



# COMUNE DI RANICA

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

**ORIGINALE**

**N. 21 del 15/06/2018**  
**Codice Comune 10182**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVI ALLEGATI

Il giorno 15/06/2018, alle ore 20:45 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	S		
TAGLIONE GIOVANNA	S	VECCHI ALESSANDRO	S		
TARTAGLIA GLORIA	S	FUMAGALLI GIOVANNI	S		
BERETTA CARLO	S	BERTINO GIOVANNI	S		
VIROTTA PAOLO	N	ROTINI GIOVANNI	S		

Totale Presenti **12**

Totali Assenti **1**

È presente l'assessore esterno: PELLEGRINI FULVIO GIUSEPPE

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE - dott.ssa VITALE MARIA -, 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. 21 del 15/06/2018**

**OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E  
RELATIVI ALLEGATI**

---

---

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 07/06/2018

---

---

OGGETTO:

ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVI ALLEGATI

Il Sindaco – Presidente passa la parola all' Ass. Beretta che introduce l'argomento leggendo il documento che, sub lettera A), si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Conclusa la relazione dell'Ass. Beretta, il Sindaco passa la parola al Segretario Comunale che da lettura dell'art. 78, comma 2, del D. Lgs. 267/2000, relativo all'obbligo di astensione degli amministratori. Quindi, passa la parola nell'ordine ai Sigg. Ghilardi dott. Sergio, geologo, e Ghilardi dott. Francesco, ingegnere, della società Geologia, Ecologia ed Agricoltura di Ghilardi Sergio e c. s.n.c., che illustrano rispettivamente l'aggiornamento dell'indagine geologica e idrogeologica e il documento semplificato del rischio idraulico.

Conclusa la relazione del Dott. Ghilardi Francesco, il Sindaco invita i Consiglieri a chiedere ai due professionisti eventuali chiarimenti in ordine ai documenti dagli stessi predisposti.

Il Cons. Covelli (Ranica Nuova), riconosciuto che la documentazione predisposta dalla società è ricca e dettagliata e adeguata alla situazione attuale, chiede come mai la stessa non contiene delle prescrizioni perentorie e restrittive rispetto alla precedente versione approvata con il PGT.

Il Dott. Sergio Ghilardi replica evidenziando che in questa fase vanno individuati i fattori di rischio e non i rimedi che devono formare oggetto del piano di emergenza comunale che il Comune ha già.

Il Cons. Rotini G. (Progetto Comune), precisato che questa sera è presente come consigliere comunale, chiestosi cosa può approvare politicamente della documentazione predisposta dallo Studio GEA, dichiara di poter solamente prendere atto della stessa.

Il Dott. Ghilardi replica che come politico il Consigliere potrebbe reperire finanziamenti per la realizzazione di opere di messa in sicurezza del territorio.

Il Cons. Covelli dichiara che il controllo e la vigilanza sul territorio sono una questione politica.

Si allontana il Cons. Rotini G. Presenti n. 11 Cons.

Il Dott. Sergio Ghilardi aggiunge che la vigilanza sul territorio compete alla Protezione Civile, che a Ranica sta facendo, peraltro, un ottimo lavoro.

Il Sindaco ringrazia il Dott. Sergio Ghilardi e l'ingegner Ghilardi; quindi passa poi la parola nell'ordine all'Architetto Viviana Rocchetti e all'Ing. Dario Vanetti che illustrano la VAS e la variante al PGT.

Nel corso della relazione dell'Ing. Vanetti rientra il cons. Rotini G. Presenti 12 consiglieri.

Il Cons. Covelli a proposito dell'area Zopfi chiede: se la superficie della stessa si è dilatata rispetto al PGT vigente; se la significativa riduzione volumetrica non poteva essere prevista

sulle nuove costruzioni anzicchè sugli edifici da recuperare. In relazione all'accoglimento della osservazione per l'area in questione presentata dal Sig. Gherardi Giuseppe per conto di Piramide Casa s.r.l., chiede se quanto richiesto con tale osservazione è stato poi trasfuso nel PGT considerato che per l'area in questione il Comune ha in corso una causa per cui occorre trattare con attenzione l'argomento. Circa l'incentivazione del 15% dell'indice di zona, chiede se tale possibilità non incida sulla volumetria generale del piano con conseguente aumento della popolazione residente e quindi della richiesta di servizi. Infine dichiara di condividere la scelta di prevedere l'intervento pubblico per risolvere il problema idrogeologico dell'area Fornaci.

