergamo, insieme alla moglie Maria Aebli e ai due figli: qui acquista un terreno lungo la roggia del Serio per impiantarvi una filatura del cotone. Già il fratello Samuele l'anno precedente aveva compiuto una scelta di vita e di lavoro simile, avviando a Redona un grosso mulino per la macinazione dei cereali ed è probabile che il suo esempio abbia influenzato le decisioni di Gioacchino. Alla filatura Zopfi fin dagli esordi vengono fatti forti investimenti in

www.bergamoestoria.org

FONDAZIONE BERGAMO NELLA STORIA

macchine e attrezzature per ammodernare la fabbrica: nel giro di pochissimi anni si arriva a oltre 17.000 fusi di filatura, ai quali nel 1881 si aggiungono 640 telai meccanici per la tessitura. Grazie anche a questa politica di investimento, a dieci anni dalla fondazione la filatura Zopfi diviene uno dei maggiori cotonifici della provincia bergamasca. Nel 1889, pochi giorni prima della scomparsa del fondatore, la ditta si trasforma nella società in nome collettivo Gioachino Zopfi, con un capitale di un milione di lire.

Lo sviluppo successivo della ditta è legato alle figure di Just Luchsinger e Enrico Tschudi, nuovi titolari. Tra gli episodi salienti che caratterizzano l'espansione della filatura Zopfi, la ricostruzione dopo l'incendio del 1891, che porta i fusi a oltre 28.000; l'acquisto della filanda Zuppinger, in via Broseta, per l'installazione di una tessitura di lana e cotone che sarà attiva fino al 1964, quando lo sviluppo della città non sarà più compatibile con l'espansione dell'attività industriale; la costruzione di un nuovo stabilimento di tessitura a Ranica nel 1907; la trasformazione in società per azioni dopo la prima guerra mondiale, con un capitale di 12 milioni di lire.

Nel 1990 la Zopfi viene acquisita dal gruppo Fincori: a quella data gli impianti comprendono 18.000 fusi di filatura e 202 telai per la tessitura.

La documentazione che costituisce l'archivio, sulla quale si sta lavorando, in parte proviene dalla sede dell'azienda e in parte è stata recuperata grazie alla sensibilità dei liquidatori: è costituita principalmente dalle serie relative alle scritture contabili, al personale e alle assemblee sociali e rappresenta solamente uno spezzone dell'archivio originale dell'azienda, che doveva essere più ricco. Ad esempio non è stato recuperato nulla che facesse riferimento al grande sciopero avvenuto nel cotonificio nell'ottobre del 1909. Nonostante la frammentarietà, le carte danno comunque conto di alcuni aspetti della complessa realtà di questa azienda nei suoi oltre 120 anni di storia.

Se infatti della documentazione più antica non è stato conservato che qualche esemplare di fattura per la fornitura di macchinari o per la realizzazione dei lavori del primo stabilimento, oltre ad alcuni esempi di accordi e contratti e alle fotografie dei fondatori, per il blocco documentario dei periodi successivi siamo invece di fronte a delle vere e proprie serie, che quindi ci consentono di ben inquadrare le notizie e i dati descritti grazie alla sostanziale continuità delle fonti. Ad esempio fra le scritture contabili si trovano due libri mastri che coprono il periodo 1883-1887 e 1889-1898, cinquantatré registri di libri inventari che vanno dal 1888 al 1897 e dal 1909 al 1980, undici registri con i dati di bilancio dal 1889 al 1932 e poi dal 1949 al 1955, la serie dei bilanci a stampa per il periodo 1922-1978. Un'altra serie molto importante è quella di cui fanno parte i fascicoli predisposti per lo svolgimento dell'assemblea sociale annuale, generalmente convocata per

