



# COMUNE DI RANICA

Via Gavazzeni,1 - 24020 Ranica  
PROVINCIA DI BERGAMO  
Codice Fiscale 00330380163

**ORIGINALE**

**N. 50 del 30/11/2018**

**Codice Comune 10182**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 15.06.2018. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

Il giorno 30/11/2018, alle ore 19:40 Sala delle Adunanze, in prima convocazione ordinaria, in seduta pubblica, osservate tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267 e dello Statuto Comunale vigente sono stati oggi convocati in seduta i componenti del CONSIGLIO COMUNALE.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
VERGANI MARIAGRAZIA	S	ROTINI VINICIO	S	COVELLI ANGELO	S
ROGGERI LIDIA	S	TRIBBIA MARGHERITA	N		
TAGLIONE GIOVANNA	S	VECCHI ALESSANDRO	S		
TARTAGLIA GLORIA	N	FUMAGALLI GIOVANNI	S		
BERETTA CARLO	S	BERTINO GIOVANNI	S		
VIROTTA PAOLO	N	ROTINI GIOVANNI	S		

Totale Presenti **10**

Totali Assenti **3**

È presente l'assessore esterno: PELLEGRINI FULVIO GIUSEPPE

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE - GRAVALLESE IMMACOLATA -, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO - VERGANI MARIAGRAZIA - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra sopraindicato.

**COMUNE DI RANICA**

PROVINCIA DI BERGAMO

---

---

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale

**n. 50 del 30/11/2018**

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 15.06.2018. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

---

---

CERTIFICATO DI REGOLARITA' TECNICA

ART. 49 DEL T.U.E.L. 18.08.2000, N. 267 e successive modificazioni ed integrazioni

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Responsabile di Settore - Settore 3 - Pianificazione e Gestione del Territorio - certifica l'effettivo svolgimento dell'istruttoria sull'argomento della proposta di deliberazione indicata in oggetto e che segue ed esprime parere

**PARERE FAVOREVOLE**

Il Responsabile di Settore  
Settore 3 - Pianificazione e Gestione del Territorio

ARMELLINI SILVANO

Ranica, li 22/11/2018

---

---

OGGETTO:

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 15.06.2018. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE

Dopo l'appello entrano in aula i Consiglieri Tartaglia, Virrotta e Tribbia. Sono così presenti tutti i Consiglieri assegnati e in carica.

Il Sindaco illustra la procedura di discussione e votazione e ricorda l'obbligo di astensione, di cui all'art. 78, comma 2, del Testo Unico sugli Enti locali, D.lgs. 267/2000.

Segue l'intervento del Consigliere Beretta, allegato alla presente deliberazione sub. lett. "B".

Quindi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Ranica è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 24.01.2012 e successiva deliberazione n. 29 del 17.07.2012, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 06.02.2013;
- il Documento di Piano del vigente P.G.T è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 6 del D.lgs n.152/2006 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 19 del 29.04.2016, ha dato avvio al procedimento di revisione del piano di governo del territorio con contestuale adeguamento alla Legge Regionale 28.11.2014, n. 31 in materia di riduzione del consumo di suolo, unitamente alla riduzione del peso insediativo di piano, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione;
- a seguito dell'entrata in vigore della suddetta L.R. 31/2014 si erano sviluppati diversi contenziosi amministrativi relativi all'interpretazione della norma. Solo con la Legge Regionale 26.05.2017, n. 16, la Regione Lombardia ha ridefinito il sistema applicativo, consentendo ai Comuni di poter agire nell'ambito di un più chiaro quadro normativo;
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 103 in data 16.06.2017 venivano individuate l'autorità procedente e l'autorità competente nei procedimenti di valutazione ambientale e strategica;
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 136 in data 24.08.2017 è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della variante al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della L.R.12/2005;
- L'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato in data 25.08.2017 all'albo pretorio online, sul sito internet del Comune di Ranica, sul sito <https://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/>, nonché sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" in data 04.09.2017.
- Con Determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio n. 318 del 14.09.2017 è stato affidato all'arch. Viviana Rocchetti di Pradalunga (Bg) il servizio di redazione della variante al Piano di Governo del Territorio e relativa VAS;
- Con Determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio n. 163 del 04.05.2018 è stato affidato alla società GEOLOGIA, ECOLOGIA ED AGRICOLTURA DI SERGIO GHILARDI & C. SNC di Ranica il servizio di aggiornamento indagine geologica di supporto al PGT e del documento semplificato del rischio idraulico;
- la proposta di variante è stata oggetto di esame e valutazione da parte della Commissione per il Governo del territorio nelle seguenti sedute: 11.01.2018; 01.02.2018; 07.02.2018; 27.04.2018 riportandone nella seduta conclusiva il parere favorevole con prescrizioni;
- la proposta di variante è stata oggetto di presentazione pubblica ai cittadini ed alle Parti Sociali in data 15.02.2018, ai sensi dell'art.13 comma 3 della LR 11 marzo 2005 n. 12;

PREMESSO ALTRESÌ che il procedimento di valutazione ambientale strategica della variante al Piano di Governo del Territorio si è svolto come segue:

- In data 14.11.2017 prot. 12204 è stato emesso invito alla prima conferenza di verifica della Valutazione Ambientale Strategica. Il documento di scoping è stato pubblicato sul citato sito SIVAS della regione Lombardia, nonché sul sito internet comunale, in data 14.11.2017.

- In data 04.12.2017 si è svolta la prima Conferenza di Valutazione nella quale è stato presentato il Documento di Scoping finalizzato alla definizione dello schema operativo della VAS, dell'ambito di influenza del piano e delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale.
- L'avviso di messa a disposizione della documentazione inerente la proposta di Variante al Piano di Governo del Territorio, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica, è stato pubblicato in data 15.03.2018 all'albo pretorio online, sul sito internet del Comune di Ranica, sul sito <https://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/>, fissando al 14.05.2018 il termine per la presentazione di suggerimenti e proposte inerenti il processo di VAS;
- In data 15.03.2018 prot. 3349 è stato emesso invito alla seconda conferenza di verifica della Valutazione Ambientale Strategica;
- La seconda conferenza di valutazione si è svolta in data 04.05.2018;
- In data 31.05.2018, al prot. 6174, l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, ha espresso parere motivato favorevole sulla compatibilità ambientale della variante al PGT. L'Autorità competente, a seguito di contraddittorio con il tecnico estensore della variante al PGT e del Rapporto Ambientale, ha espresso le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutato i pareri degli Enti competenti.
- In data 07.06.2018, al prot. 6453, l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, ha emesso la dichiarazione di sintesi;

RICHIAMATA integralmente la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 15 giugno 2018 avente per oggetto l'adozione, ai sensi, per gli effetti e con le modalità di cui all'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, della variante al Piano di Governo del territorio e relativi allegati, composta dai seguenti elaborati:

- a) documentazione pervenuta in data 06.06.2018 prot. 6391 relativa alla Variante al Piano di Governo del Territorio e Valutazione ambientale strategica:
- RAPPORTO AMBIENTALE VAS;
  - QUADRO DI RIFERIMENTO SOCIALE E AMBIENTALE ALLEGATO AL RAPPORTO AMBIENTALE VAS;
  - SINTESI NON TECNICA VAS;
  - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE AL PGT;
  - DOCUMENTO DI PIANO: DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE;
  - DOCUMENTO DI PIANO: SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE;
  - PIANO DELLE REGOLE: INDAGINE SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE;
  - PIANO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - PIANO DEI SERVIZI: CATALOGO DEI SERVIZI;
  - PIANO DEI SERVIZI: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
  - TAVOLA 2: PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA;
  - TAVOLA 3: QUADRO D'INSIEME DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE GENERALE;
  - TAVOLA 4: LOCALIZZAZIONE ISTANZE PRELIMINARI;
  - TAVOLA 5: VINCOLI;
  - TAVOLA 6: VALORI PAESAGGISTICI;
  - TAVOLA 7: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA;
  - TAVOLA 8: RETE ECOLOGICA COMUNALE;
  - TAVOLA 9: STATO ATTUAZIONE PGT VIGENTE;
  - TAVOLA 10: USO DEL SUOLO;
  - TAVOLA 11: USO DELL'EDIFICATO;
  - TAVOLA 12: RETE DELLA MOBILITÀ COMUNALE;
  - TAVOLA 13: PREVISIONI ED OBIETTIVI URBANISTICI;
  - TAVOLA 14: SERVIZI RILEVATI;
  - TAVOLA 15: PIANO DEI SERVIZI ASSETTO PREVISTO;
  - TAVOLA 16: ATTREZZATURE RELIGIOSE;
  - TAVOLA 17: RETE DELLA MOBILITÀ CICLOPEDONALE

- TAVOLA 18: DISCIPLINA DEL TERRITORIO;
- TAVOLA 19.1: DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI;
- TAVOLA 19.2: DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI;
- TAVOLA 20: CONSUMO DI SUOLO.

b) documentazione pervenuta in data 04.06.2018 prot. 6270 relativa alle Indagini geologiche di supporto al PGT ai sensi della D.g.r. X/6738 del 19 giugno 2017:

- RELAZIONE TECNICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- CARTA DEL DISSESTO CON LEGENDA UNIFORMATA PAI – PGRA;
- TAVOLA 2A: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 2B: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 2C: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 2D: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 3: CARTA DI SINTESI;
- TAVOLA 4A: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4B: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4C: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4D: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4M: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER MOSAICO REGIONALE;
- TAVOLA 5: CARTA DELLE AREE ALLAGABILI;

c) documentazione pervenuta in data 04.06.2018 prot. 6299 relativa al Documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14, c. 8 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7:

- RELAZIONE TECNICA;
- TAVOLA DS1: CARTA DELLE AREE ALLAGABILI;
- TAVOLA DS2A: CARTA DEI BACINI, DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE E DEGLI SCARICHI NEI CORPI IDRICI;
- TAVOLA DS2B: PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE;
- TAVOLA DS2C: PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE;

**DATO ATTO** che:

- ai sensi dell'art. 13, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.m.ii., la deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati sopra citati, è stata depositata presso la segreteria generale del Comune di Ranica dal 04.07.2018 al 10.08.2018. Durante detto periodo chiunque ha potuto prendere visione degli atti depositati ed entro le ore 13,30 del giorno 10.09.2018, chiunque ha potuto presentare osservazioni agli atti adottati.
- dell'avvenuta adozione è stata data la seguente pubblicità:
  - avviso all'Albo Pretorio Comunale in data 04.07.2018 n. 31;
  - avviso sul sito internet del Comune di Ranica in data 04.07.2018;
  - pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 27 del 04.07.2018;
  - pubblicazione sul quotidiano a diffusione locale "L'Eco di Bergamo" del giorno 04.07.2018;
- tutti gli atti adottati sono stati messi a disposizione del pubblico sul sito web all'indirizzo [www.comune.ranica.bg.it](http://www.comune.ranica.bg.it), a partire dal 04.07.2018;

**DATO ATTO** altresì che:

a) a seguito dell'adozione degli atti, è stato chiesto parere ai seguenti enti preposti:

- è stato richiesto con nota del 05.07.2018 prot. 7737 il parere all'ARPA di Bergamo. Non è pervenuto alcun parere da parte dell'ente;
- è stato richiesto con nota del 05.07.2018 prot. 7737 il parere all'ASL della Provincia di Bergamo. Non è pervenuto alcun parere da parte dell'ente;
- è stato richiesto con nota del 05.07.2018 prot. 7737 il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla Provincia di Bergamo. Con Decreto del Presidente prot. 284 del 13.11.2018 è stato emesso parere favorevole in ordine alla compatibilità con il PTCP, con la seguente prescrizione: *"la Linea tramviaria T1 Bergamo-Albino dovrà essere rappresentata correttamente su tutte le tavole di piano, con le relative fasce di rispetto (nello specifico la fascia di rispetto manca all'interno dell'Ambito di*

*Trasformazione AT5 e nella Tav. 5 "Vincoli") e la localizzazione della fermata denominata "Ranica", come da parere TEB sopracitato".*

- è stato richiesto con nota del 17.07.2018 prot. 8159 il parere alla Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Protezione Civile, Urbanistica e Assetto del Territorio, Pianificazione dell'assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico - in ordine all'aggiornamento dello studio geologico di supporto al PGT. Con nota, pervenuta in data 11.10.2018 al prot. 11195, è stato emesso il parere favorevole;
- è stato richiesto con nota del 16.08.2018 prot. 9268 il parere al Consorzio del Parco dei Colli di Bergamo. Con nota pervenuta il 24.10.2018, prot. 11678, è pervenuto il decreto recante il parere favorevole;

b) a seguito del deposito del Piano adottato sono pervenute entro il termine previsto 19 osservazioni; la sintesi e la proposta di controdeduzione relative alle osservazioni sono riportate nel fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

**VISTI:**

- i verbali delle sedute del 05.10.2018, 24.10.2018 e 30.10.2018 della Commissione per il Governo del Territorio, dedicate all'esame delle osservazioni e delle proposte di controdeduzione;
- il parere legale del Segretario Comunale prot. 12485 del 14.11.2018;
- il parere legale dell'avv. Tarcisio Grechi di Bergamo prot. 12612 del 15.11.2018;

**VISTI** il parere motivato finale di compatibilità ambientale e la dichiarazione di sintesi finale redatti in data 08.11.2018 dall'autorità competente, in accordo con l'autorità procedente, con i quali si conferma il parere positivo finale circa la compatibilità ambientale del Documento di Piano del PGT di Ranica;

**UDITA** la relazione introduttiva dell'Ass. Beretta;

**Tutto ciò premesso, il Consiglio Comunale**

**A) Procedo all'esame dell'osservazione n. 1**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**B) Procedo all'esame dell'osservazione n. 2**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**C) Procedo all'esame dell'osservazione n. 3**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**D) Procedo all'esame dell'osservazione n. 4**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**E) Procede all'esame dell'osservazione n. 5**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**F) Procede all'esame dell'osservazione n. 6**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**G) Procede all'esame dell'osservazione n. 7**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**H) Procede all'esame dell'osservazione n. 8**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**I) Procede all'esame dell'osservazione n. 9**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**L) Procede all'esame dell'osservazione n. 10**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**M) Procede all'esame dell'osservazione n. 11**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell' osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**N) Procede all'esame dell'osservazione n. 12**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**O) Procede all'esame dell'osservazione n. 13**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**P) Procede all'esame dell'osservazione n. 14**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**Q) Procede all'esame dell'osservazione n. 15**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**R) Procede all'esame dell'osservazione n. 16**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**S) Procede all'esame dell'osservazione n. 17**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**T) Procede all'esame dell'osservazione n. 18**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**U) Procede all'esame dell'osservazione n. 19**

Il responsabile del procedimento procede alla lettura della sintesi dell'osservazione in questione, mentre l'assessore Beretta procede alla lettura della relativa proposta di controdeduzione.