L' Ass. Beretta replica che le superfici e i volumi degli edifici storici dell'area Zopfi esistenti restano invariati; si dà la possibilità, nel caso l'operatore chiedesse di spostare l'edificio che sta crollando, di riedificarlo a 5 metri dalla roggia tenendolo allineato all'edificio B2 e riducendolo di due piani, diversamente restano confermati volumi e superfici esistenti. Quanto alle nuove superfici, dichiara che sono notevolmente diminuite, quasi del 40%, perchè gli edifici avranno un'altezza massima di tre piani.

L' Arch. Armellini sul parere motivato VAS, evidenzia che le due osservazioni presentate dai privati sono state sostanzialmente respinte. L'unico effetto concreto che il parere motivato introduce rispetto alla Fornace è chiarire bene nella variante al PGT che la risoluzione delle problematiche ambientali compete al Comune e non al privato come è previsto dal vigente PGT.

L' Ass. Beretta, circa il contenzioso con la Piramide, riferisce che la ricorrente ha ritirato l'istanza di sospensiva.

Il Cons. Covelli, ancora circa l'area Zopfi, chiede come mai non sono indicati i volumi consentiti che invece sono indicati nel PGT vigente.

L'Ass. Beretta replica che basta moltiplicare la slp per tre metri di altezza e si ottiene la volumetria consentita.

Il Cons. Covelli, tornando sulle previsioni per l'area Zopfi, chiede dove viene ridotta la volumetria in relazione alle previsioni della legge regionale n. 31/2014 sul consumo dei suoli.

L'Ing. Vanetti, e gli Arch. Crippa, Rocchetti e Armellini forniscono i richiesti chiarimenti.

Il Cons. Rotini G., premesso che tanti aspetti tecnici sono stati esaminati in commissione, e criticato il linguaggio degli architetti, a suo giudizio pesantissimo e poco comprensibile ai non addetti ai lavori, si chiede come possano questa sera i consiglieri adottare il piano. Rivolgendosi poi ai tecnici incaricati, chiede fino a che punto arrivano le loro scelte tecnico-urbanistiche ed in particolare, con riferimento all'area Zopfi, se è stata l'amministrazione a chiedere la riduzione delle previsioni insediative oppure sono stati i tecnici che scientificamente e tecnicamente hanno fornito la soluzione. In relazione alla tavola 20, sostiene che l'area verde rimane nel perimetro dell'edificato che arriva alla Nesa. In

proposito, sostenuto che togliere da questa area la volumetria è una scelta troppo forte, evidenzia la contraddizione di una amministrazione che nel 2009 ha portato avanti velocemente un PII, successivamente recepito integralmente nel PGT vigente, mentre adesso, dopo avere giudicato una proposta dell'operatore irricevibile, a suo giudizio nuova parola di sinistra che vuol dire al di là del negativo, porta avanti una proposta di variante al PGT che riduce la superficie, riduzione a suo avviso pericolosa. In proposito si riserva di chiedere agli uffici comunali se la proprietà avrà diritto a vedersi restituita l'IMU pagata in questi dieci anni. Ribadisce quindi la sua richiesta ai tecnici e cioè se le previsioni per l'area Zopfi sono il risultato di una scelta politica o di scelte tecniche; in proposito visto il ricorso già presentato dalla proprietà, invita i tecnici a prendere le distanze o a confermare che le previsioni sono dettate da scelte tecniche. Contesta poi la scelta di confermare l'indirizzo fornito con la deliberazione consiliare n. 19 del 29/4/2016, di avvio del procedimento di variante, sostenendo che la stessa non è la bibbia né la costituzione italiana. Chiede, quindi, per la terza volta se la riduzione di superficie per l'area Zopfi è una decisione dei tecnici o risponde ad un ordine politico della parte politica di sinistra che comanda. Circa i volumi esistenti, ricordato che all'assemblea pubblica è stato detto che i volumi esistenti nelle zone consolidate verranno tenuti buoni anche se esorbitano da ciò che in base alle nuove previsioni è possibile costruire, chiede dove è riportata tale possibilità. Circa la trasformazione dell'area AT5 da residenziale ad artigianale/commerciale, chiede se è stato valutato l'impatto e se la stessa è il risultato di una scelta politica o tecnica. Sulle NTA, nel riepilogo, sostiene che sono state saltate parecchie modifiche. Sull'AT6 (distributore di benzina), sostenuto che 6000 mq di slp sono tantissimi e che per tale zona non c'è norma specifica, chiede ai tecnici se sono stati loro a consigliare il mantenimento dei 6.000 mq oppure è stata una scelta esclusivamente politica. Infine sulla Zopfi, chiede in quale documento della variante è stata indicata l'altezza massima delle nuove costruzioni.