www.bergamoestoria.org

FONDAZIONE BERGAMO NELLA STORIA

l'approvazione del bilancio d'esercizio, fascicoli presenti a partire dal 1952 e poi, senza interruzioni, dal 1955 al 1982. Al loro interno si possono trovare le relazioni dei consigli di amministrazione, del collegio dei sindaci e i verbali dell'assemblea, copie con annotazioni e conteggi dei bilanci, note di dettaglio per i diversi conti, tavole di raffronto sui differenti esercizi, carteggio in merito alle imposte dell'esercizio. La serie del personale è presente con ventidue registri per i casi d'infortunio dal 1955 al 1986, sedici quaderni con i conteggi per le liquidazioni dal 1927 al 1974, quattro registri relativi al movimento degli operai assunti e dimessi dal 1921 al 1976, sei rubriche nominative del personale dal 1953 al 1963.

Per la consultazione di queste carte ci si potrà avvalere dell'inventario – predisposto sia in formato cartaceo che elettronico – disponibile presso la Fondazione famiglia Legler.

16

l'anniversario

MERCOLEDÌ 30 SETTEMBRE 2009

L'ECO DI BERGAMO



Grazie anche all'opera di don Ballini, dell'Ufficio del lavoro, il primo passo ufficiale nella vertenza fu quello di evitare uno scontro diretto. Le questioni salariali furono messe da parte, ma gli operai rivendicarono il «diritto di associazione» e un «trattamento sempre corretto e cordiale».

Lo sciopero di Ranica I diritti dei lavoratori difesi con la solidarietà

Nel 1909 alla Zopfi la prima protesta silenziosa degli operai
Tutta la Bergamasca si mobilitò con una sottoscrizione

«Quel giorno il fischio della caldaia a vapore che segnava l'inizio del lavoro nello stabilimento suonò più a lungo del solito. Quasi un richiamo insistente alle maestranze di raggiungere il loro posto ai telai. Ma nessuno entrò. Era la mattina del 22 settembre 1909. E fu l'inizio del lungo sciopero alla Zopfi di Ranica che durò ben 45 giorni. Uno sciopero anomalo, se vogliamo: non fu una questione di salari bensì di riconoscimento di diritti sindacali, di rappresentanza e di organizzazione all'interno della fabbrica, di rispetto della dignità del lavoratore. Argomenti che oggi sembrano ovvi e scontati, ma che un secolo fa non lo erano nel modo più assoluto. «Voi avete anche ragione» - fu la frase ripetuta più volte da un dirigente della Zopfi ai dipendenti - ma qui dentro si fa come dico io».

«Voi avete anche ragione» - fu la frase ripetuta più volte da un dirigente della Zopfi ai dipendenti - ma qui dentro si fa come dico io».

«Voi avete anche ragione» - fu la frase ripetuta più volte da un dirigente della Zopfi ai dipendenti - ma qui dentro si fa come dico io».

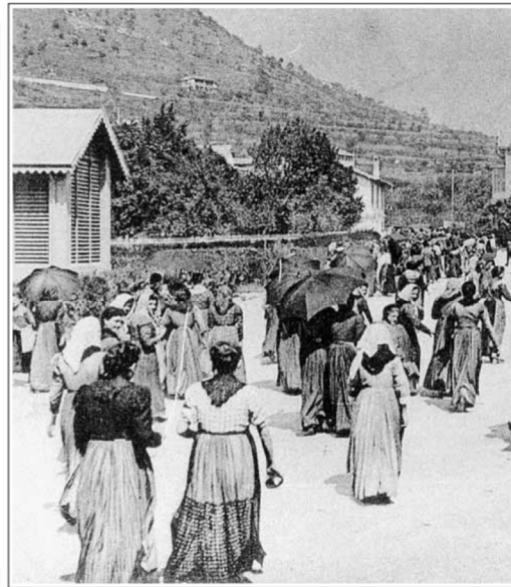


Nicolò Rozzara

«Voi avete anche ragione» - fu la frase ripetuta più volte da un dirigente della Zopfi ai dipendenti - ma qui dentro si fa come dico io».

«Voi avete anche ragione» - fu la frase ripetuta più volte da un dirigente della Zopfi ai dipendenti - ma qui dentro si fa come dico io».