Terminata la discussione, il Consiglio si esprime sulla osservazione in oggetto, con le motivazioni riportate nella scheda stessa. L'esito della valutazione e della votazione sulla osservazione in oggetto è rilevabile dal fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

**V) Prende atto** dei pareri formulati dagli enti e procede alla votazione in ordine al recepimento della prescrizione contenuta nel parere della Provincia di Bergamo, **con voti unanimi favorevoli**, espressi nelle forme di legge;

A questo punto

**VISTA** la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. nonché le successive deliberazioni ed i successivi decreti attuativi della stessa;

**VISTO** in particolare l'art. 13 della Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.ii. avente ad oggetto "approvazione degli atti costituenti il PGT";

**VISTO** il vigente Statuto Comunale;

**RILEVATA** la propria competenza in materia ai sensi dell'art.42 c.2 del D.lgs.267/2000 e art. 13 c.1 della Legge regionale 12/2005;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 267/2000;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Esaminati** i pareri degli enti preposti, nonché le singole osservazioni presentate;

**Tenuto conto** dell'esito della votazione relativa ad ogni singola osservazione e della votazione relativa al recepimento della prescrizione contenuta nel parere della Provincia di Bergamo;

**Visto** l'art. 13 – comma 7 – della L.R. n. 12/2005, primo capoverso a norma del quale "entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni";

**Visto** l'art. 13 comma 10 della L.R. n. 12/2005 nel quale si legge che " Gli atti del PGT , definitivamente approvati, sono depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale "

**Ritenuto** che il predetto quadro normativo fa propendere per l' approvazione finale del documento nel suo complesso in recepimento delle modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni";

**Con voti** favorevoli n.9 e contrari n. 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli e Rotini Giovanni), espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

a) Di approvare definitivamente gli elaborati costituenti la variante al Piano di Governo del territorio composta dai seguenti elaborati:

- RAPPORTO AMBIENTALE VAS;
- QUADRO DI RIFERIMENTO SOCIALE E AMBIENTALE ALLEGATO AL RAPPORTO AMBIENTALE VAS;
- SINTESI NON TECNICA VAS;
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE AL PGT;
- DOCUMENTO DI PIANO: DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE;
- DOCUMENTO DI PIANO: SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE;
- PIANO DELLE REGOLE: INDAGINE SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE;
- PIANO DELLE REGOLE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

- PIANO DEI SERVIZI: CATALOGO DEI SERVIZI;
- PIANO DEI SERVIZI: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
- TAVOLA 2: PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA;
- TAVOLA 3: QUADRO D'INSIEME DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE GENERALE;
- TAVOLA 4: LOCALIZZAZIONE ISTANZE PRELIMINARI;
- TAVOLA 5: VINCOLI;
- TAVOLA 6: VALORI PAESAGGISTICI;
- TAVOLA 7: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA;
- TAVOLA 8: RETE ECOLOGICA COMUNALE;
- TAVOLA 9: STATO ATTUAZIONE PGT VIGENTE;
- TAVOLA 10: USO DEL SUOLO;
- TAVOLA 11: USO DELL'EDIFICATO;
- TAVOLA 12: RETE DELLA MOBILITÀ COMUNALE;
- TAVOLA 13: PREVISIONI ED OBIETTIVI URBANISTICI;
- TAVOLA 14: SERVIZI RILEVATI;
- TAVOLA 15: PIANO DEI SERVIZI ASSETTO PREVISTO;
- TAVOLA 16: ATTREZZATURE RELIGIOSE;
- TAVOLA 17: RETE DELLA MOBILITÀ CICLOPEDONALE
- TAVOLA 18: DISCIPLINA DEL TERRITORIO;
- TAVOLA 19.1: DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI;
- TAVOLA 19.2: DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI;
- TAVOLA 20: CONSUMO DI SUOLO.
- RELAZIONE TECNICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- CARTA DEL DISSESTO CON LEGENDA UNIFORMATA PAI – PGRA;
- TAVOLA 2A: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 2B: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 2C: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 2D: CARTA DEI VINCOLI;
- TAVOLA 3: CARTA DI SINTESI;
- TAVOLA 4A: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4B: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4C: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4D: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO;
- TAVOLA 4M: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER MOSAICO REGIONALE;
- TAVOLA 5: CARTA DELLE AREE ALLAGABILI;
- RELAZIONE TECNICA;
- TAVOLA DS1: CARTA DELLE AREE ALLAGABILI;
- TAVOLA DS2A: CARTA DEI BACINI, DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE E DEGLI SCARICHI NEI CORPI IDRICI;
- TAVOLA DS2B: PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE;
- TAVOLA DS2C: PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE;

così come modificati in conseguenza dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate e del recepimento dei pareri pervenuti;

Di disporre affinché si provveda alla rettifica degli elaborati per conformarli ai contenuti dei pareri e al recepimento delle osservazioni secondo i contenuti dell'allegato fascicolo "sintesi osservazioni e proposta di controdeduzione" ;

Di demandare ad una determinazione del responsabile del settore la ricognizione dell'avvenuto adeguamento degli elaborati di piani ai contenuti del presente atto;

Di disporre affinché il servizio competente provveda a tutti gli adempimenti conseguenti l'iter approvativo della Variante al P.G.T. e relativi allegati, in particolare ai sensi dell'articolo 13, comma 10 della L.R. 12/2005, provveda al deposito degli atti così come definitivamente approvati e modificati conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni ed al recepimento dei pareri, presso la Segreteria Comunale e ad inviarli per conoscenza alla Provincia di Bergamo ed alla Giunta Regionale Lombarda;

**DA' ATTO**

- 1) che gli atti della variante al PGT, come modificati dall'esito delle votazioni di cui al fascicolo "SINTESI OSSERVAZIONI E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, nonché dall'esito della votazione relativa al recepimento della prescrizione contenuta nel parere della Provincia di Bergamo, assumono efficacia a seguito della conclusione delle procedure di pubblicazione previste dall'art. 13, L.R. 12 del 2005 e ss.m.i.;
- 2) che restano in vigore gli atti costitutivi il PGT e relativi allegati, già approvati con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 24.01.2012 e n. 29 del 17.07.2012, non sostituiti con gli elaborati sopra elencati;
- 3) che ai sensi dell'articolo 13, comma 12, della L.R. 12/2005, fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del P.G.T. si applicano le misure di salvaguardia in relazione agli interventi oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Questa sera, con la votazione di questo ordine del giorno, concludiamo il percorso della Variante al PGT .

E' stato un lavoro intenso e impegnativo che è iniziato con gli indirizzi principali dettati dal c.c. con la delibera 19 del 29/04/2016, **approvata all'unanimità**, che dava mandato gli amministratori ad operare una revisione orientata alla

**Riduzione di consumo di suolo** e

**Riduzione del peso insediativo di piano** , con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione.

L'iter di approntamento della variante ha visto il coinvolgimento dei cittadini , raccogliendo le proposte e analizzandole nell'apposita Commissione per il Governo del Territorio, è stata presentata e discussa con i cittadini e le Parti Sociali in apposita assemblea pubblica (15/02/2019 ), ed ha sviluppato tutto il percorso istituzionale nelle competenti commissioni, coinvolgendo gli Enti interessati, dandone avviso ed evidenza sia sul sito comunale che nei quotidiani locali, sino alla adozione del c.c. con la delibera n.21 del 15/06/2018.

Il lavoro è proseguito con la raccolta delle osservazioni dei cittadini, con l'analisi delle stesse in più sedute della commissione del PGT, con la predisposizione delle controdeduzioni da parte degli estensori della variante .

Il risultato finale che proponiamo all'approvazione rispetta pienamente gli indirizzi ricevuti dal consiglio comunale e si connota principalmente per :

- Limitazione del peso insediativo delle zone residenziali, riducendo di circa 0,2 metri cubi per ogni metro quadro di area edificabile (da 1,5 mc/mq a 1,3 e da 1,3 mc/mq a 1,1), per mitigare l'eccessivo aumento delle volumetrie esistenti dovute a disposizioni normative regionali e nazionali (che si applicano al disopra delle nostre regole di piano )
- Forte riduzione della superficie territoriale e delle volumetrie degli ambiti di trasformazione AT1 Fornaci e AT2 Zopfi, in relazione alle specifiche peculiarità urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali;

- Modifica della destinazione urbanistica (da residenziale a produttiva) e la riduzione della superficie territoriale dell'ambito AT5 ex Autogas Orobica, anche al fine di agevolare l'inserimento di piccole imprese artigianali e non invasive dal punto di vista ambientale.
- Consentire uno sviluppo organico e sostenibile del settore commerciale da rapportare al carico urbanistico ed alla capacità delle infrastrutture rispetto al contesto di ubicazione.
- Adeguamento delle norme del Piano delle Regole con l'adeguamento alla normativa nazionale e regionale;
- Miglioramento della dotazione di infrastrutture e servizi, tali da prevedere una dotazione di **44mq per abitante**, contro i 34 mq attuali , e molto al di sopra del minimo regionale di 18 mq/ab.
- Attenzione agli aspetti ambientali introducendo la **carta del consumo di suolo** (prevista dalla Legge regionale 31/2014) e identificando la **rete ecologica comunale** (prevista dal piano territoriale regionale). Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica connesso alla variante di PGT ha definito gli obiettivi di sostenibilità ambientale ed il sistema di monitoraggio, da utilizzare per la verifica dei risultati in fase di attuazione del Piano.

Aggiornamento della componente Geologica e predisposizione del **Documento Semplificato del Rischio Idraulico, che il Comune di Ranica è tra i primi ad introdurre in tutta la bergamasca.**

Siamo molto soddisfatti della soluzione raggiunta che consente di **migliorare** ulteriormente la **qualità della vita** dei cittadini di Ranica e per ultimo, ma non meno importante, **salvaguarda il valore degli immobili dei ranichesi**. Sappiamo tutti che il nostro è un Comune dove in molti vorrebbero venire ad abitare, in quanto è molto apprezzata la qualità dei servizi, la presenza dei parchi e del verde urbano, la

connessione con la città di Bergamo tramite il trasporto pubblico, la vicinanza con il Parco dei Colli e con la pista ciclabile del Serio. Un Comune che preserva il proprio territorio e che contiene le volumetrie edilizie contribuisce a tenere alta questa attrattività, perché salvaguarda la qualità urbana.

Colgo l'occasione per ringraziare i progettisti ( arch.Rocchetti, Crippa, Vanetti ),arch Armellini e collaboratori u.t., geologo Ghilardi, i segretari comunali dott.ssa Vitale e Gravallesse e avv. Grechi ( per le consulenze legali ), la Sindaca, i commissari , i consiglieri comunali, la giunta , per i contributi apportati.

A questo punto, procederemo ad analizzare tutte le 19 osservazioni pervenute, in ordine cronologico, dando lettura della sintesi e della proposta di controdeduzione preparate dai tecnici sulla scorta delle indicazioni della Commissione Governo del Territorio, concludendo poi con l'approvazione finale della variante al PGT.

Ranica 30/11/2018

Assessore alla Pianificazione

e Gestione del Territorio



**Comune di Ranica**

***Provincia di Bergamo***

Settore Pianificazione e  
Gestione del Territorio

VARIANTE AL PIANO DI  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
ADOTTATO CON DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21  
DEL 15.06.2018

**SINTESI OSSERVAZIONI  
E PROPOSTA DI  
CONTRODEDUZIONE**

Ranica, 30.11.2018

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: NUOVA EDIFICAZIONE**

<b>N. progressivo</b>	<b>1</b>
<b>N. protocollo</b>	9121
<b>Data ricezione</b>	09/08/2018
<b>Soggetto</b>	VENTURI ETTORINA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accoglibile</b>

**Sintesi osservazione**

Si richiede la trasformazione di destinazione d'uso dell'area sita in via San Rocco angolo via Umbria (identificata catastalmente al N.C.E.U. mapp. n. 493-495 CC.) da agricola a edificabile, destinazione residenziale. L'area è collocata all'interno del perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo, con destinazione Zona C1 Zona a Parco Agricolo Forestale.

**Parere di controdeduzione**

**Non Accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione del valore paesaggistico e ambientale del luogo, del contrasto con le previsioni del Parco dei Colli, della necessità di contenere il consumo di suolo.

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: PR: Piano delle Regole – Nuova edificazione*

**Si assentano i consiglieri Rotini Giovanni e Rotini Vinicio**

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 11**

**Favorevoli: 11**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO: AT6 "Pascoli"**

<b>N. progressivo</b>	<b>2</b>
<b>N. protocollo</b>	9709
<b>Data ricezione</b>	04/09/2018
<b>Soggetto</b>	MERELLI MARCO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente Accoglibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiede, per l'area riferita all'Ambito di trasformazione AT6 "Pascoli" (identificata catastalmente ai fogli 7 e 9, mappali 18, 1527, 2772 e 691) di proprietà della società "Immobiliare Alda S.S." di:

1. individuare il perimetro del comparto oggetto di intervento;
2. modificare la percentuale di SIp per esercizi di vicinato dal 5% al 15%;
3. poter procedere con Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Attuativo;
4. poter monetizzare le aree a standard;
5. modificare la percentuale di SIp per pubblici esercizi al 20%.

**Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Per quanto concerne l'individuazione del perimetro del comparto, l'art. 1.4 delle "Disposizioni per l'applicazione" del Documento di Piano prevede una forma di flessibilità dei perimetri degli Ambiti di trasformazione (in aumento o diminuzione pari al 10% della superficie territoriale) in fase attuativa, a pari carico insediativo. Tuttavia, sulla base delle delimitazioni delle proprietà rilevabili dai rilievi aerofotogrammetrici, è fin d'ora stralciabile dalla Superficie Territoriale l'area di pertinenza della SP 35, collocando pertanto il limite in corrispondenza della recinzione, e ridefinendo conseguentemente le tavole e le schede degli Ambiti del Documento di Piano. In tal senso si ritiene accoglibile questa richiesta dell'osservante.