L'Arch. Armellini in relazione alla tavola 20 spiega che la stessa porta tanto la previsione del vigente PGT quanto il consumo di suolo previsto nella versione 2017 nella quale l'area a est della Roggia Serio è destinata ad area agricola. Quanto alla possibilità di demolizione e ricostruzione della stessa volumetria anche in deroga al PGT, ricorda che è prevista dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e confermata anche dalla legge regionale 12/2005.

L'Arch. Rocchetti aggiunge che nelle NTA non viene riportata la normativa statale e regionale vigente.

Il Cons. Rotini G. replica che, mancando una espressa previsione nella variante del PGT, in futuro se un nuovo tecnico comunale di Ranica dovesse contestare tale possibilità dovrà invitarlo ad ascoltare la registrazione dei lavori consiliari di questa seduta o a leggere il verbale della seduta di questa sera.

L'Ing. Vanetti ricorda che la legge regionale n. 12/2005 chiama lo strumento urbanistico generale "Piano di Governo del Territorio" pertanto non è possibile staccare la politica dalle scelte tecniche come poteva farsi in passato quando c'era il Piano Regolatore Generale per cui si ipotizzava potesse esserci una regola asettica senza che la collettività locale decidesse gli orizzonti e l'obiettivo cui tendere. Oggi la legge, introducendo gli ambiti di trasformazione, parla di governo del territorio e quindi il tecnico è partecipe delle scelte della collettività. Anche perchè, sostiene, spesso e volentieri si dice proprio il contrario e cioè che il tecnico pontifica prevedendo qualcosa che non è condiviso dalla comunità. Conclude sostenendo che il Cons. Rotini G. ad un avvocato non chiede se sta facendo una scelta politica o tecnica ma se fa il bene della collettività.

Il Cons. Rotini V. (maggioranza), rispondendo al Cons. Rotini G. a proposito della Zopfi, ricorda che la riduzione della volumetria non è una decisione di oggi, per fare un dispetto alla proprietà con la quale l'Amministrazione parla da due anni fornendo delle precise indicazioni sulla sua volontà e sulle sue aspettative, non riuscendo tuttavia ad arrivare ad una conclusione condivisa. Quindi, continuando asserisce che l'amministrazione ha dato la possibilità di fare qualcosa di diverso, purtroppo non ha raggiunto un accordo, pertanto oggi fa la scelta politica di rivedere le previsioni assumendosene le responsabilità

L'Ass. Beretta, premesso che la procedura di revisione del PGT è stata avviata nell'aprile del 2016, riferisce che già ad aprile del 2016 l'amministrazione, incontrando il nuovo proprietario dell'area Zopfi, ha fatto presente il proprio obiettivo di riduzione della volumetria per cui o si raggiungeva un accordo completo, su tutto, oppure l'amministrazione era libera di fare scelte diverse quale appunto la riduzione del peso insediativo in linea con quanto deliberato dal Consiglio Comunale nell'aprile del 2016.