«Voi avete anche ragione» - fu la frase ripetuta più volte da un dirigente della Zopfi ai dipendenti - ma qui dentro si fa come dico io».



L'estensione dello stabilimento Zopfi, uno dei maggiori della provincia

C'è da dire che le organizzazioni sindacali cattoliche bergamasche erano molto attive e battaglieri. Alle accuse degli industriali di eccedere nella proclamazione degli scioperi spesso si univano anche quelle dei sindacati socialisti, che si vedevano scavalcati da tanta intraprendenza. Tuttavia, grazie anche all'opera di don Ballini, dell'Ufficio del lavoro, il primo passo ufficiale nella vertenza di Ranica fu quello di evitare uno scontro diretto. Nella serata del 14 settembre l'assemblea dei dipendenti votò un documento in cui si puntava a una conciliazione tra le parti. Le questioni salariali erano messe da parte, ma veniva messo in chiaro che l'atteggiamento della direzione doveva cambiare. «Si faccia alla maestranza un trattamento sempre corretto e cordiale», ma gli operai rivendicavano il «diritto di associazione», senza minacce o tentativi, da parte della Zopfi, di «sopprimere» per impedire ai propri dipendenti di organizzarsi.

La rappresentanza arrivò subito: il vice presidente della Lega, Pietro Scarpellini, capo operaio, venne licenziato con la motivazione ufficiale di abbandono del posto di lavoro. A quanto pare, le Scarpellini nel giro di un paio di anni per quattro volte si era presentato in direzione per richiamare l'attenzione su alcuni problemi che andavano risolti.

Era il 21 settembre. Nel pomeriggio operai e operine proclamarono lo sciopero. Il giorno dopo, 22 settembre, nessuno si presentò al lavoro. La sintonia suonò a vuoto.

È l'inizio dello sciopero di Ranica. Una vertenza che ben presto superò i limiti aziendali per salire alla ribalta della cronaca e della polemica. Mentre importanti quotidiani nazionali inviavano i loro inviati, gli industriali bergamaschi e la stampa che ne parlava i loro interessi, assieme all'opinione pubblica più conservatrice incitavano a misure critiche pesanti contro i cattolici più impugnavano nella solidarietà e nella promozione sociale, rappresentati da Nicolò Rozzara. Per questo grande protagonista del mondo cattolico la questione fu subito molto chiara: a Ranica era in gioco il riconoscimento del diritto di organizzazione. Un contributo importante alla causa dei lavoratori lo diede il vescovo di Bergamo monsignor Giacomo Maria Ruffini De Biasi, il quale non si limitò alle semplici parole. Entrò nel concreto partecipando, assieme al suo segretario don Angelo Rozzari (il futuro Papa Giovanni XXIII), che ebbe un ruolo di rilievo nella vicenda, alla sottoscrizione in favore degli operai, ed entrò nelle loro case a Ranica, per assicurare la propria solidarietà.

La sottoscrizione fu, come diremmo oggi, un autentico colpo di genio. L'Eco di Bergamo pubblicò ogni giorno l'elenco delle offerte che alla fine superarono le 15.000 lire. Tanti nomi di bergamaschi ma anche di persone residenti altrove, in altre città della Penisola: era il segno evidente dell'importanza che la vertenza stava assumendo e, per gli operai e le operine della Zopfi, che non erano né soli né isolati.

Fu uno sciopero anomalo. Non vi furono dimostrazioni, cortei, proteste clamorose. Il prefetto, che si adoperò per un accordo, non ritenne necessario far presidiare in forze la fabbrica, come di solito avveniva, le vie del paese. Vi fu un solo episodio di tensione, con una baruffa tra carabinieri e un gruppo di operai che furono malmenati. Pochi giorni dopo un'altra operaia fu arrestata e subito processata per aver redatto un paio di carabinieri.