Per quanto riguarda la richiesta di aumento della percentuale di SIp per esercizi di vicinato (dal 5% al 15%), non si ritiene vi siano elementi ostativi all'accoglimento, in quanto le ricadute si presentano di lieve entità, ferma restando la percentuale massima di SIp commerciale prevista per l'Ambito (40% di SIp) e i limiti relativi alle medie superfici di vendita.

Per quanto attiene alla richiesta di poter procedere con Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Attuativo, si ritiene di non accogliere l'osservazione in quanto lo strumento appropriato per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, con il quale vengono conformati i suoli, è il Piano Attuativo, la cui approvazione consolida le previsioni di massima del Documento di Piano.

In merito alla possibilità di monetizzazione degli standard, gli articoli 3.2 e 3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi disciplinano le modalità di reperimento degli standard urbanistici all'interno degli Ambiti di trasformazione. Tali articoli prevedono già la possibilità di monetizzazione di una parte degli standard di piano. In tal senso si ritiene la richiesta implicitamente accoglibile.

Infine, per la richiesta di aumento della percentuale di SIp per pubblici esercizi (dal 10% al 20%), non si ritiene vi siano elementi ostativi all'accoglimento, in quanto le ricadute si presentano di lieve entità, ferma restando la percentuale massima di SIp commerciale prevista per l'Ambito (40% di SIp) e il totale della SIp insediabile.

Si propone pertanto di adeguare la scheda relativa all'Ambito nel

**Parere di controdeduzione**

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

documento "Schede normative degli Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano, unitamente al resto degli elaborati interessati dalle stesse modifiche, nel seguente modo:

modifica del perimetro dell'Ambito, stralciando dalla Superficie Territoriale l'area di pertinenza della SP 35, collocando pertanto il limite in corrispondenza della recinzione della proprietà privata. Conseguentemente, dovranno essere adeguati i parametri "Superficie Territoriale" e "Superficie lorda di pavimento".

"Funzioni:

*Produttivo artigianale Slp max 60%*

*Terziario Slp max 60%*

*Pubblici esercizi Slp max 20%*

*Esercizi di vicinato Slp max 15%*

*Commerciale Slp max 40%".*

*note: DP: Documento di Piano*

## **DISCUSSIONE**

Il Consigliere Covelli chiede se non si sovraccarichi l'area con una decisione non serena e obiettiva. Annuncia astensione perché non vede motivazione nella scelta.

L'Assessore Beretta risponde che si tratta di 12 mila mq., già ambito di trasformazione per il quale non viene operato alcun aumento. Il tecnico comunale Arch. Armellini, presente in aula, precisa che non si stralcia l'intera fascia di rispetto, ma la sola area di proprietà della Provincia di Bergamo. Si esclude la Provincia dal ruolo di soggetto attuatore del Piano. La fascia di rispetto rimane come limite della realizzazione di edifici, fatte salve le strutture possibili in fasce di rispetto. Non viene toccato l'indice fondiario.

Il consigliere Rotini Giovanni chiede se il dato della slp cambi a seguito dell'osservazione. Riceve risposta positiva. Evidenzia di essere d'accordo con la controdeduzione anche se non condivide la scelta di fondo

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 12**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 1 (Covelli)**

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO: AT2 "Zopfi"

<b>N. progressivo</b>	<b>3</b>
<b>N. protocollo</b>	9828/9852
<b>Data ricezione</b>	06 e 07/09/2018
<b>Soggetto</b>	PIRAMIDE CASA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accoglibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiede, per l'area riferita alla Ambito di trasformazione AT2 "Zopfi" di proprietà della Società PIRAMIDE CASA S.R.L.:

1. la revisione delle indicazioni per l'area nella direzione dei principi enunciati rivolti a consentire lo sviluppo delle previsioni insediative del Piano Attuativo depositato per l'approvazione in data 31/05/2017 con prot. n. 2017/0006141 sul quale è stata costruita la sostenibilità dell'intervento modificando in tal senso la scheda d'ambito AT2;
2. (in subordine) la revisione della capacità edificatoria allineando la riduzione del peso insediativo a quella media prevista per gli altri ambiti (10%), prevedendo una s.l.p. complessiva di 21.000 mq (dei quali max 80 % per la destinazione residenziale) senza vincoli di edilizia residenziale convenzionata;
3. la revisione della perimetrazione del Piano reinserendo l'area posta tra la Roggia Serio Superiore ed il torrente Riolo, e ridestinandola a standard di Piano, aggiornando la localizzazione dell'area Nuova Centralina Nesa;
4. consentire le Medie Strutture di vendita senza limitarne le superfici, fino a 1.500,00 mq di superficie di vendita;
5. consentire, nella zona di nuova espansione dell'edificato (a nord del fabbricato Unità 2), lo sviluppo di 5 piani fuori terra (così come consentito dall'Attuale PGT 2011 e dal P.I.I. allora approvato) limitando i 3 piani per la sola edificazione a diretto contatto col fabbricato da mantenere Unità 2 e prevedendo idonei coni di visuale tra i fabbricati;
6. escludere dalle aree indicate "da bonificare" tutte le aree non interessate dallo sviluppo e dall'attività dello stabilimento Zopfi, così come dalle mappature ed indicazioni emerse nelle conferenze di servizi e sopralluoghi già avviati.

#### **Non Accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

L'osservazione si fonda sull'illegittimità, l'incongruenza e l'irragionevolezza delle scelte proposte dalla Variante.

In termini di illegittimità, si richiama l'ipotetica illegittimità della D.C.C. n. 5 del 09.02.2018, con cui è stata respinta la proposta di Piano Attuativo per l'area ex Zopfi e, di conseguenza, della Delibera di adozione della Variante al PGT. Tale provvedimento amministrativo, che ha respinto un'istanza di Piano Attuativo in variante al PGT vigente, costituisce atto del tutto diverso e autonomo rispetto al procedimento volto alla variante al PGT.

Per quanto attiene l'incongruenza e l'irragionevolezza delle scelte, l'osservante richiama quanto già espresso nel corso del processo di VAS, sottolineando che il Piano Attuativo proposto, con la previsione del totale recupero dell'area dismessa e la cessione dell'area del parco risulterebbe perfettamente allineato anche agli obiettivi prioritari indicati dal Documento di Scoping della Proposta di Variante.

L'osservante richiama quanto contenuto nel documento di Scoping, relativamente al tema della priorità del recupero delle aree industriali dismesse (pag. 21) e l'azione Azsa3.2 prevista per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità per il sistema ambientale paesaggistico e culturale (pag. 23), con l'indicazione della creazione del parco pubblico nell'ambito agricolo limitrofo all'area Zopfi. Inoltre, sottolinea l'ingiustificata rimozione di tale azione nella riproposizione degli obiettivi di sostenibilità per il sistema ambientale, paesaggistico e culturale esplicitati nella Relazione di Variante (pagg. 8-9), ove sostiene sia stato "fedelmente trascritto" il testo contenuto nel Documento di Scoping, eliminando la riga "Creare il parco pubblico nell'ambito agricolo limitrofo all'area ex Zopfi".

Come ben espresso anche nel Parere motivato, la presunta incoerenza tra il Documento di Scoping e la Relazione di Variante non ha alcuna

#### **Parere di controdeduzione**

sussistenza, in quanto gli obiettivi e le azioni enunciati nel Documento di Scoping e richiamati dall'osservante (come esplicitamente indicato nella titolazione del capitolo "Gli obiettivi del PGT vigente e prime indicazioni per la variante del PGT") sono quelli precedentemente definiti per la formazione del PGT vigente (e, di nuovo, citati come riferiti al PGT vigente al capitolo 7.9 del Rapporto Ambientale). In sede di redazione della variante al PGT, tali obiettivi sono stati rivisti e aggiornati in funzione dei principi delineati nella D.C.C. n. 19 del 29.04.2016 "Avvio del procedimento di variante al PGT vigente" e dei disposti normativi intervenuti, e risultano espressi, oltre che nella Relazione di Variante, nel Rapporto ambientale al capitolo "6. Gli obiettivi della variante 2017". In tale quadro, le aree di che trattasi vengono riconfermate e maggiormente valorizzate, venendo limitato solo il consumo del suolo (cfr.: "Rapporto Ambientale", Capitolo 6, paragrafi Osa1, Azsa1.1, Azsa1.2, Osa3, Osa4, Azsa4.1 e Azsa4.2).

Richiamando quando già espresso nel parere motivato di compatibilità ambientale, a conclusione del processo di VAS, nel complesso l'osservazione proposta è finalizzata ad un incremento del peso insediativo e del consumo di suolo rispetto alla Variante al PGT adottata, risultando non in linea con i principi descritti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016 e con gli obiettivi della Legge Regionale n. 31/2014 relativa al contenimento del consumo di suolo.

La Variante adottata prevede una sensibile riduzione della superficie territoriale e della previsione insediativa dell'ambito AT2 e, contestualmente, ha introdotto alcuni correttivi volti ad assicurare il giusto equilibrio economico che garantisca la concreta attuabilità delle previsioni edificatorie.

Tali correttivi attengono ai due seguenti criteri:

1. riduzione del carico di standard urbanistico

La L.r. 31/2014 all'articolo 3.1 lettera g, impone che gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT tengano in conto "l'effettivo fabbisogno residenziale" del comune; alle pagine 14 e seguenti della relazione di variante, vengono esplicitate le linee di tendenza demografiche del Comune di Ranica, dalle quali si evidenzia una sostanziale stasi della crescita demografica del Comune; tale situazione oggettiva ha determinato la formulazione delle linee guida espressi dal Consiglio Comunale in avvio di procedimento che hanno coerentemente improntato la manovra di PGT, sia con riferimento alla riduzione delle previsioni del Documento di Piano che ha agito anche su altri ambiti di trasformazione (vedi p.e. pag. 57 della relazione di Variante), non solo l'AT2, sia rispetto al tessuto urbano consolidato per il quale si è agito con una riduzione diffusa degli indici edificatori (vedi pag.73 della relazione di Variante). In coerenza con tale strategia generale, la Variante adottata ha introdotto una contrazione delle previsioni di peso insediativo per l'area Zopfi rispetto al PGT previgente, riducendo al contempo gli oneri a carico del soggetto attuatore. In coerenza con il dettato della L.r. 31/2014, la Variante al PGT è orientata al riconoscimento ed alla tutela dei valori agricoli originari e naturali dell'area posta tra il torrente Nesa e la Roggia Serio, con specifica disciplina del Piano delle Regole.

In termini complessivi, la Variante, proprio per confermare l'importanza del ruolo della rigenerazione dell'ambito ex Zopfi, ha riformulato il bilancio degli interventi edificatori rispetto alla Superficie Territoriale interessata dal Piano assicurando un indice di Utilizzazione territoriale ( $Ut = 0,489$ ) pari a quello medio previsto per gli altri Ambiti di Trasformazione misti con prevalente destinazione residenziale del PGT adottato e ben superiore allo stesso indice  $Ut$  previsto dal PGT vigente ( $Ut = 0,315$ ), liberando la porzione di aree non interessate dalla presenza dello stabilimento dismesso dal vincolo di asservimento a servizi. In tale ottica, in luogo della cessione al Comune delle aree di proprietà privata, le

aree stesse vengono stabilmente conformate secondo la loro vocazione originaria di pregio ambientale, restando di proprietà privata a compensazione della riduzione del peso insediativo del comparto.

L'eliminazione della previsione di cessione dell'area a parco agricolo riduce l'incidenza dello standard urbanistico per ciascun metro quadro di slp insediabile, diminuendo così gli oneri per l'operatore, anche in considerazione della riduzione della dotazione di standard per abitante introdotta nella con la Variante adottata come correttamente evidenziato nella osservazione.

## 2. eliminazione dello standard qualitativo

La Variante al PGT adottata, con le modifiche citate, ha ridotto le previsioni del PII, e, di conseguenza, il relativo bilanciamento tra peso insediativo e oneri a carico dell'operatore, eliminando la previsione di standard qualitativo precedentemente previsto.

Per quanto attiene, inoltre, alla presunta insostenibilità di quanto proposto dalla Variante in ragione di un non precisato obbligo alla monetizzazione di standard urbanistico (a causa – secondo l'osservante – dell'impossibilità di reperire interamente lo standard all'interno della superficie territoriale ora prevista), si precisa che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (art. 3.3) consentono la cessione di aree a standard anche esterne al perimetro dell'Ambito di trasformazione.

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica attribuita dalla variante all'area posta tra la Roggia Serio ed il Torrente Nesa, occorre preliminarmente precisare che (diversamente da quanto sostenuto dall'osservante) né il precedente PRG né, tantomeno, il PGT vigente assoggettavano l'area a vincolo espropriativo, in quanto ne prevedevano la cessione volontaria nell'ambito di un piano attuativo. Tale previsione, tuttavia, non ha mai trovato concreta attuazione e, anche in ragione di ciò, la scelta operata dalla variante al PGT è orientata al riconoscimento ed alla tutela dei valori agricoli originari e naturali di tale area, con specifica disciplina del Piano delle Regole (art. 11.2 NTA), in coerenza con i principi introdotti dalla L.R. 31/2014.

Relativamente, invece, alla recente autorizzazione regionale volta alla realizzazione di un impianto di produzione di energia idroelettrica posto all'interno di tale ambito di tutela ambientale (e che, al momento, non ha trovato seguito in alcuna concreta attuazione), si tratta di procedura del tutto autonoma rispetto all'attività di pianificazione urbanistica comunale.

Relativamente alla richiesta di consentire le medie strutture di vendita fino a superfici di vendita di 1.500 mq, non può essere consentita una liberalizzazione incondizionata che non tenga conto della politica urbanistica realizzata in un dato territorio a salvaguardia di interessi primari. In questo caso, le limitazioni di Piano hanno tenuto conto delle criticità relative alla viabilità al contorno dell'Ambito di trasformazione, ed in particolare ai già consistenti carichi di traffico in corrispondenza della rotatoria di via Marconi / Zopfi che, se incrementati con l'ipotesi di traffico generato da una media struttura di vendita di 1.500 mq, potrebbero inficiare il livello di servizio ora soddisfacente raggiunto dall'infrastruttura stradale. A maggior dettaglio, si allega alla presente controdeduzione uno specifico approfondimento relativo alla pianificazione urbanistica commerciale nell'ambito della variante al PGT.

Per quanto attiene la richiesta di aumento dell'altezza massima dei nuovi fabbricati, per i quali l'osservante chiede un aumento da tre piani previsti dalla Variante a cinque, si ritiene che la scelta operata con le nuove previsioni sia volta alla maggior salvaguardia, sotto il

profilo paesaggistico e vedutistico, del contesto urbano residenziale, prossimo al Centro Storico.