L'Arch. Crippa, in merito all'area AT6 fa presente che oggi le aree di distribuzione sono strutture che offrono diversi servizi come gli autogrill. Aggiunge che l'operazione è sotto controllo perché soggetta alla Provincia. Sulla area AT5, fa presente che è materia di dibattito la separazione delle varie zone. Sulle NTA ricorda che questa sera viene fatta una presentazione generale e non l'esposizione dell'intera normativa.

L'Ing. Vanetti, a proposito dell'area AT5, premesso che il mondo del lavoro di oggi non è più quello di anni fa nel senso che lo stesso è fatto da giovani che avviano nuove attività evolute (industria 4.0), asserisce che con la variante l'amministrazione si è data l'obiettivo di offrire nuovi spazi per le attività produttive di terziario senza consumare suolo e quale migliore soluzione se non quella di utilizzare l'area in questione che è già fortemente compromessa dalla presenza della tramvia e di attività pregresse.

Il Cons. Rotini G. ringrazia i tecnici, l'Ass. Beretta e il Cons. Rotini V.; quindi, pur riconoscendo l'impegno degli amministratori, aggiunge di vedere, dal punto di vista

urbanistico, come un colpo la nuova previsione per l'area Zopfi per cui di fronte ad aziende che possono presentare denunce o ricorsi ritiene di dovere prendere le distanze.

Il Cons. Rotini V. chiede ai tecnici quali prospettive ci sono sulla riqualificazione della via Marconi.

L'Arch. Crippa asserisce che preso atto dell'attuale situazione economica del paese che non consente il decollo delle previsioni del PGT vigente rimane possibile solo l'intervento della mano pubblica con una operazione di riqualificazione dell'asse stradale, che si può fare avendo la strada dei calibri generosi, al fine di abbassare la soglia di velocità della circolazione per aumentare la sicurezza.

Il Sindaco ringrazia i tecnici per la pazienza e la professionalità dimostrate.

Il Cons. Rotini G. premesso che la variante al PGT in più punti ha una impronta politica andando anche oltre i motivi per cui la variante stessa doveva essere fatta; in proposito critica la scelta politica della previsione di zone NE, a suo dire giustificabili per aree di una certa estensione e non per le piccole aree quali quelle relative alle NE 7,8,9 e 10, sostenendo che da una parte si evidenzia la necessità di velocizzare l'iter burocratico dall'altra si prevedono tali zone che comportano un appesantimento burocratico, essendo necessario un permesso convenzionato o un piano attuativo, attraverso i quali l'Amministrazione può trattare e conseguire una certa entrata. Aggiunge poi che la variante interviene su più punti delle norme tecniche, con statuizioni che non condivide e di cui questa sera non intende parlare per non impegnare ulteriormente il Consiglio, riservandosi di presentare osservazioni con le quali potere dire come la pensa il suo gruppo consiliare; sul recupero dei sottotetti, pur riconoscendo giusta la norma dell'1,20 mt di media, evidenzia che il consumo del suolo si evita costruendo in altezza e quindi consentendo il recupero dei sottotetti e che tale modifica creerà difficoltà ai cittadini. Su tutte le altre norme che ritiene di contestare si riserva di presentare osservazioni.

Il Cons. Bertino (Progetto Comune), ribadendo quanto espresso in Commissione Governo del territorio, dichiara di essere molto perplesso per l'ambito Zopfi, non per la riduzione del peso insediativo, peraltro già richiesto nel 2009 consapevoli che a Ranica non ci fosse bisogno di nuove abitazioni, ma perché un piano di questo tipo non partirà mai perché imponente e a Ranica non servono nuove case; continuando nel suo argomentare, sostiene che bisognerebbe fare quello che fanno altri comuni e cioè avviare un dialogo a 360 gradi con la proprietà e con le Istituzioni, anche sovracomunali come la Regione, così come ha fatto il Comune di Alzano Lombardo, che con un accordo di programma con più soggetti ha raggiunto l'obiettivo di utilizzare l'area industriale dismessa per dare lavoro alle persone cioè ha ridotto il peso insediativo e contemporaneamente ha aumentato il peso delle attività produttive o del terziario avanzato per creare lavoro, così come era nello spirito dell'area Zopfi, che in origine dava lavoro a 1000 persone. Aggiunge che da un'amministrazione PD si