Alla fine, dopo 50 giorni di resistenza ad oltranza, si raggiunse un accordo e l'8 novembre il lavoro alla Zopfi riprese. L'accordo non fu del tutto soddisfacente, ma la vertenza insegnò molto. A parte l'affermazione dei principi di solidarietà tra i lavoratori e di tutela sindacale, gli industriali ricominciarono agli operai il diritto di organizzazione all'interno di ogni fabbrica.

Ranica fu un evento importante nella storia de L'Eco di Bergamo. Mai il giornale ne suscitò quasi trent'anni di vita aveva seguito una vicenda con tanta costante attenzione e per così lungo tempo. Non si limitò a illustrare le ragioni degli operai e a difendere le loro posizioni, quelle della Lega e dei cattolici che si erano impegnati a fondo nella vertenza. Quasi quotidianamente il cronista partiva in bicicletta dal giornale e raggiungeva Ranica (il tren di Albino, che poi passerà proprio davanti allo stabilimento, non era stato ancora costruito). Si fermava a parlare con le donne, entrava nelle case, incontrava i responsabili dell'organizzazione sindacale, seguiva le assemblee e i comizi. Si informava, andava in giro per le vie, parlava con la gente e la faceva parlare registrando con scrupolo dando notizia con la maggior obiettività possibile. Per quarantacinque giorni sempre così. Fu un esempio di buon giornalismo, quantomai valido ancora oggi.

Pietro Scarpellini

Pino Capellini

APPENDICE 2

Stralcio Documento di inquadramento del PII Area Zopfi

PARTE II ELEMENTI CONOSCITIVI

4. Cenni storici

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.

La storia della Zopfi rappresenta un esempio tra i più significativi della penetrazione dell'imprenditoria svizzera nell'area bergamasca, del ruolo da questa svolto nel processo di trasformazione industriale locale.

Dal 1869, anno di fondazione dell'insediamento lungo il canale Serio da parte del glaronese Gioachino Zopfi, il complesso manifatturiero è cresciuto sia nella consistenza edilizia sia per l'importanza assunta nel contesto sociale ed economico.

L'azienda in origine si articola in numerosi corpi di fabbrica: la filatura (originaria), la turbina, la tessitura, che si sviluppano soprattutto lungo via Zopfi e via Marconi, ma che in realtà interessano quasi l'intero abitato di Ranica. I fabbricati principali a destinazione produttiva, destinati alla filatura e alla tessitura, sono attornati da edifici di servizio e di case operaie a ballatoio.

Con il passare degli anni, il tessuto edilizio circostante si è gradualmente arricchito di costruzioni produttive, residenziali e di rappresentanza, legate alle differenti esigenze della proprietà Zopfi, che trasforma l'antico borgo in una sorta di moderno villaggio industriale.

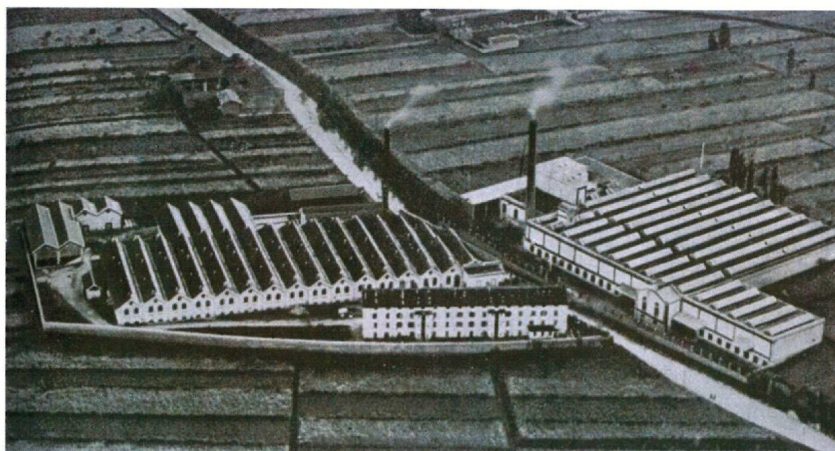


Immagine della tessitura Zopfi del 1927

Il territorio agricolo circostante mantiene però uno stretto rapporto economico e sociale con l'insediamento produttivo, in quanto le famiglie della zona si dividono tra l'attività in fabbrica e la coltivazione dei fondi agricoli di proprietà degli Zopfi.