Da ultimo, si sottolinea che il perimetro delle aree soggette a bonifica corrisponde a quello riportato nel Piano di Caratterizzazione presentato – su incarico dello stesso osservante - dalla società Rimach Technology in data 20.06.2017, al prot. 6956, ed approvato con determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio n. 327 del 19.09.2017, ai sensi della Parte quarta Titolo V del D.lgs. 152/06. La quantificazione delle aree effettivamente da bonificare sarà determinata all'esito della Caratterizzazione.

Si propone di procedere con la correzione dell'errore materiale contenuto nella legenda delle tavole del Piano dei Servizi: da *"fasce di rispetto e tutela ambientale"* a *"fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale"* così come correttamente definite nel Piano delle Regole.

### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

## **DISCUSSIONE**

Il Consigliere Bertino ritiene che le controdeduzioni e i pareri legali acquisiti non siano logici e razionali. Non si tratta di capire se il Comune possa ridurre il peso insediativo del Piano. Il problema è un altro: è razionale e logico che il Comune aumenti il peso insediativo, nel 2009 e di seguito nel 2012, nel pieno della crisi edilizia, contrariamente a quanto sostenuto da una parte del Consiglio comunale? Il Piano Integrato del 2009 è decaduto perché non è stata sottoscritta la convenzione. A fronte della crisi e alla mancata sottoscrizione si è chiesto, nel 2012, di ridurre il peso insediativo e il Comune però ha confermato le volumetrie del 2009. Negli anni successivi, superata la crisi edilizia e a fronte della presentazione di un piano attuativo, il Comune ha deciso di bocciare il Piano attuativo e poi di ridurre il peso insediativo, giustificando quest'ultima scelta con la delibera di indirizzo alla variante al PGT che decideva la riduzione degli ambiti di trasformazione. Nell'ambito Zopfi si riduce del 40% e non altrettanto negli altri ambiti, tranne che nell'AT5 Manzoni. Illogicità per contraddittorietà crea irragionevolezza e illegittimità. Il non accoglimento determina un rischio per i consiglieri, dal momento che crea un danno economico per l'operatore. Il Consigliere Bertino invita a prendere una decisione più logica e razionale, ritenendo l'osservazione parzialmente accoglibile, nei contenuti del punto 2 della proposta, per contemperare le esigenze del Consiglio Comunale e quelle dell'operatore. Accettando lo scontro si incorrerà in un nuovo contenzioso amministrativo che rallenterà la riqualificazione del piano Zopfi, vero interesse dei cittadini di Ranica. Propone, pertanto, di emendare la proposta con il parziale accoglimento dell'osservazione, accogliendo il punto 2. della stessa.

Il Consigliere Covelli ricorda l'iter di modifica dell'ambito di trasformazione. Nel corso degli anni le previsioni urbanistiche hanno reso l'intervento un "mostro". Non è un problema la riduzione degli indici: è necessario che l'Amministrazione si riappropri della capacità di governo del proprio territorio. I Consiglieri non devono essere intimoriti dalle minacce di ricorsi, ma devono assumere le decisioni migliori per il proprio territorio.

Il Consigliere Rotini Vinicio precisa che l'incremento di edificabilità previsto dal PII del 2009, i cui contenuti erano stati travasati nel PGT 2012, era stata concessa a fronte di una serie di obblighi convenzionali a carico dell'operatore. L'operatore è fallito, non per la mancata sottoscrizione del Piano, ma per altri motivi, e nel frattempo le opere che erano state poste in carico all'operatore sono state realizzate dal Comune, con proprie risorse. Se non servono più le opere compensative non vi è ragione per confermare l'edificabilità del 2009. Invita a non preoccuparsi per una azione legale che, nel caso, verrà contrastata.

Il Consigliere Rotini Giovanni osserva che in commissione urbanistica la discussione su questo ambito è stata velocissima. Avendo egli chiesto come si potesse approvare una modifica così significativa si è discusso sul piano politico e non tecnico. Ritiene che sia stato un errore approvare il Piano Integrato Zopfi del 2009; è irrazionale aver sostenuto fino ad ora la scelta e adesso ridurre del 40% la potenzialità di un ambito. Non è stata data una risposta logica. L'osservante non chiede aumenti, ma solo il ripristino di quanto aveva prima. Invita a una maggiore coerenza politica poiché non c'è irragionevolezza urbanistica.

Il Consigliere Rotini Vinicio si stupisce del tono, teso a sminuire il lavoro di quattro anni, nei quali l'Amministrazione ha rincarato il privato per una soluzione conciliata, ma nel corso del quale l'operatore ha presentato solo proposte non rispettose del PGT vigente.

L'assessore Beretta non intende fare polemica perché sterile e finalizzata alle prossime scadenze elettorali. Intervenendo nel merito, con la variante l'Amministrazione si è sempre mossa nell'intento di ridimensionare il peso insediativo. Il Consiglio Comunale è sovrano nel gestire il territorio, come ha detto Covelli, con responsabilità e non certo privo della libertà di decidere per il timore di ricorsi. L'importante che le procedure siano corrette e motivate. Ricorda che le linee guida di questa variante sono state votate all'unanimità e anche in Consiglio Comunale è stato respinto dal Consigliere Bertino il Piano Attuativo non coerente con il PGT. L'Amministrazione si assume il coraggio delle proprie azioni, anche rispetto ad ambiti che hanno visto annullate le loro previsioni. Non va poi dimenticata la Legge Regionale sul consumo di suolo, che orienta verso un uso più responsabile del territorio.

Il Consigliere Bertino chiede come si possa sostenere il cambio delle scelte rispetto all'operatore: è questa illogicità e incoerenza. La minoranza non è stata irrazionale quando, nel 2009 e nel 2012, c'era la crisi dell'edilizia e l'operatore non intendeva costruire. Il voto contrario al piano del 2017 era perché peggiorativo rispetto al PGT nel prevedere una media struttura di vendita. Invita a trovare una mediazione.

Il Consigliere Covelli, in qualità di precedente amministratore, ricorda che nel 2009 era membro della commissione urbanistica e quando è stato proposto il Piano ha depositato un parere negativo in quanto riteneva che deturpasse il paese. Se è stato commesso un errore è meglio riparare.

L'Assessore Beretta riferisce della validità del parere legale rilasciato dall'Avv.to Grechi.

Il Consigliere Bertino ritiene di non aver giudicato incompetente l'Avv.to Grechi.

L'Assessore Beretta riferisce che l'Amministrazione ha lavorato per concludere positivamente il piano attuativo presentato nel 2017, ma la proprietà si è rifiutata di ottemperare alle richieste degli amministratori e del responsabile del procedimento, e che, pur trattandosi di una proprietà diversa da quella del 2009, conosceva bene gli obblighi del PGT rispetto al Piano Integrato 2009.

Secondo il Consigliere Rotini Giovanni per nove anni le minoranze hanno sostenuto quello che la maggioranza ha capito ora. E' questa amministrazione che cambia idee.

Si pone in votazione la proposta del Consigliere Bertino di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione, in particolare accogliendo il punto 2. della stessa come riassunto nella sintesi.

#### II CONSIGLIO COMUNALE

Con Voti favorevoli nr. 3 (Bertino, Fumagalli e Rotini Giovanni) e contrari nr. 10

#### DELIBERA

DI RESPINGERE la proposta di emendamento del consigliere Bertino.

### **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 10**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 3** (Bertino, Fumagalli e Rotini Giovanni)

### **OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## URBANISTICA COMMERCIALE

L'art. 31 del D.L. n. 201/2011 consente ai Comuni di effettuare scelte in materia di pianificazione territoriale, finalizzate a garantire un corretto insediamento delle strutture commerciali, con riferimento anche agli aspetti connessi all'ambiente urbano; per cui questa Amministrazione intende operare rispettando il principio secondo il quale **le prescrizioni contenute nei piani urbanistici debbono rispondere all'esigenza di assicurare un ordinato assetto del territorio, anche ponendo limiti agli insediamenti degli esercizi commerciali.**

La disciplina programmatica territoriale, e quindi le relative politiche e scelte di sviluppo, debbono, prioritariamente, essere informate alla salvaguardia territoriale (bene comune) in tutti gli aspetti sensibili.

Tanto che la diversità degli interessi pubblici tutelati dalla pianificazione generale del territorio, impedisce di attribuire in astratto prevalenza alla disciplina commerciale rispetto a quella urbanistica, restando recessiva la prima rispetto alla seconda: di tal che, la disciplina commerciale, negli aspetti afferenti la pianificazione urbanistica, deve essere trattata, in *primis*, all'interno del PGT.

A proposito del citato art. 31, la Corte Costituzionale (con la sentenza 104/2014) ha avuto modo di precisare che *«Espressione della competenza legislativa esclusiva dello Stato in questa materia è stato ritenuto l'art. 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 [.....] Tale disposizione detta una disciplina di liberalizzazione e di eliminazione di vincoli all'esplicarsi dell'attività imprenditoriale nel settore commerciale stabilendo che «costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali».*

Ciò viene recepito da questa Amministrazione nel senso che la libera iniziativa economica deve trovare contemperamento quando incrocia interessi pubblici meritevoli di tutela: in altri termini, non può essere consentita una liberalizzazione incondizionata che non tenga conto della politica urbanistica realizzata in un dato territorio a salvaguardia di interessi primari.

L'urbanistica commerciale, negli atti di programmazione territoriale, deve dunque rispettare i seguenti principi:

- preservare e/o mitigare, rispetto alla realizzazione di nuove medie/grandi strutture di vendita, il tessuto commerciale alimentare/non alimentare esistente, formato dagli esercizi di vicinato;
- preservare, la salute dei cittadini (anche dall'innalzamento del livello di inquinamento per l'aumento della circolazione stradale nell'abitato);
- preservare il tessuto consolidato e quello di trasformazione da un aumento di traffico non sostenibile rispetto all'abitato;
- preservare le aree aventi particolare sensibilità culturale (ambientale, paesaggistica, monumentale e storica) anche da una collocazione delle strutture commerciali che ne alteri l'accessibilità, la protezione e la visibilità;
- privilegiare l'insediamento di strutture commerciali su aree da riqualificare, preservando l'equilibrio del sistema urbano, la riduzione del consumo del suolo, favorendone la collocazione su aree prossime a reti stradali che non costituiscono ostacolo rispetto ai punti precedenti;
- preservare il sistema economico esistente, di modo che i nuovi insediamenti non abbiano ad alterare (sterilire) l'organizzazione di tale sistema commerciale e siano funzionali allo sviluppo coerente delle varie tipologie di vendita presenti nel territorio comunale;
- realizzare anche finalità economico-sociali della comunità locale (in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali), nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati;
- considerare sia le potenzialità edificatorie dei suoli –non in astratto, bensì in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi- in rapporto ai detti valori di tutela ambientale e paesaggistica, di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, di tutela delle esigenze economico-sociali della comunità radicata sul territorio, secondo un modello di sviluppo che la Variante intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione.

Nel rispetto di tali principi, potrà prevedersi che, a parità di consumo di suolo o, meglio ancora, in caso di risparmio di consumo del suolo, un'attività commerciale venga insediata (in aggiunta) su aree destinate a strutture commerciali, purché non valga a costituire (*aliunde*) strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

In ragione di tali linee pianificatorie, dei sei ambiti di trasformazione, tre sono stati destinati ad accogliere strutture di vendita:

1. Ambito AT2: a) SLP di nuova costruzione: MSV non alimentare con SV max. 400,00 mq (elevabile a 600,00 mq in caso di incremento al 15% della quota di residenza convenzionata rispetto alla SLP totale residenziale prevista nel Piano Attuativo);

b) INTERVENTI di RECUPERO: Medie Strutture di Vendita con SV max. 600,00 mq; esercizi di vicinato (non è consentita, in entrambi i casi, la formazione di strutture di vendita in forma unitaria).

In questo caso, le limitazioni di piano hanno tenuto conto delle criticità relative ad ambito contiguo al centro al centro storico che si attesta sulla rete stradale esistente ed in particolare dei già consistenti carichi di traffico posti sulla rotatoria di via Marconi / Zopfi. L'introduzione di medie strutture di vendita senza limitazioni di SV, ovvero di carattere alimentare, comporterebbe un incremento di traffico tale da compromettere il soddisfacente livello di servizio delle infrastrutture stradali: limitazioni in ogni caso ulteriormente verificabili in sede attuativa (in tal caso, con procedura di variante urbanistica), in dipendenza delle soluzioni proposte (quando idonee a superare le dedotte criticità).

È prevista comunque una premialità (incremento da 400 mq a 600 mq della superficie di vendita) in caso di incremento della quota di residenza convenzionata, aderendo alla finalità sociale perseguita dal Piano di Governo del Territorio, limitata ad una dimensione compatibile con le condizioni dei volumi di traffico presenti sulla rete esistente.

2. Ambito AT3: Medie Strutture di Vendita con SV max. 600,00 mq; esercizi di vicinato.

Anche questo caso, le limitazioni di piano hanno tenuto conto delle criticità relative alla viabilità al contorno dell'ambito di trasformazione, ed in particolare all'inadeguatezza delle vie Manzoni e Tezze, caratterizzate da assenza di marciapiedi e parcheggi adeguatamente dimensionati, tenuto anche conto della presenza di residenze lungo gli assi stradali. L'introduzione di medie strutture di vendita senza limitazioni, ovvero di carattere alimentare, comporterebbe un incremento di traffico tale da acuire le criticità di tali infrastrutture stradali, con particolare riferimento al rapporto con il comparto edilizio residenziale adiacente all'ambito di trasformazione.

Oltre a ciò, la scelta è legata alle scarse condizioni di accessibilità dell'ambito rispetto alla viabilità sovralocale, che potrebbero causare, in caso di medie strutture di vendita di dimensioni consistenti, ovvero di carattere alimentare, criticità sul traffico lungo le strade e nelle intersezioni della zona centrale del tessuto urbano consolidato.

Anche in questo ambito, tali limitazioni potranno essere ulteriormente verificabili in sede attuativa (in tal caso, con procedura di variante urbanistica), in dipendenza delle soluzioni proposte (quando idonee a superare le dedotte criticità).

3. Ambito AT6: Medie Strutture di Vendita con SV max. 600,00 mq; esercizi di vicinato.

Anche questo caso, le limitazioni di piano hanno tenuto conto della viabilità al contorno dell'ambito di trasformazione, ed in particolare della SP 35. La scheda d'ambito prevede, in tal senso, che *"la realizzazione di destinazioni commerciali è subordinata all'individuazione di una soluzione di accesso compatibile con il contesto, da concordare con l'Ente gestore della strada provinciale"*.