sarebbe aspettato un intervento a tutela del lavoro posto che adesso si è deciso di cambiare radicalmente le previsioni del piano. Suggestisce, quindi, di modificare il piano, nella direzione che per certi versi è stata seguita per l'ambito di trasformazione 5, al fine di creare opportunità di lavoro ed evitare che il lavoro vada all'estero, come purtroppo è avvenuto, da 20 anni a questa parte, a causa delle politiche di tutte le amministrazioni che hanno trasformato in residenziale tutte le aree produttive del territorio creando un gravissimo danno al tessuto produttivo anzi incentivando le aziende, che volevano delocalizzare, a trasformare in residenziale le aree produttive. Aggiunge che adesso bisognerebbe tornare indietro perché il lavoro viene prima di tutto. Evidenziato che la maggioranza pur essendo del PD non mette in pratica la dichiarazione "prima il lavoro", chiede che il piano venga modificato d'accordo con la proprietà che, a suo avviso, è consapevole che nell'area in questione non può fare case o negozi e che il piano così come è non partirà mai perché il mercato non è più quello di una volta, tanto vale prenderne atto e fare come ha fatto il Comune di Alzano Lombardo.

Il Cons. Covelli legge la dichiarazione di voto che, sub lettera B), si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Il Cons. Fumagalli (Progetto Comune), riservatosi di presentare opportune osservazioni alla variante, anticipa il voto contrario a causa delle previsioni per l'ambito di trasformazione Zopfi che non convincono il suo gruppo, non dimostrando né coraggio né lungimiranza.

Il Cons. Rotini V., contesta la dichiarazione del Cons Fumagalli, sostenendo di non comprendere la posizione contraddittoria del Gruppo Progetto Comune tenuto conto che alcuni consiglieri nell'ultima seduta consiliare hanno votato a favore della proposta di non adottare il PII Zopfi mentre oggi criticano la scelta di ridurre la volumetria. Contesta le affermazioni del Cons. Covelli, sostenendo che la variante al PGT va incontro alle esigenze della cittadinanza, i cui bisogni si evolvono nel tempo. Aggiunge che sulla variante in oggetto l'amministrazione è disposta a confrontarsi, tuttavia conferma l'obiettivo di abbassare la capacità volumetrica dell'AT2, scelta alla quale l'amministrazione è giunta dopo un lungo confronto infruttuoso con la proprietà. Conclude ringraziando l'ufficio tecnico, i progettisti, l'assessore Beretta e il Sindaco per il lavoro svolto e l'impegno profuso per la predisposizione della variante in oggetto che costituirà la direttrice di marcia degli anni a venire.

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;

DATO ATTO 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 precedente, 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 precedente, ha emesso la dichiarazione di sintesi;

DATO ATTO altresì che:

- 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;

VISTA la documentazione relativa alla variante al Piano di Governo del territorio e relativi allegati, così come modificata e integrata a seguito del percorso di Valutazione ambientale strategica e delle prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Commissione Governo del Territorio nella seduta del 27/4/2018, di seguito descritta:

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;

VISTA altresì l'asseverazione di congruità della variante al PGT, a firma del dott. Geol. Sergio Ghilardi, pervenuta in data 04.06.2018 prot. 6270, con:

- i contenuti della componente geologica del PGT;
- i contenuti derivanti dal Piano Generale Rischio Alluvioni;
- i contenuti del Piano di Assetto idrogeologico del bacino del Po e delle conseguenti disposizioni regionali;

EVIDENZIATO 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;

ATTESO che il parere motivato e la documentazione di sintesi relativi alla VAS sono stati pubblicati sul sito Web Comunale e sul sito SIVAS della Regione Lombardia;

CONSIDERATO che gli atti di variante al Piano di Governo del Territorio, come sopra elencati, sono completi della documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni in materia e delineano, per un verso, un quadro corretto delle esigenze, pubbliche e private del paese di Ranica e del suo territorio, per altro verso, determinano obiettivi qualitativi e quantitativi coerenti con le indicazioni ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale citate in premessa;