Lo sviluppo successivo della ditta è legato alle figure di Just Luchsinger e Enrico Tschudi, subentrati all'originaria proprietà. Tra gli episodi salienti che caratterizzano l'espansione dell'insediamento Zopfi, si possono di seguito ricordare: la ricostruzione degli edifici produttivi dopo l'incendio del 1891, l'acquisto della filanda Zuppinger, in via Broseta a Bergamo, per l'installazione di una tessitura di lana e cotone (attiva fino al 1964, quando lo sviluppo della città

non sarà più compatibile con l'espansione dell'attività industriale), la costruzione di un nuovo stabilimento di tessitura a Ranica nel 1907; la trasformazione in società per azioni dopo la prima guerra mondiale, con un capitale di 12 milioni di lire.

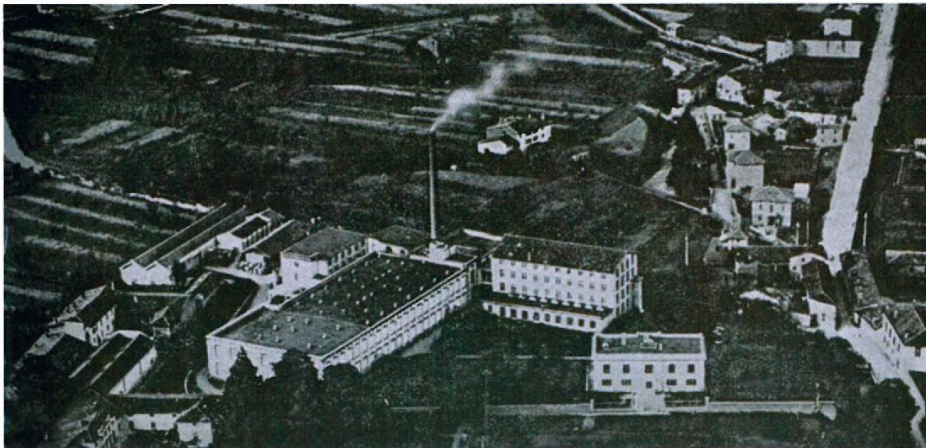


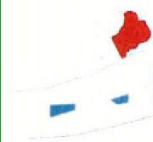
Immagine della filatura Zopfi del 1927

Dopo la cessata attività della manifattura, nella seconda metà del XX secolo l'impianto industriale è stato oggetto di riconversioni produttive, di frazionamenti delle proprietà, di interventi di ampliamento delle superfici industriali e, contemporaneamente, di abbandono di parte del patrimonio edilizio. Nel 1990 la Zopfi viene acquisita dal gruppo Fincori: a quella data gli impianti comprendono 18.000 fusi di filatura e 202 telai per la tessitura.

Fin dal loro insediamento, gli opifici della Zopfi hanno determinato le relazioni tra la popolazione ed il proprio territorio, la cultura del lavoro, le prime esperienze di solidarietà sociale, come la fondazione di un'istituzione benefica volta ad aiutare ammalati, bambini e meno abbienti e l'edificazione di scuole elementari e materne. Buona parte di queste tracce permangono tutt'ora nella memoria collettiva ranichese.