In via preliminare, è stata verificata con la Provincia di Bergamo la necessità di contenere gli eventuali carichi di traffico da un eventuale accesso all'area dalla SP35 che, in caso di medie strutture di vendita senza limitazioni, ovvero di carattere alimentare, potrebbero confliggere con la sicurezza della strada.

Diversamente, la via Pascoli sarebbe del tutto inadeguata a sopportare il traffico generato da eventuali attività commerciali da insediare all'interno dell'ambito.

Comunque, anche in questo ambito, tali limitazioni potranno essere ulteriormente verificabili in sede attuativa (in tal caso, con procedura di variante urbanistica), in dipendenza delle soluzioni proposte (quando idonee a superare le dedotte criticità) e condivise con gli altri Enti territoriali interessati.

In consonanza col "Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale" – Componente Commerciale (pervenuto al protocollo

comunale in data 15.03.2018, prot. 3360) i canoni programmatori sopra enunciati devono comunque consentire uno sviluppo organico e sostenibile del settore (sia con riguardo all'alimentare che al non alimentare) anche con riferimento alle dimensioni delle MSV, da rapportare al carico urbanistico ed alla capacità infrastrutturale (attuale o di nuova previsione) rispetto al contesto territoriale di inserimento.

Dovendosi perseguire, in *primis*, l'interesse pubblico (inteso, in concreto, come interesse della collettività al complessivo soddisfacimento del "bene della vita"), dovrà attribuirsi, rispetto al contesto insediativo, particolare attenzione a quegli interventi che possono comportare un maggiore sviluppo dell'edilizia residenziale convenzionata, una tutela (o recupero) dei valori ambientali da assoggettare a forme pubblicistiche di proprietà o di uso, una maggiore e/o idonea dotazione infrastrutturale (ecc...); di modo che si consegua un apprezzabile equilibrio, tra l'interesse pubblico e quello privato, nel presidio di una razionale e organica pianificazione territoriale.

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA DOCUMENTO DI PIANO: NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

### RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: MODIFICA DESTINAZIONE FUNZIONALE

<b>N. progressivo</b>	<b>4</b>
<b>N. protocollo</b>	9841
<b>Data ricezione</b>	07/09/2018
<b>Soggetto</b>	BARILANI EMANUELE
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accoglibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si propone che sul mapp. 3691 di proprietà Azalea (destinazione urbanistica attuale "Attrezzature ortoflorovivaistiche") della superficie circa di 27.000,00 mq. venga individuato un nuovo ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva con superficie di copertura minima di 12.000,00/12.500,00 mq senza limiti di SIp, altezza edifici 8,50/9,00 m. Tale Ambito sarà sottoposto a successiva progettazione di dettaglio che terrà conto del rispetto dei coni visuali verso il Colle di Ranica, della risoluzione riguardante la problematica viabilistica dell'intero ambito urbanistico anche in accordo eventualmente con l'adiacente AT6 (per un possibile innesto, se consentito, sulla Sp 35 di sola uscita in direzione Bergamo), utilizzando eventualmente gli esistenti accessi alla proprietà del mapp. 3691 dal confinante compatto produttivo esistente.

Si richiede che l'area contigua all'attuale abitazione di proprietà Azalea con destinazione "Ambito urbano consolidato" venga estesa (come da elaborato allegato) al fine di una sua "separazione urbanistica" e "cuscinetto di rispetto" a verde degli eventuali insediamenti futuri.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

#### **Non Accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Pur rilevando che l'area oggetto dell'osservazione risulta, di fatto, già urbanizzata e che la stessa presenta caratteristiche tali da considerarla "consumata" ai sensi della l.r. 31/2014 (come peraltro riconosciuto dalla Tavola 20 della Variante al PGT), si ritiene che in questa sede non vi siano i presupposti per promuovere la trasformazione, in assenza di una precisa proposta di valorizzazione urbanistica, sufficiente a modificare l'attuale previsione di Piano. Eventuali future richieste di variante al PGT, volte ad assecondare la richiesta, potranno essere considerate anche se presentate in forma semplificata (Sportello Unico Attività Produttive), purché accompagnate da un preciso progetto urbanistico, valutato anche ambientalmente, e da un piano industriale ed occupazionale.

*note: DP: Documento di Piano - Nuovo Ambito di Trasformazione; PR: Piano delle Regole – Modifica destinazione funzionale*

## **DISCUSSIONE**

Il Consigliere Covelli sostiene che si trattava di un'area già urbanizzata.

L'Assessore Beretta risponde che a fronte di una proposta concreta vi era la disponibilità dell'Amministrazione, ma la proposta non è arrivata. L'osservazione è ritenuta non accoglibile, ma vi è apertura rispetto a una procedura urbanistica specifica es SUAP.

Rispetto alla domanda del Consigliere Covelli, l'Arch. Armellini ricorda la possibilità di SUAP per una variante urbanistica semplificata.

Il Consigliere Covelli si ritiene soddisfatto, purché non si tratti di un'opinione modificabile

L'Assessore Beretta risponde che dipende da quello che viene chiesto.

Il Consigliere Rotini Giovanni, ricordando i contenuti della osservazione, evidenzia che la destinazione florovivaistica è assurda perché l'azienda demolita. Non vien fatta una programmazione urbanistica, si tratta piuttosto di un ricatto. Annuncia pertanto voto a favore.

L'Assessore Beretta spiega che non si vuole consentire una mera speculazione edilizia: viene lasciata la destinazione che c'è.

Il Consigliere Rotini Vinicio risponde che è la destinazione confermata.

Il Consigliere Fumagalli chiede quali possibilità abbia la proprietà.

L'Arch. Armellini spiega che è consentito l'insediamento di una nuova attività florovivaistica con possibilità di modifica della destinazione.

Il Consigliere Covelli evidenzia che la proprietà chiede anche che sia consentito lo stralcio dell'abitazione, per ridurre l'area di

rispetto.

L'Assessore Beretta ricorda i problemi di viabilità e che tale istanza può essere accolta solo unitamente al resto.

Si pone in votazione la proposta del Consigliere Rotini Giovanni di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione nel contenuto dell'ultimo capoverso: ***Si richiede che l'area contigua all'attuale abitazione di proprietà Azalea con destinazione "Ambito urbano consolidato" venga estesa (come da elaborato allegato) al fine di una sua "separazione urbanistica " e "cuscinetto di rispetto " a verde degli eventuali insediamenti futuri.***

#### II CONSIGLIO COMUNALE

Con Voti favorevoli nr. 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli e Rotini Giovanni) e contrari nr. 9

#### DELIBERA

DI RESPINGERE la proposta di emendamento del consigliere Rotini Giovanni.

### **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 9**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli, Rotini Giovanni)**

**OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTODI PIANO: AT5 "Manzoni"

<b>N. progressivo</b>	<b>5</b>
<b>N. protocollo</b>	9849
<b>Data ricezione</b>	07/09/2018
<b>Soggetto</b>	AUTOGAS OROBICA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accogliibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiede per l'area individuata come Ambito di trasformazione AT5 "Manzoni" (individuata catastalmente al foglio 7, mappale 2116), la modifica dei parametri urbanistici previsti:

Re: 40%, S.I.p.: 9.000 mq, h max: 10

con i seguenti parametri:

Re: 40% S.I.p.: 6.500 mq h max: 12,00.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: DP: Documento di Piano*

#### **Non Accogliibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Si reputa la richiesta di aumento del parametro di Altezza massima, da 10 a 12 m, eccessiva rispetto al contesto di riferimento dell'Ambito di trasformazione, in rapporto alle altezze inferiori degli edifici preesistenti, in particolare quelli a destinazione residenziale, la cui altezza massima non supera 9 m.

Per quanto attiene la richiesta di riduzione della S.I.p. prevista, si ritiene che il parametro della Variante adottata sia appropriato per la destinazione prevista e consenta una adeguata flessibilità in fase di attuazione, ferma restando la possibilità di realizzazione di valori inferiori di S.I.p. con la proposta di Piano attuativo.

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 12**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 1 (Rotini Giovanni)**

## **OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTODI PIANO: AT1 "Zanino Colle"

<b>N. progressivo</b>	<b>6</b>
<b>N. protocollo</b>	9860
<b>Data ricezione</b>	07/09/2018
<b>Soggetto</b>	BELOTTI AMABILE EMI E BELOTTI GIANMARCO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accogliibile</b>

#### **Sintesi osservazione**

Si richiede, per i lotti interessati dall'ex U.M.I. 1 dell'Ambito di trasformazione AT1 "Fornace" (ora "Zanino Colle") il ripristino della volumetria.

Inoltre, si richiede, nel rispetto dei requisiti in merito alla riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014, di ripartire tale riduzione su tutti gli ambiti interessati previsti nel territorio di Ranica e non al 100% sull'area in oggetto.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Non Accogliibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Sulla scorta dei principi descritti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016, la Variante adottata prevede una sensibile riduzione della superficie territoriale e della previsione insediativa dell'ambito AT1, in relazione alle specifiche criticità idrogeologiche ed ambientali che caratterizzano una parte rilevante del comparto.

L'osservazione proposta è finalizzata ad un incremento del peso insediativo e del consumo di suolo rispetto alla proposta di Variante al PGT, risultando non in linea con i principi che hanno ispirato la Variante e con gli obiettivi della Legge Regionale n. 31/2014 relativa al contenimento del consumo di suolo.

Si richiama quanto già argomentato nel parere motivato in relazione all'osservazione pervenuta in data 14.05.2018. prot. 5496.

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: DP: Documento di Piano*

#### **DISCUSSIONE**

Il Consigliere Covelli evidenzia che nel centro storico le "Fornaci" c'era progetto di riqualificazione di un'area disastata. Prima di costruire era necessario il recupero idrogeologico. Invita a considerare l'incentivazione del recupero dell'area ,ponendo a carico dell'attuatore il recupero stesso.

Il Consigliere Rotini Vinicio evidenzia che l'osservazione è presentata dai possibili proprietari, non dall'attuatore

Il consigliere Covelli precisa che si riferisce all'intero piano, oggetto di un unico comparto.

L'Assessore Beretta rimanda ad altra osservazione dell'immobiliare che è attualmente proprietaria.

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 9**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli, Rotini Giovanni)**

## **OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO: AT2 "Zopfi"

<b>N. progressivo</b>	<b>7</b>
<b>N. protocollo</b>	9898
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	ROTINI MARCO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accoglibile</b>

#### **Sintesi osservazione**

Si richiede di modificare le previsioni per l'Ambito di trasformazione AT2 "Zopfi" secondo le seguenti linee guida:

1. riduzione sensibile della porzione residenziale;
2. riduzione sensibile della metratura destinata a esercizi commerciali;
3. eliminazione della media struttura di vendita;
4. introduzione di un'area destinata a terziario avanzato, centro di ricerca o formazione.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: DP: Documento di Piano*

#### **Non Accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Relativamente alle parti dell'osservazione già oggetto di controdeduzione per l'osservazione n. 3, si rimanda alle considerazioni espresse per la stessa.

Relativamente alle funzioni ammissibili nell'Ambito di trasformazione, si rileva che la Variante adottata prevede un'opportuna flessibilità nell'articolazione delle destinazioni funzionali ammissibili in fase attuativa, volte a permettere idonea possibilità di attuazione delle previsioni stesse. Tra le destinazioni funzionali ammissibili è annoverata anche la destinazione terziario avanzato, centro di ricerca o formazione, invocata dall'osservante.

#### **DISCUSSIONE**

Il consigliere Bertino ritiene accoglibile l'osservazione perché la destinazione richiesta è volta a migliorare le potenzialità produttive . Invita a ridurre la superficie residenziale

Il Consigliere Fumagalli chiede il motivo del non accoglimento, in quanto la controdeduzione non ne esclude l'accoglimento. L'Arch. Armellini risponde che il non accoglimento si fonda sulle richieste dei punti 1-2- 3, ma nella sostanza l'osservazione è accolta.

Anche il consigliere Covelli ritiene, di fatto, le richieste già accolte.

Il consigliere Bertino non vorrebbe mantenere le destinazioni urbanistiche del 2012. Giudica la sintesi imprecisa.

### **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 9**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli, Rotini Giovanni)**

### **OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO: AT3 "Tezze"

<b>N. progressivo</b>	<b>8</b>
<b>N. protocollo</b>	9899
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	FACHERIS PIETRO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente Accogliibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiede per l'area individuata come Ambito di trasformazione AT3 "Tezze" di proprietà della ditta ZOTUP s.r.l. (identificato catastalmente al foglio 9, mappale 2210, subalterno SIA 1) un cambio di destinazione funzionale e di parametri urbanistici. Le previsioni del PGT sono:

destinazioni funzionali principali: commerciale e terziario; parametri urbanistici: St 4245,73 mq, Rc 30%, Slp 50%, Altezza max 10 m.

La richiesta prevede:

destinazione funzionale: produttiva; parametri urbanistici (prendendo come riferimento i parametri del vicino AT5 "Manzoni"): St 4245,73 mq, Rc 40%, Slp 60%, Altezza max 10 m.

Con l'osservazione viene presentata una proposta di progettazione dell'intero comparto AT3, con la previsione di un parcheggio a raso su via Tezze e una zona a verde verso via Piave, che consentirà l'eventuale inserimento successivo di una rotonda stradale e l'ampliamento di via Piave e una ricalibratura di via Tezze.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

#### **Parzialmente Accogliibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Si ritiene accogliibile l'istanza, allineando le funzioni ammesse/non ammesse ed i parametri urbanistici dell'ambito in oggetto a quelli dell'adiacente Ambito di trasformazione AT5 "Manzoni". Relativamente al progetto di suolo contenuto nell'elaborato grafico allegato all'istanza, la proposta non verrà assunta direttamente nel Documento di Piano e si rinvia alla fase attuativa delle previsioni di PGT, limitandosi, in questa fase, alla definizione degli obiettivi generali, dei principi insediativi, degli indirizzi per il Piano dei Servizi.

In ragione di quanto sopra, si propone di modificare l'allegato alla controdeduzione all'osservazione n. 3 (denominato URBANISTICA COMMERCIALE), per la parte relativa all'ambito AT3, oggetto della presente controdeduzione.