PRESO ATTO che il piano proposto in adozione e tutti gli atti di PGT risultano coerenti con i criteri emanati da Regione Lombardia in attuazione delle disposizioni della legge regionale 12/2005 in relazione a:

- sistema informativo territoriale (SIT)
- Valutazione Ambientale di Piani e Programmi
- Componente geologica, idrogeologica e sismica
- Modalità di Pianificazione Comunale;

RITENUTO di adottare, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, i sopra citati elaborati costituenti la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), l'aggiornamento delle indagini geologiche ed il Documento semplificato del rischio idraulico;

RICORDATO che per l'adozione e per l'approvazione degli atti succitati verrà applicata la procedura prevista dall'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

VISTE:

- La Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001
- Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante "Norme in materia ambientale" compreso "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi,
- La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12,
- La Deliberazione del Consiglio Regionale Regione Lombardia n. VIII/0351 del 13 marzo 2007, con la quale sono stati approvati gli Indirizzi generali per la Valutazione e di Piani e Programmi in attuazione del comma 1 dell'art. 4 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12,
- La DGR. 6420 del 27 dicembre 2007 – Determinazione della Procedura per la valutazione ambientale di Piani e Programmi,
- La DGR 10 novembre 2010 - n. 9/761 - Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

RITENUTA la propria competenza in materia ai sensi dell'art. 42 c. 2 del D.lgs.267/2000 e dell'art. 13, comma 1, della Legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso ai sensi deLL'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 8, contrari n. 4 (Bertino, Covelli, Fumagalli e Rotini G.), espressi per alzata di mano

**DELIBERA**

1. DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione.

2. DI ADOTTARE, 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 la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), l'aggiornamento delle indagini geologiche ed il Documento semplificato del rischio idraulico, composti dagli elaborati, costituenti parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati, di seguito elencati:

a) Variante al Piano di Governo del Territorio e relativa Valutazione ambientale strategica pervenuta al protocollo comunale in data 06.06.2018 al n. 6391:

- 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) Indagini geologiche di supporto al PGT ai sensi della D.g.r. X/6738 del 19 giugno 2017, pervenute al protocollo comunale in data 04.06.2018 al n. 6270:

- 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) Documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14, c. 8 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, pervenuto al protocollo comunale in data 04.06.2018 al n. 6299:
- 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;
3. DI DARE ATTO che:
- a) gli elaborati di cui si compone il PGT sono consultabili presso l'ufficio tecnico comunale, previo appuntamento, nonché sul sito internet del Comune di Ranica;
  - b) 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;
  - c) a decorrere dalla data di adozione degli atti di P.G.T. e fino alla pubblicazione dell'avviso della loro approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 13, comma 12 della L.R. n. 12/2005, verranno applicate le misure di salvaguardia onde attuare tutte le disposizioni di legge;
4. DI DISPORRE:
- a) la pubblicazione degli atti inerenti e conseguenti la presente deliberazione nelle forme previste dalla L.R. 31/03/2005, n. 12;
  - b) la trasmissione degli atti agli enti competenti all'espressione di parere, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/2005;

buonasera a tutti, questa sera è stata posta all'ordine del giorno del Consiglio la proposta di variante al piano di governo del territorio.

Il nostro PGT era stato approvato nel 2012 (Deliberazione C.C. n. 6 in data 24.01.2012), periodo dal quale diverse sono le variazioni intervenute a modificare lo scenario normativo regionale in materia urbanistica, soprattutto inerenti il tema del contenimento del consumo di suolo.

La crisi economica da noi vissuta in questi ultimi anni ci ha permesso di assistere ad una netta variazione delle tendenze ed aspettative del mercato immobiliare che è ormai lontano dalle pressioni e dinamiche che lo avevano caratterizzato nel periodo in cui il nostro strumento di pianificazione venne elaborato.