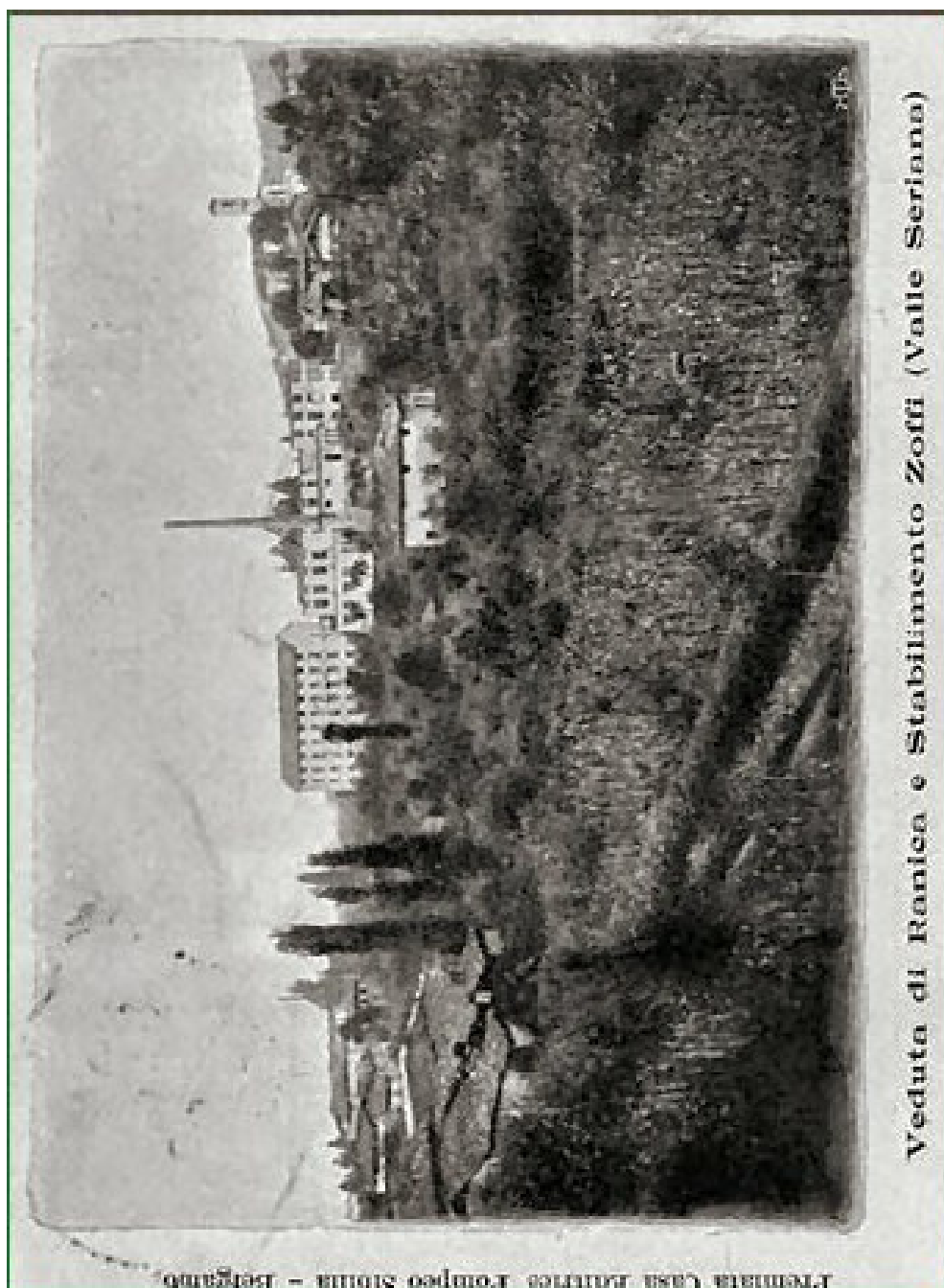
vista aerea dell'area (anno 2007)