Si propone, pertanto, di adeguare la scheda relativa all'Ambito nel documento "Schede normative degli Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano, nel seguente modo:

*"Obiettivi generali: la trasformazione è finalizzata al completamento del tessuto urbano a destinazione produttiva / terziaria. L'intervento contribuirà a riqualificare gli assi stradali antistanti e dovrà generare un'offerta di parcheggi di servizio anche al contesto urbano.*

*Principi insediativi: dovrà essere contenuto il numero di accessi carrali privati sulla viabilità pubblica.*

*Indirizzi di progetto per i servizi: la trasformazione dovrà concorrere alla riqualificazione di via Tezze, mediante la realizzazione dei marciapiedi, di un filare alberato e di parcheggi pubblici.*

*Parametri urbanistici: St 4245,73 mq, Rc 40%, Slp 60%, Altezza max 10 m.*

*Funzioni: Attività produttive, artigianali e terziarie non commerciali. Sono escluse le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex*

*note: DP: Documento di Piano*

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

Proposte di modifiche da apportare ai documenti di PGT

Documento di Piano - "Schede normative degli Ambiti di Trasformazione" – modifica Scheda AT3

<b>AT3</b>	<b>Tezze</b>
Obiettivi generali	
Principi insediativi	
Indirizzi di progetto per i servizi	
Prescrizioni specifiche	
Parametri urbanistici	
Funzioni	

**Obiettivi generali**

La trasformazione è finalizzata al completamento del tessuto urbano ~~comparto a destinazione produttiva / terziaria. ~~commerciale di via Mareoni - Tezze.~~~~

L'intervento contribuirà a riqualificare gli assi stradali antistanti e dovrà generare un'offerta di parcheggi di servizio anche al contesto urbano. L'intervento deve contribuire ad elevare il livello di qualità del ~~paesaggio urbano e garantire l'incremento della dotazione di parcheggi a servizio del quartiere.~~

**Principi insediativi**

~~E' prevista la costruzione di un edificio unico con fronte commerciale / terziario lungo via Piave.~~

Dovrà ~~Essere~~ essere contenuto il numero di accessi carrabili privati sulla ~~viabilità pubblica.~~

**Indirizzi di progetto per i servizi**

La trasformazione dovrà concorrere alla riqualificazione di via Tezze, mediante la realizzazione dei marciapiedi, di un filare alberato e di parcheggi pubblici. ~~E' prevista la realizzazione di un parcheggio a raso alberato lungo via Tezze e via Piave.~~

**Prescrizioni specifiche**

Il fronte edificato lungo via Tezze dovrà essere privo di recinzioni.

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)	4.245,73 4-275 mq
Indice territoriale (Ut)	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	40 30%
Superficie lorda di pavimento (Slp)	60% 2-438 mq
Altezza massima	10 m

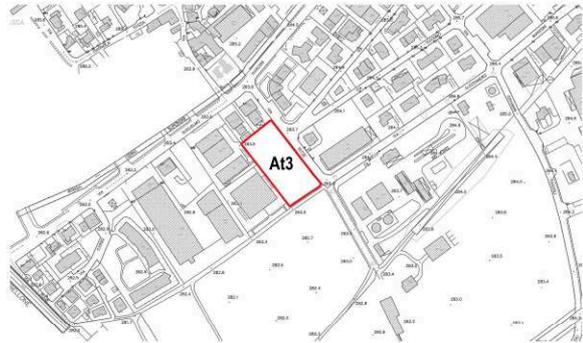
**Funzioni**

Attività produttive, artigianali e terziarie non commerciali. Sono escluse le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001.

<del>Residenza</del>	<del>Slp max 10%</del>
<del>Terziario</del>	<del>Slp min 30%</del>
	<del>Slp max 30%</del>
<del>Pubblici esercizi</del>	<del>Slp max 10%</del>
<del>Esercizi di vicinato</del>	<del>Slp max 50%</del>
<del>Commerciale</del>	<del>Medie strutture di vendita non alimentari &lt; 600mq</del>
	<del>Slp max 30%</del>

~~Sono escluse le funzioni non compatibili con il contesto residenziale-circostante.~~

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:5000



Foto aerea - scala 1:5000

Ambiti di trasformazione - Schede normative 

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: NE 10**

<b>N. progressivo</b>	<b>9</b>
<b>N. protocollo</b>	9900
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	SALA CARLO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente Accogliibile</b>

**Sintesi osservazione**

Si richiede, per l'Ambito di consolidamento NE n. 10 (Art. 8.3 NTA del Piano delle Regole), di riesaminare l'istanza presentata in data 27/10/2017 (prot. 11614), in occasione dell'avvio del procedimento di revisione del Piano, e riconsiderare quanto allora proposto, prevedendo la concentrazione volumetrica in posizione più centrale rispetto a quanto previsto dalla variante del PGT.

**Parere di controdeduzione**

**Parzialmente Accogliibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, per la parte relativa alla possibilità di collocare l'edificio in modo più rispettoso del contesto arboreo, ferma restando la necessità di mantenere l'aderenza ai fabbricati esistenti e la conformazione planivolumetrica coerente col complesso edilizio di cui costituisce ampliamento.

Si propone pertanto la modifica della prescrizione relativa alla NE10 nel documento "Norme tecniche di attuazione", del Piano delle Regole, nello specifico nella tabella presente nel paragrafo "8.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE", nel seguente modo:

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

Prescrizioni specifiche: *"La perimetrazione della NE è indicativa: il nuovo edificio dovrà disporsi in aderenza ai fabbricati esistenti e la conformazione planivolumetrica dovrà essere coerente col complesso edilizio di cui costituisce ampliamento"*, in sostituzione di *"Il nuovo edificio dovrà disporsi a cortina e in contiguità con i fabbricati esistenti"*.

*note: PR: Piano delle Regole – Modifica NE 10*

**DISCUSSIONE**

Rotini Giovanni evidenzia che l'inserimento di una zona NE, con permesso di costruire convenzionato, comporta maggiori oneri per il cittadino rispetto ad un normale lotto di completamento.

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PIANO DEI SERVIZI**

<b>N. progressivo</b>	<b>10</b>
<b>N. protocollo</b>	9902
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	PAGANONI GIANCARLO E MARIA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accogliibile</b>

**Sintesi osservazione**

Si richiede l'eliminazione della prevista indicazione del percorso ciclopedonale a carico della proprietà dell'area posta fra via Sette Fratelli Martiri e via Simone Elia (censita nel Catasto Terreni con i mappali 2511 e 3875), costituente il giardino di pertinenza della "Villa Adelasio".

**Parere di controdeduzione**

**Non Accogliibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione di un effettivo interesse pubblico relativo al passaggio già previsto dal PGT previgente tra i "Percorsi ciclabili e pedonali protetti di progetto", riservato a pedoni e ciclisti, di collegamento tra il parcheggio di via SS. Sette Fratelli Martiri e la pista ciclopedonale di via Simone Elia.

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: PS: Piano dei Servizi – Eliminazione previsione*

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 9**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli, Rotini Giovanni)**

**OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTODI PIANO: AT2 "Zopfi"

<b>N. progressivo</b>	<b>11</b>
<b>N. protocollo</b>	9903
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	ORCHIDEA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accogliibile</b>

#### **Sintesi osservazione**

Si richiede per l'area ricompresa nell'Ambito di trasformazione AT2 "Zopfi" che: sia ripermetrato il contorno dell'area dell'AT2 "Zopfi" ricomprendendo all'interno dello stesso anche l'area individuata al foglio 9, con i mappali nn. 172, 174, 293, 1434, 3507, 3508, 3509, 3510 (area individuata precedentemente come Parco agricolo), con insistente un fabbricato rurale individuato in catasto fabbricato al foglio 7, con il mappale 172, subalterno 701; sia riconsiderata la volumetria complessivamente assegnata all'AT2 "Zopfi" in ragione di quanto previsto dal vigente PGT.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: DP: Documento di Piano*

#### **Non Accogliibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Sulla scorta dei principi descritti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016, la Variante adottata prevede una sensibile riduzione della superficie territoriale e della previsione insediativa dell'ambito AT2, in relazione alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali che caratterizzano la porzione del comparto ad est della Roggia Serio.

Richiamando quando già espresso nel parere motivato di compatibilità ambientale, a conclusione del processo di VAS, nel complesso l'osservazione proposta è finalizzata ad un incremento del peso insediativo e del consumo di suolo rispetto alla Variante al PGT adottata, risultando non in linea con i principi descritti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016 e con gli obiettivi della Legge Regionale n. 31/2014 relativa al contenimento del consumo di suolo.

Limitatamente alle parti attinenti, si richiamano le argomentazioni contenute nella controdeduzione all'osservazione n. 3.

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 10**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: 3 (Bertino, Fumagalli, Rotini Giovanni)**

## **OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA**  
**RICHIESTA CORREZIONE ERRORE MATERIALE TAVOLE DOCUMENTO DI PIANO**

<b>N. progressivo</b>	<b>12</b>
<b>N. protocollo</b>	9906
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	MAZZOLENI GIULIO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

**Sintesi osservazione**

Si segnala l'incongruenza tra la Tavola 18 - Disciplina del Territorio del PdR (dove la porzione di strada oggetto di proposta/suggerimento presentata prima dell'adozione, trasmessa tramite pec, è stata modificata ed individuata quale "Ambito di consolidamento tipo A", in accoglimento della richiesta fatta) e le tavole 4 - Localizzazione istanze preliminari e 12 - Rete della mobilità comunale del Documento di Piano dove, al contrario, la porzione di strada rimane tale. Si chiede, pertanto, che entrambe le tavole del Documento di Piano possano uniformarsi alle previsioni della Tavola 18 del Piano delle Regole.

**Parere di controdeduzione**

**Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione, trattandosi di un mero errore materiale.

Non verrà rettificata la tavola 4 "Localizzazione istanze preliminari", in quanto riferita al PGT previgente.

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

Si propone pertanto la modifica delle tavole del Documento di Piano, uniformandole a quanto previsto dalla Tavola 18 "Disciplina del Territorio" del Piano delle Regole.

*note: DP: Documento di Piano - Correzione errore materiale*

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

**Proposte di modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*Documento di Piano – Estratto Tavola 12 - Rete della mobilità comunale*



**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: NUOVA EDIFICAZIONE**

<b>N. progressivo</b>	<b>13</b>
<b>N. protocollo</b>	9916
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	CARLESSI ANGELINA E CAVAGNIS ANGELO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accogliibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiede che la parte del lotto sito in via Isonzo n. 19 (individuato catastalmente al Catasto dei terreni, foglio 9, foglio di mappa 5, mappali 3484 e 3486 e al Catasto dei fabbricati, foglio 5, mappale 3294, subalterni 1,2, 3, 4 e 5) posta a nord del comparto ora a destinazione "Zona Fascia di rispetto e tutela ambientale", per una superficie fondiaria pari a circa 650,00 mq, venga inserita nel Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "Ambiti Residenziali di Consolidamento di tipo C" con il nuovo l.f. pari a 1,10 mc/mq. La proprietà si impegna a realizzare su via Isonzo un parcheggio ad uso pubblico con i posti auto a cassetta disposti parallelamente alla strada comunale.

**Parere di controdeduzione**

**Non Accogliibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, finalizzata ad un incremento del peso insediativo e del consumo di suolo rispetto alla Variante al PGT adottata, che configge con i principi descritti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016 e con gli obiettivi della Legge Regionale n. 31/2014 relativa al contenimento del consumo di suolo e in ragione del valore paesaggistico ambientale del contesto di riferimento.

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: PR: Piano delle Regole – Nuova edificazione*

**Il Consigliere Rotini Giovanni esce dall'aula**

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 12**

**Favorevoli: 12**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: CENTRI STORICI / DOCUMENTO DI PIANO e PIANO DEI SERVIZI: BASE CARTOGRAFICA

<b>N. progressivo</b>	<b>14</b>
<b>N. protocollo</b>	9917
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	SONZOGNI FRANCESCO MARIO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiede per l'area individuata tra le attrezzature e servizi religiosi Chiesa SS. Sette Fratelli Martiri e Oratorio Filippo Neri (identificata catastalmente al foglio n.7 mappali A, 256):

1. l'aggiornamento della rappresentazione grafica dell'area in base alle ultime opere realizzate che hanno portato alla realizzazione di un nuovo edificio destinato a cucina e alla ridefinizione delle aree esterne destinate al gioco e allo sport (allegato estratto in formato dwg dell'area);
2. la modifica del grado di intervento degli edifici addossati all'abside della chiesa i quali mal si inseriscono nel contesto edificato sia per lo sviluppo delle falde di copertura sia per lo sviluppo planimetrico (di modo da consentirne la ridefinizione sia in pianta che in alzato).

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

#### **Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Prendendo atto della richiesta, si dispone l'aggiornamento della base cartografica comunale in funzione dello stato di fatto presente in sito a seguito della demolizione di una porzione di edificio. Relativamente ai fabbricati di nuova costruzione recentemente realizzati, la loro rappresentazione è irrilevante ai fini urbanistici.

Relativamente alla modifica del grado di intervento degli edifici posti in aderenza all'abside della chiesa parrocchiale, valutati i materiali prodotti a supporto dell'istanza ed approfondita l'analisi dei manufatti in sito e preso atto dell'incoerenza del corpo di fabbricato in esame con il complesso edilizio storico, si accoglie la richiesta di modifica del grado di intervento, proponendo l'assegnazione del grado 4, peraltro compatibile con la possibilità di promuovere un ridisegno volumetrico complessivo dei corpi di fabbrica in esame, al fine di renderli più coerenti ed armonici con il complesso architettonico di riferimento.

Si propone pertanto la modifica della base cartografica comunale, eliminando la porzione di edificio oggetto di demolizione.

Inoltre, si propone la modifica del documento "Indagine nuclei di antica formazione" con l'aggiornamento della base cartografica e delle Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici" con lo stesso aggiornamento e con la modifica del grado di intervento per quanto riguarda il Piano delle regole, mentre per il Piano dei Servizi la modifica del documento "Catalogo dei servizi", in riferimento alla scheda "SC 7 - Chiesa SS. 7 Fratelli Martiri", unitamente al resto degli elaborati interessati dalle stesse modifiche.