Il percorso di modifica del Piano di Governo del territorio ha preso avvio con la Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2016, con la quale venivano individuati alcuni principi ispiratori di questa azione politica:

- 1. conseguire anticipatamente l'adeguamento del documento di piano alle previsioni di riduzione del consumo di suolo della Legge Regionale n.31/2014;**
- 2. procedere con una riduzione del peso insediativo di piano, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione, in quanto la domanda abitativa si è ormai orientata verso insediamenti a minor densità.**

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. Il processo di revisione del PGT di Ranica è pertanto ripreso nel mese di Agosto 2017, con l'avvio del procedimento di valutazione ambientale e strategica.



Nel corso del mese di Settembre è stato affidato l'incarico per la redazione della variante all'arch. Viviana Rocchetti, che si è avvalsa della collaborazione dell'ing Dario Vanetti e dell'arch. Crippa, che ringrazio fin d'ora per la qualità del lavoro svolto, i quali ci illustreranno di seguito gli elementi principali della variante.

Tra il mese di settembre ed il mese di ottobre sono state raccolte le proposte dei cittadini, e l'elaborazione della variante si è svolta tra il mese di ottobre 2017 ed il febbraio 2018.

Nei mesi scorsi si è sviluppato il confronto con le rappresentanze istituzionali ranichesi, mediante l'apposita Commissione per il Governo del Territorio, che ha esaminato la proposta nel corso di quattro sedute, tra l'11 gennaio ed il 27 aprile 2018.

Evidenzio con soddisfazione che nel corso delle commissioni ho riscontrato numerosi elementi di convergenza tra le rappresentanze della maggioranza e quelle delle diverse forze di minoranza, e la variante che viene sottoposta al Consiglio ha tenuto conto, per quanto possibile e compatibile con l'indirizzo politico del Consiglio Comunale, delle osservazioni dei componenti della commissione.

Oltre al confronto istituzionale, la proposta di variante di piano è 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 ranichesi.

Parallelamente al percorso urbanistico, si è sviluppato quello relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, i cui principali momenti sono stati:

1. la pubblicazione del documento di scoping in data 14.11.2017;
2. la prima conferenza di valutazione svoltasi in data 04.12.2017;



3. la pubblicazione in data 15.03.2018 della documentazione inerente la proposta di Variante al Piano di Governo del Territorio, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica;

4. la seconda conferenza di valutazione svoltasi in data 04.05.2018

5. l'emissione del parere motivato in data 31.05.2018, che raccoglie le osservazioni ed i pareri relativi alla VAS da parte degli enti preposti e dei cittadini.

Un percorso dunque complesso, che vede questa sera una tappa importante ma non conclusiva, poiché la variante, se verrà adottata da questo Consiglio Comunale, sarà oggetto di pubblicazione e di osservazione da parte dei cittadini e di parere degli enti preposti.

Per venire al merito, posso sinteticamente dire che la variante ha posto principalmente l'attenzione sui seguenti fronti:

- la densità edilizia nel tessuto urbano consolidato;
- la densità edilizia ed il consumo di suolo negli ambiti di trasformazione;
- l'aggiornamento dei servizi al cittadino;
- gli aspetti ambientali del piano.

Per quanto attiene alle densità edilizie del tessuto già costruito, si era riscontrata la necessità di una loro generale revisione anche in relazione ai disposti normativi nazionali a noi sovraordinati che hanno potenziato le capacità volumetriche in capo ai singoli lotti di completamento (che caratterizzano la maggior parte del nostro tessuto edificato esistente) per le quali abbiamo potuto concretamente vedere i risultati di alcuni puntuali interventi edilizi realizzati a Ranica, riscontrandone un significativo accrescimento della loro potenzialità volumetrica, generando edifici discutibili e incongrui con il contesto circostante.

Oltre a ciò, a differenza di molti quartieri di Torre Boldone, Gorle, Villa di Serio o Alzano Lombardo, giusto per citare i nostri vicini di casa, Ranica si è sempre caratterizzata per essere un paese con una bassa densità edilizia, se vogliamo semplificare, un paese di villette ed, al massimo, di piccole palazzine.