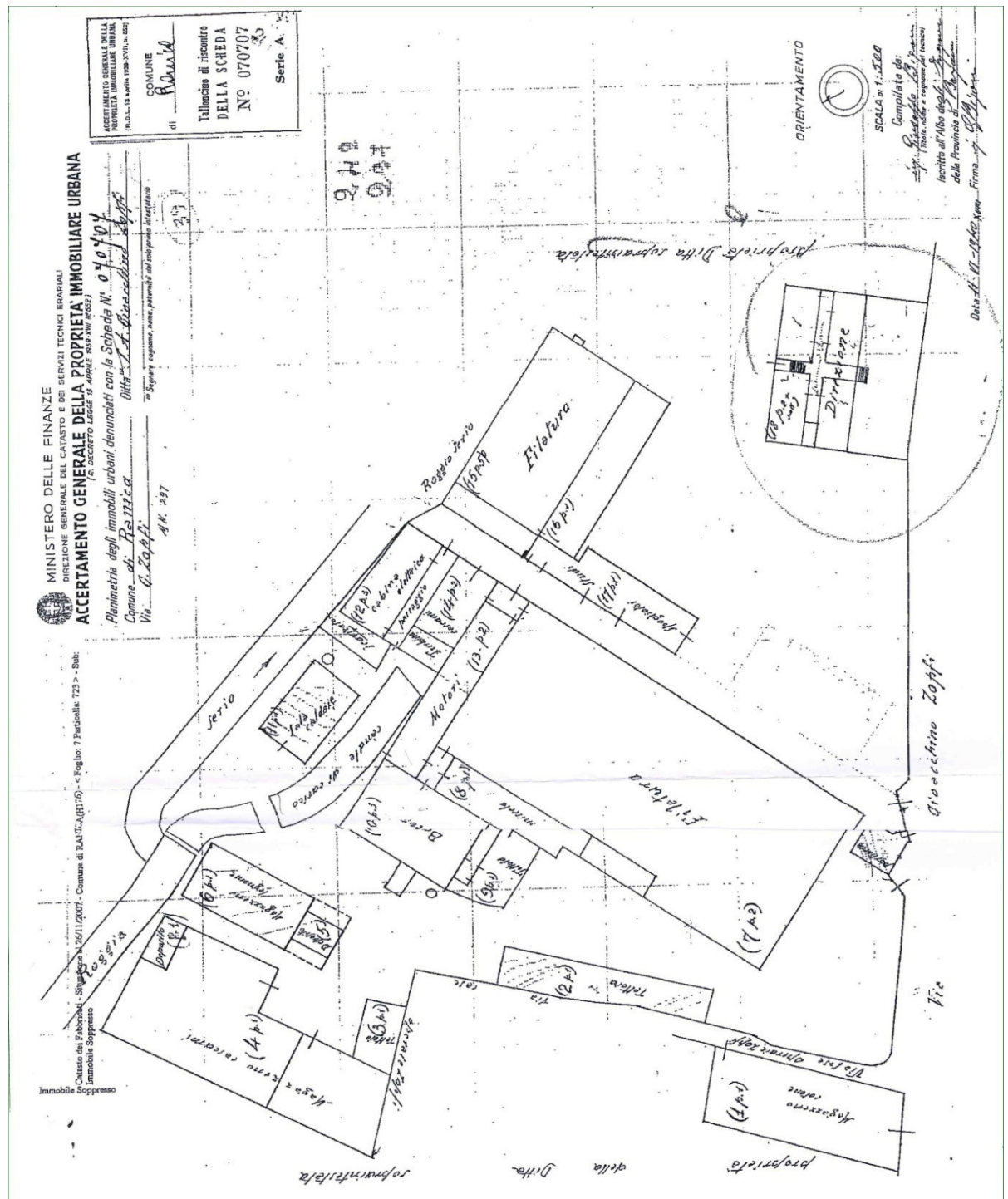
Documento di inquadramento dei programmi
integrati di intervento: **l'area Zopfi**