*note: PR: Piano delle Regole – Centri Storici / PS: Piano dei Servizi e DP: Documento di Piano – Base cartografica*

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 12**

**Favorevoli: 12**

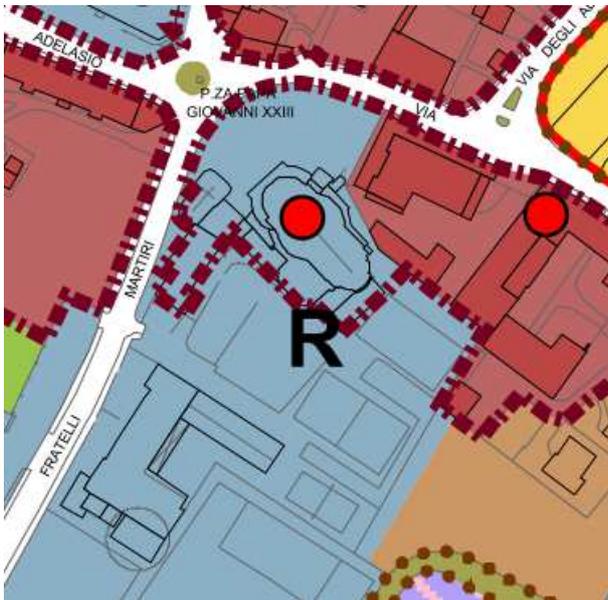
**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

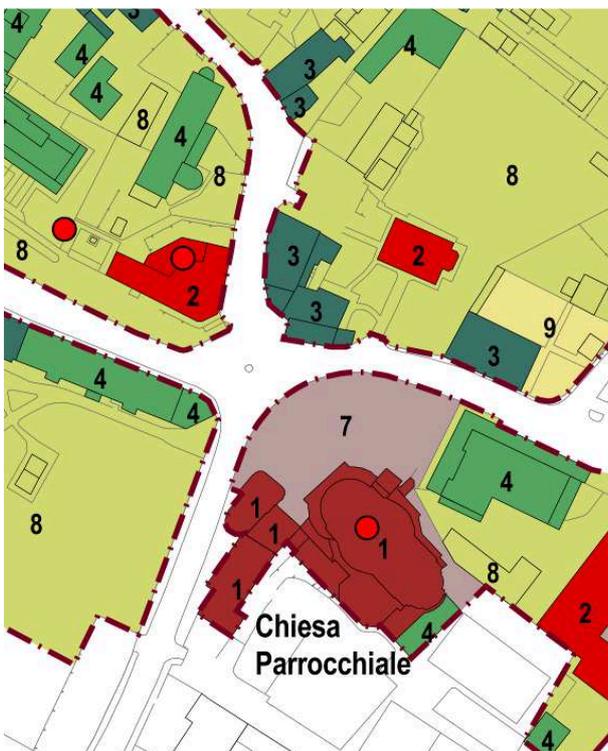
**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

Proposte di modifiche da apportare ai documenti di PGT

Modifica della base cartografica comunale



Piano delle Regole - modifica Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici"



Piano dei Servizi - "Catalogo dei servizi" - modifica scheda "SC 7 - Chiesa SS. 7 Fratelli Martiri"

**STRUTTURA**

LINK CON ALTRA STRUTTURA	<i>Oratorio San Filippo Neri</i>
EPOCA DI COSTRUZIONE	<i>Edificio storico</i>
STATO DI MANUTENZIONE	<i>Buono</i>
TIPO DI STRUTTURA	<i>Muratura</i>
CANONICA	<i>Sì</i>
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	<i>1 (3 la canonica)</i>
SLP (mq)	<i>2.011</i>
AREA COPERTA (mq)	<i>1.451</i>
AREA SCOPERTA (mq)	<i>2.343</i>
AREA TOTALE (mq)	<i>4.038</i>
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	<i>Sì</i>
ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA	<i>Sì</i>
PRESENZA DI AREA VERDE	<i>Sì</i>
SERVIZI ANNESSI (1)	<i>abitazioni per 3 sacerdoti</i>
SERVIZI ANNESSI (2)	<i>segreteria parrocchiale</i>
SERVIZI ANNESSI (3)	<i>chiesetta di Santa Lucia</i>



Foto 1

**CONTESTO**

ACCESSIBILITA PEDONALE	<i>Sì</i>
ACCESSIBILITA CICLABILE	<i>Sì</i>
ACCESSIBILITA MEZZI PUBBLICI	<i>Sì</i>
ACCESSIBILITA MEZZI PRIVATI	<i>Sì</i>
PRESENZA AREE DI SOSTA	<i>Sì</i>
PRESENZA PARCHEGGI	<i>Sì</i>
A NORMA PORTATORI DI HANDICAP	<i>Sì</i>

**SC 7 - Chiesa SS. 7 Fratelli Martiri**

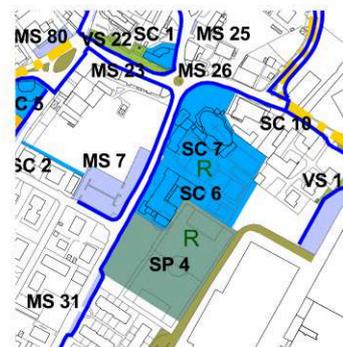
**ANAGRAFICA**

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	<i>Religioso</i>
DENOMINAZIONE	<i>Chiesa SS. 7 Fratelli Martiri</i>
INDIRIZZO	<i>Piazza Papa Giovanni XXIII</i>
CODICE IDENTIFICATIVO	<i>SC 7</i>
ATTIVITA SVOLTE (1)	<i>Funzioni religiose</i>
ATTIVITA SVOLTE (2)	<i>Concerti d'organo</i>
NUMERO ADDETTI	<i>22</i>
NUMERO UTENTI	<i>6.000</i>

**CARATTERISTICHE**

TIPOLOGIA UTENZE: ETA	<i>6 - 100</i>
TIPOLOGIA UTENZE: SESSO	<i>M/F</i>
ATTIVITA SVOLTE (1)	<i>Funzioni religiose</i>
ATTIVITA SVOLTE (2)	<i>Concerti d'organo</i>
GIORNI FRUIZIONE (1)	<i>da lun a dom</i>
ORARIO FRUIZIONE (1)	<i>7,30 - 19,30</i>
NUMERO ADDETTI	<i>22</i>
NUMERO UTENTI	<i>6.000</i>
SODDISFACIMENTO DOMANDA	<i>si</i>

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



Tav.14 - Carta dei servizi rilevati - estratto



Foto aerea

## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: CENTRI STORICI / PIANO DEI SERVIZI

<b>N. progressivo</b>	<b>15</b>
<b>N. protocollo</b>	9918
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	SONZOGNI FRANCESCO MARIO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente Accoglibile</b>

#### **Sintesi osservazione**

Si richiede per l'edificio di proprietà della parrocchia identificato catastalmente al foglio n.7 mappale 808 la modifica del grado di intervento dell'edificio e delle aree pertinenziali (ex ristorante), da grado 2 "Risanamento Conservativo", a grado 4 "Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale".

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, a seguito di una più approfondita valutazione delle caratteristiche dei beni in discussione, proponendo l'assoggettamento dell'operazione stessa a Piano di recupero, utile a individuare la migliore soluzione edilizia e/o urbanistica in rapporto al contesto di valore storico ambientale di riferimento (Centro storico), all'integrazione con gli spazi pubblici, e alla valorizzazione architettonica complessiva.

Si propone pertanto la modifica dei seguenti documenti del Piano delle regole e del Documento di piano, unitamente al resto degli elaborati interessati dalle stesse modifiche:

- documento "Norme tecniche di attuazione", nello specifico nella tabella presente nel paragrafo "8.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE", nel seguente modo:  
NE11  
Localizzazione via G.B. Gavazzeni  
St indicativa (mq): 11.080 mq  
Volume (mc): non superiore all'esistente  
Destinazione urbanistica: Residenza, terziario, commercio di vicinato  
Abitanti teorici: non vi è aumento del peso insediativo  
Prescrizioni specifiche: "L'intervento potrà prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con diverso sedime, senza incrementi volumetrici. L'altezza massima non potrà essere superiore a 9 m."  
Servizi e attrezzature pubbliche: "Da definire in sede di presentazione del Piano di recupero."
- Tavole: individuazione nuova NE11;
- Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici" provvedendo alla modifica del grado di intervento.

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: PR: Piano delle Regole – Centri Storici / PS: Piano dei Servizi*

### **Il Consigliere Rotini Giovanni rientra in aula**

#### **DISCUSSIONE**

Il Consigliere Rotini Giovanni evidenzia che l'edificio non è coerente con il centro storico. Il grado di intervento previsto non serviva per il centro storico e ora è consentito, ma con obbligo di piano attuativo. L'Arch. Armellini precisa che la contribuzione in termini di standard urbanistici è prevista solo se viene ampliato il peso urbanistico. Il Consigliere Rotini Giovanni osserva che è più oneroso il Piano attuativo rispetto al Permesso di costruire convenzionato. L'Arch. Armellini risponde che l'intervento potrà essere eseguito con convenzione urbanistica che permette l'inserimento di opere di interesse in relazione alla posizione in cui è collocato.

Il Consigliere Fumagalli chiede chiarimenti perché proporrebbe, in caso di aggravio, un accoglimento totale.

L'Assessore Beretta spiega che l'attuazione attraverso convenzionamento tutela la possibilità di concertare la destinazione in relazione alla centralità dell'edificio.

L'Arch. Armellini segnala l'errore materiale nell'indicazione della superficie del lotto riportata nella proposta di controdeduzione, chiedendo mandato alla correzione.

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

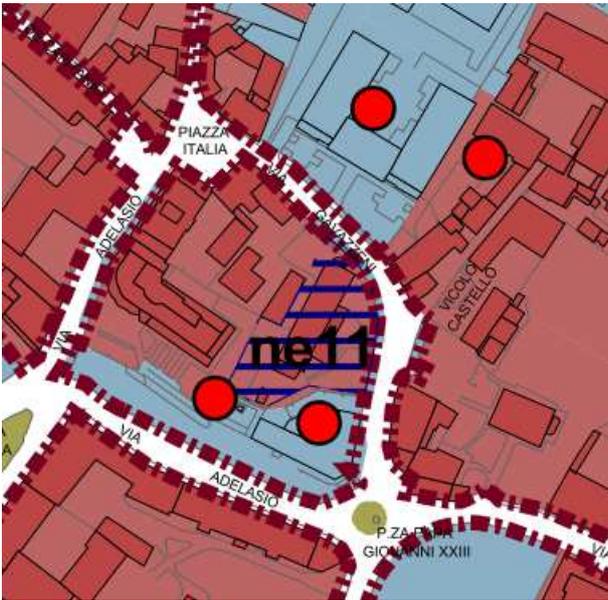
**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA,**

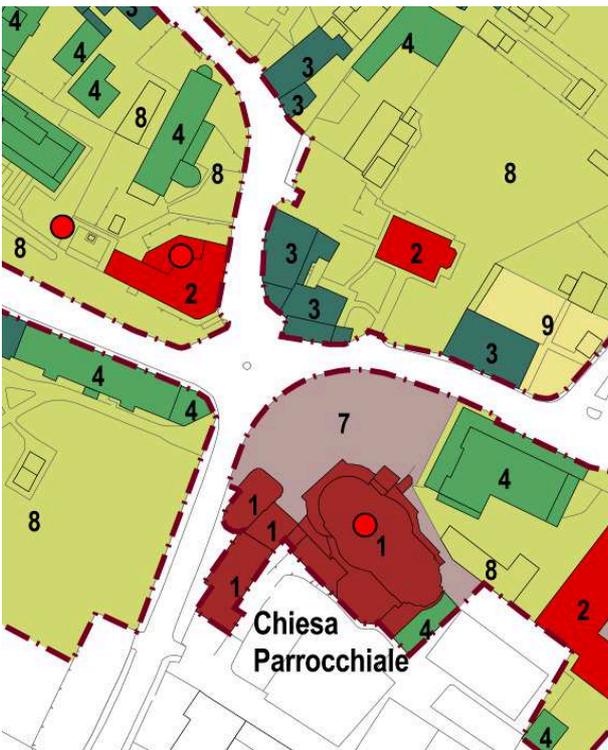
**Dando mandato al settore Pianificazione e gestione del territorio per la correzione dell'errore materiale relativo alla superficie del lotto indicata nella proposta di controdeduzione.**

Proposte di modifiche da apportare ai documenti di PGT

Piano delle Regole – modifica tavole: individuazione nuova NE11



Piano delle Regole - modifica Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici"



**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA**  
**RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: NTA**

<b>N. progressivo</b>	<b>16</b>
<b>N. protocollo</b>	9919
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	CARRARA ALFREDO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente Accogliibile</b>
<b>Sintesi osservazione</b>	

Si richiedono le seguenti modifiche delle NTA del Piano delle Regole:

- 1) Art. 8.2 – Ambiti Residenziali di Consolidamento: in prima istanza, che gli ambiti residenziali siano tutti ricondotti alla medesima tipologia con i seguenti indici:  $I_f$  1,50 mc/mq,  $R_c$  1/3,  $R_{os}$  1/2, H. max 9,00 m; in seconda istanza che vengano mantenuti gli indici attuali per le tre tipologie esistenti per gli interventi diversi dalla ristrutturazione pesante e/o demolizione e nuova costruzione; infine, in caso di abbassamento degli indici fondiari, che venga prevista la possibilità di eseguire ampliamenti del 10% rispetto alla volumetria esistente del lotto edificato per gli interventi diversi dalla ristrutturazione pesante e/o demolizione e nuova costruzione.
- 2) Art. 2 – S.L.P. – Superficie Lorda di Pavimento: che nel calcolo della  $S_{lp}$  venga mantenuta la dicitura "i sottotetti con i requisiti di abitabilità secondo la legislazione vigente" al posto di "i sottotetti con altezza interna ponderale superiore a 1,20 m";
- 3) Art. 2 – S.L.P. – Superficie Lorda di Pavimento: nel calcolo della  $S_{lp}$  venga modificata con la dicitura "c- i portici e le logge computati una sola volta, purché contenuti nel 10% della superficie coperta", la dicitura "computati singolarmente";
- 4) Art. 2 – S.L.P. – Superficie Lorda di Pavimento: nel calcolo della  $S_{lp}$  venga modificata con la dicitura "f - le seguenti superfici lorde, entro il limite complessivo del 10 % della  $S_c$ : vani scala e dei ballatoi residenziali, computati una sola volta, comuni ad almeno quattro unità immobiliari", la dicitura "computati singolarmente";
- 5) Art. 2 – S.L.P. – Superficie Lorda di Pavimento: che le norme (locali interrati e piano di spiccato) vengano riformulate fissando la quota zero, ossia il piano di spiccato, con riferimento alla quota dei marciapiedi delle strade di accesso o delle strade limitrofe;
- 6) Art. 11.2 – Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale: la norma venga rivista e corretta, separando e integrando le prescrizioni relative ai corsi d'acqua naturali dalle Rogge Storiche artificiali, già parzialmente oggetto dell'Art. 15.4;
- 7) Art. 16 – Disposizioni per i sottotetti di cui all'Art. 17 vengano mantenute le originarie diciture, ossia "interventi che comportano la modifica delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde di edifici posti in Ambiti residenziali di consolidamento che già superano il limite di altezza massima di zona, definito all'Art. 8.2 delle presenti Norme, aumentato del 10%" e "Fatte salve le più restrittive previsioni sopra riportate, i sottotetti esistenti possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, occorrenti per assicurare i parametri minimi di cui all'Art. 63, comma 6, della Legge, purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio e fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m 2,10".

**Parere di controdeduzione**

**Parzialmente Accogliibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Si ritiene infondata la premessa dell'istante circa uno scarso "coinvolgimento dei cittadini", e si sottolinea come, tra il mese di settembre ed il mese di ottobre 2017, siano state raccolte le proposte dei cittadini ovvero nei mesi successivi sviluppato il confronto con le rappresentanze istituzionali del territorio, mediante l'apposita Commissione per il Governo del Territorio, che ha esaminato la proposta nel corso di quattro sedute svolte tra l'11 gennaio ed il 27 aprile 2018. Oltre al confronto istituzionale, la proposta di Variante di Piano è inoltre stata presentata e discussa con i cittadini e le Parti Sociali del PGT nel corso dell'assemblea che si è svolta il 15 febbraio scorso, che ha visto la partecipazione attiva di molti abitanti. Parallelamente al percorso urbanistico, si è sviluppato quello relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, i cui principali momenti di apertura al pubblico e trasparenza sono stati:

1. la pubblicazione del Documento di Scoping in data 14.11.2017 e successiva fase di raccolta osservazioni/proposte da parte di cittadini, associazioni ecc.;

2. la prima Conferenza di valutazione, svoltasi in data 04.12.2017;
3. la pubblicazione in data 15.03.2018 della proposta di Variante al Piano di Governo del Territorio e successiva fase di raccolta osservazioni/proposte da parte di cittadini, associazioni ecc.;
4. la seconda Conferenza di valutazione, svoltasi in data 04.05.2018.

Il punto 1) dell'osservazione propone tre diverse modifiche al testo dell'Art. 8.2 delle NTA del Piano delle regole. Per quanto attiene alle prime due istanze, non si ritengono accoglibili in quanto si reputa che le stesse non siano allineate ad un fondamentale obiettivo cardine della Variante al PGT: la riduzione dei volumi insediabili nel tessuto residenziale, finalizzata a mantenere gli standard di vivibilità e di qualità del territorio. D'altro canto, si ritiene invece parzialmente accoglibile la terza istanza, volta ad assicurare, per gli edifici esistenti e non oggetto di interventi di ristrutturazione complessiva o di demolizione/ricostruzione, un minimo incremento volumetrico funzionale alle puntuali esigenze dei residenti. Pertanto, si propone di inserire, all'Art. 8,2 delle NTA del Piano delle regole il seguente periodo: *"Nel caso di edifici esistenti alla data di approvazione della Variante 1 al PGT, eccedenti l'indice fondiario previsto per la zona, è ammesso un ampliamento una tantum del 5% del volume esistente, purché non associato ad interventi sull'edificio esistente riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Parimenti, l'ampliamento una tantum di cui al presente comma non è associabile a interventi di demolizione e ricostruzione di tutto o parte dell'edificio".*

Per quanto concerne il punto 2), si esprime parere contrario all'accoglimento, in quanto si reputa che la richiesta non sia allineata alle azioni volte a perseguire uno degli obiettivi cardine della Variante al PGT, ossia il contenimento dell'impatto volumetrico dei sottotetti.

Analogamente a quanto sopra si esprime parere contrario all'accoglimento di quanto al punto 3) dell'osservazione, in quanto l'azione conseguente non perseguirebbe gli obiettivi di piano impedendo il contenimento dell'impatto volumetrico degli spazi accessori alla residenza.

Per il punto 4) dell'osservazione, si esprime parere contrario all'accoglimento per le medesime motivazioni di cui ai punti precedenti. Si ritiene tuttavia opportuno, al fine di meglio chiarirne la comprensione, rettificare la punteggiatura alla lett f) dell'art 2 delle NTA del Piano delle Regole, per la parte in cui disciplina le esclusioni dal conteggio della Superficie Lorda di Pavimento, come di seguito.

Sostituzione del seguente testo:

*"Sono esclusi dal calcolo della SLP:*

*(...)*

*f - le seguenti superfici lorde, entro il limite complessivo del 15% della Sc:*

*- vani scala, computati per ogni livello di piano; e ballatoi residenziali, computati singolarmente comuni ad almeno quattro unità immobiliari;"*

Con il seguente testo:

*"Sono esclusi dal calcolo della SLP:*

*(...)*

*f - le seguenti superfici lorde, entro il limite complessivo del 15% della Sc:*

*- vani scala, computati per ogni livello di piano, e ballatoi residenziali, computati singolarmente, comuni ad almeno quattro unità immobiliari;"*

Per il punto 5) si esprime parere contrario all'accoglimento, in quanto la soluzione proposta potrebbe generare problematiche gestionali e realizzativi degli interventi promossi lungo le strade di mezza costa: gli

edifici a monte della strada, infatti, verrebbero penalizzati, mentre risulterebbero avvantaggiati gli edifici a valle della stessa. La soluzione adottata con la Variante, invece, facendo riferimento alla situazione media del terreno esistente, risulta più equa e più rispondente all'obiettivo di misurare l'altezza fisica dei fabbricati rispetto al suolo.

Per quanto attiene il punto 6), premettendo che gli interventi relativi ai corsi d'acqua naturali ed artificiali sono disciplinati dai rispettivi regolamenti del Reticolo Idrico Minore, si ritiene pertanto accoglibile l'istanza, proponendo la modifica dell'Art.11.2 con l'aggiunta del seguente comma: "Fatti salvi gli interventi relativi ai corsi d'acqua previsti dai vigenti Regolamenti relativi al Reticolo Idrico Minore," non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica."

Infine, relativamente al punto 7), si esprime parere contrario all'accoglimento di questo punto dell'istanza, in quanto in quanto si reputa che la richiesta non sia allineata agli obiettivi della Variante al PGT, volti al contenimento dell'impatto volumetrico degli spazi accessori alla residenza e all'allineamento della norma comunale alle previsioni legislative regionali in materia di recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Si propone pertanto la modifica del documento "Norme tecniche di attuazione", del Piano delle Regole come specificato di seguito:

- Sostituire il seguente testo alla lett f) dell'art 2 delle NTA del Piano delle Regole, per la parte in cui disciplina le esclusioni dal conteggio della Superficie Lorda di Pavimento:

*"Sono esclusi dal calcolo della SLP:*

*(...)*

*f - le seguenti superfici lorde, entro il limite complessivo del 15% della Sc:*

*- vani scala, computati per ogni livello di piano; e ballatoi residenziali, computati singolarmente comuni ad almeno quattro unità immobiliari;"*

Con il seguente testo:

*"Sono esclusi dal calcolo della SLP:*

*(...)*

*f - le seguenti superfici lorde, entro il limite complessivo del 15% della Sc:*

*- vani scala, computati per ogni livello di piano, e ballatoi residenziali, computati singolarmente, comuni ad almeno quattro unità immobiliari;"*

- inserire, all'Art. 8.2 delle NTA del Piano delle regole il seguente periodo: *"Nel caso di edifici esistenti alla data di approvazione della Variante 1 al PGT, eccedenti l'indice fondiario previsto per la zona, è ammesso un ampliamento una tantum del 5% del volume esistente, purché non associato ad interventi sull'edificio esistente riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Parimenti, l'ampliamento una tantum di cui al presente comma non è associabile a interventi di demolizione e ricostruzione di tutto o parte dell'edificio";*
- modificare l'Art. 11.2 con l'aggiunta del seguente comma: *"Fatti salvi gli interventi relativi ai corsi d'acqua previsti dai vigenti Regolamenti relativi al Reticolo Idrico Minore," non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica."*

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

note: PR: Piano delle Regole – NTA

Il Consigliere Rotini Giovanni esce dall'aula

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

Presenti: 12

Favorevoli: 12

Contrari: \_\_\_\_\_

Astenuti: \_\_\_\_\_

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: CENTRI STORICI**

<b>N. progressivo</b>	<b>17</b>
<b>N. protocollo</b>	9920
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	SALA CARLO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente Accoglibile</b>

**Sintesi osservazione**

Si richiede per il complesso di fabbricati ricadenti nel centro storico posti in via Marconi (individuati catastalmente dalle particelle 156 e 160) come di seguito specificato: per la porzione di fabbricato di cui al mappale 156 (già oggetto di ristrutturazione), a cui attualmente è stato assegnato il grado 1 e parte grado 2, di assegnare la modalità di intervento grado 3: ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto architettonico prevedendo anche la realizzazione, all'interno delle falde del tetto, di terrazzi; per la porzione di fabbricato di cui al mappale 160, a cui è stato attribuito il grado 2, di assegnare il grado 4: ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale.

**Parere di controdeduzione**

**Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, anche in relazione all'osservazione n. 19, prot. 9940 (che tratta una porzione degli edifici oggetto della presente), in ragione delle seguenti considerazioni.

Alla luce dell'effettiva situazione di fatto rilevata in sito e posta in evidenza dall'istante, si ritiene opportuna una revisione dei gradi di intervento previsti dalla Variante del PGT. Approfondita l'analisi materica e tipologica dei beni in esame e valutati i livelli di vincolo di presenze analoghe sul territorio comunale, si propone l'assegnazione dei gradi di vincolo e tutela così come rappresentati nell'elaborato allegato alla presente.

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

Si propone pertanto la modifica delle Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici" del Piano delle regole, con l'apposizione dei gradi di intervento variati, così come rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente, unitamente al resto degli elaborati interessati dalle stesse modifiche.

*note: PR: Piano delle Regole – Centri Storici*

Il Consigliere Rotini Giovanni rientra dall'aula

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA**

Proposte di modifiche da apportare ai documenti di PGT

Piano delle Regole - modifica Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici"



## OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA

### RICHIESTA MODIFICA PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO: AT1 "Zanino Colle"

<b>N. progressivo</b>	<b>18</b>
<b>N. protocollo</b>	9923
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	IMMOBILIARE BORGOSALE
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non Accogliibile</b>

#### **Sintesi osservazione**

Si richiede, per l'area interessata dall'Ambito di trasformazione AT1 "Zanino Colle" che non venga annullata la previsione edificatoria UMI1 dell'ambito AT1; non venga ridotto l'ambito UMI2, in quanto, previa realizzazione del tombotto, l'area risulterebbe interamente edificabile; i lotti di proprietà dell'Immobiliare Borgosale vengano accorpati tra loro, stralciando la parte di proprietà di altri soggetti giuridici.

#### **Parere di controdeduzione**

#### **Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: DP: Documento di Piano*

#### **Non Accogliibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione, in ragione delle seguenti considerazioni.

Sulla scorta dei principi descritti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016, la Variante adottata prevede una sensibile riduzione della superficie territoriale e della previsione insediativa dell'ambito AT1, in relazione alle specifiche criticità idrogeologiche ed ambientali che caratterizzano una parte rilevante del comparto.

L'osservazione proposta è finalizzata ad un incremento del peso insediativo e del consumo di suolo rispetto alla proposta di Variante al PGT, risultando non in linea con i principi che hanno ispirato la Variante e con gli obiettivi della Legge Regionale n. 31/2014 relativa al contenimento del consumo di suolo.

Nel merito della previsione di realizzazione del tombotto per la risoluzione delle problematiche idrogeologiche, rimasta inattuata a causa della mancata attivazione di istanze da parte dei proprietari, la Variante adottata assolve a tale necessità con la puntuale previsione nel PdS quale intervento di iniziativa pubblica, la cui attuazione seguirà le regole procedurali vigenti.

Si richiama quanto già argomentato nel parere motivato in relazione all'osservazione pervenuta in data 14.05.2018. prot. 5496.

## **Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**

**OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT DI RANICA  
RICHIESTA MODIFICA PIANO DELLE REGOLE: CENTRI STORICI**

<b>N. progressivo</b>	<b>19</b>
<b>N. protocollo</b>	9940
<b>Data ricezione</b>	10/09/2018
<b>Soggetto</b>	SALA CARLO
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

**Sintesi osservazione**

Si richiede per la porzione dell'immobile sito in via Viandasso 1 (individuato catastalmente al foglio 7, mappale 156, subalterno 303 e indicato nell'allegato con la lettera A) e contraddistinto nella Tavola dei Vincoli del PGT vigente con la denominazione "La Gatta" la modifica della modalità di intervento da grado 2 a grado 3.

**Parere di controdeduzione**

**Modifiche da apportare ai documenti di PGT**

*note: PR: Piano delle Regole – Centri Storici*

**Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione, anche in relazione all'osservazione n. 17, prot. 9920 (che tratta una porzione degli edifici oggetto della presente), in ragione dell'effettiva situazione di fatto rilevata in sito e posta in evidenza dall'osservazione, procedendo alla revisione del grado di intervento previsto dalla Variante del PGT.

Valutate le caratteristiche materiche e tipologiche del fabbricato in esame rispetto ad altre analoghe presenze di valore storico ambientale poste entro il territorio comunale, si propone l'assegnazione del grado 3 per la porzione del complesso edilizio oggetto di osservazione, attualmente in grado 2.

Si propone pertanto la modifica delle Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici" del Piano delle regole, con l'apposizione del grado di intervento variato e rappresentato nell'elaborato già allegato alla controdeduzione all'osservazione n. 17, unitamente al resto degli elaborati interessati dalle stesse modifiche.

**Valutazione consiliare in merito alla proposta di controdeduzione**

**Presenti: 13**

**Favorevoli: 13**

**Contrari: \_\_\_\_\_**

**Astenuti: \_\_\_\_\_**

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

Proposte di modifiche da apportare ai documenti di PGT

*Piano delle Regole - modifica Tavole 19.1 e 19.2 "Disciplina dei nuclei storici"*





**COMUNE DI RANICA**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 50 del 30/11/2018**

OGGETTO:

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 15.06.2018. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO**  
**IL SINDACO**  
**VERGANI MARIAGRAZIA**

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**GRAVALLESE IMMACOLATA**

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale"(D.Leg.vo 82/2005).*