APPENDICE 3

Foto storiche e mappa organizzativa dello stabilimento Area Zopfi

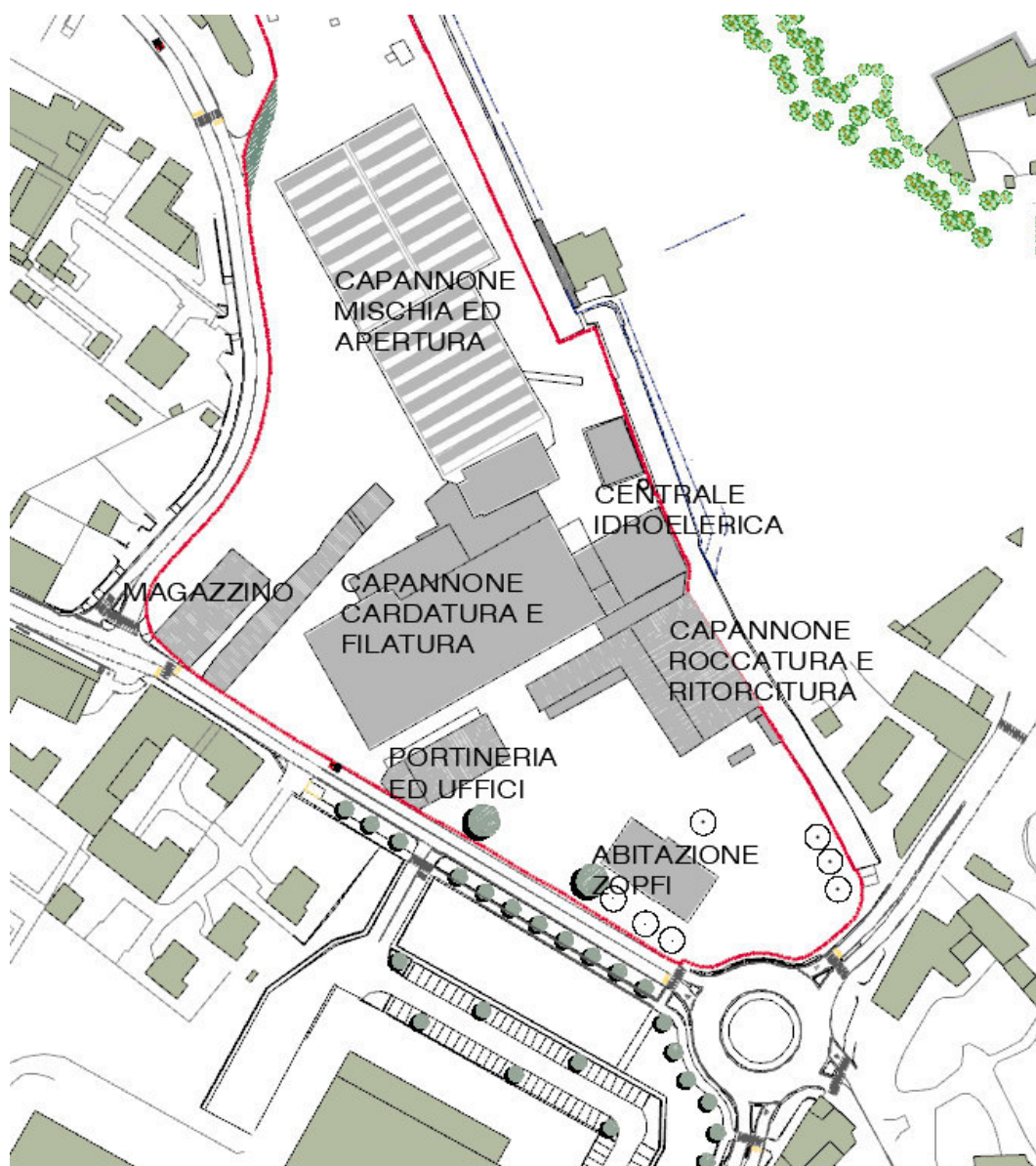


1902



Schema organizzativo anno 1940

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI MARTINELLI – Pedrengo (Bg)
ARCHITETTO PAOLA CORSI - Brembate Sopra (Bg)



Organizzazione dei fabbricati per destinazione funzionale (originaria)

APPENDICE 4

Planimetria localizzativa del Piano dei Servizi