Questa connotazione è il frutto di una politica piuttosto lungimirante, negli anni del boom economico, che oggi contribuisce a caratterizzare il paese per un'alta qualità della vita, insieme ovviamente alla qualità dell'ambiente e dei servizi.

Se chiedete ad una persona che viene ad abitare a Ranica, quali sono le caratteristiche che lo hanno attirato al nostro paese, vi dirà queste cose, insieme ovviamente alla vicinanza con Bergamo.

Ora, negli ultimi anni, alcune situazioni hanno determinato un incremento delle volumetrie ammissibili nelle zone residenziali, situazioni che hanno prodotto alcuni episodi un po' troppo fuori scala, bisogna ammetterlo, rispetto al contesto in cui si collocano.

Gli effetti più visibili si sono verificati in occasione di interventi realizzati da società immobiliari, che chiaramente cercano di sfruttare tutto il volume disponibile sull'area. A conferma di ciò, abbiamo avuto numerose segnalazioni di vicini che lamentavano l'eccessiva volumetria di alcune nuove costruzioni.

Parte delle situazioni non dipendono dal Comune ma dalla normativa nazionale e regionale (si veda lo scomputo totale dei muri perimetrali dal calcolo del volume), ma una parte dei fattori dipende dal Comune.

Ecco quindi che con la variante al PGT abbiamo introdotto alcuni correttivi al fine di ridurre l'impatto di questi volumi, per riportare i limiti più vicini alla natura del nostro tessuto consolidato.

**Qualcuno mi ha detto: ed i nostri cittadini, che avranno meno volume per ampliare la propria casa?** La risposta è che nessuno vuol negare ai cittadini ranichesi

la possibilità di realizzare una nuova casa o di ampliare le case esistenti, ma questo deve avvenire nel rispetto di tutti.

**Volumi eccessivi rendono la nostra città meno bella e meno vivibile di quanto lo sia oggi, e questo credo che nessuno lo voglia.**

Devo poi sottolineare che, in realtà, per gli edifici privati abbiamo avuto pochissimi problemi di volumetrie eccessive: significa che chi costruisce per le esigenze della propria famiglia non sfrutta tutto il volume a disposizione, perché chi ha una villetta non ha interesse a trasformarla in un condominio.

I problemi si sono verificati prevalentemente per le operazioni immobiliari. Le recenti tre nuove costruzioni in fondo alla via Matteotti ne sono la più evidente testimonianza.

Perché poi ridurre le altezze dei sottotetti per non farli conteggiare nel volume? Normalmente le case vengono realizzate con un locale sottotetto, per formare le adeguate pendenze delle coperture e per utilizzarlo come una sorta di ripostiglio aggiuntivo.

Negli ultimi decenni, con l'aumento dei costi delle costruzioni, anche i sottotetti spesso sono stati finiti come dei veri e propri locali aggiuntivi, che venivano venduti, senza i requisiti di abitabilità.

La precedente norma infatti prevedeva che si potessero realizzare dei piani sottotetti "senza requisiti di abitabilità" senza che venissero conteggiati nel volume. Tali locali potevano pertanto avere altezze inferiori ai 2,10 metri. Ora, questa altezza media nominalmente non consente locali agibili, ma in realtà molte operazioni (soprattutto realizzate dalle società immobiliari) prevedevano locali sottotetto che poi venivano venduti come dei veri e propri locali, anche se di altezza non adeguata e senza gli adeguati ricambi d'aria.



Per porre un freno a queste iniziative abbiamo pensato di ridurre l'altezza media a 1,2 metri, consentendo di fatto di realizzare comunque piccoli ripostigli, riducendo molto la possibilità di realizzare dei piani sottotetto.

**Questo limite porta con sé però un vantaggio per chi ha case esistenti.** Da quando verrà approvata definitivamente la variante al PGT, infatti, tutti gli edifici che hanno un sottotetto di altezza media superiore a 1,20 potranno, in caso di ristrutturazione integrale, abbassare il sottotetto a meno di 1,20 e **recuperare per intero il volume del sottotetto esistente per eventuali ampliamenti ai piani inferiori. E ciò anche in deroga all'indice volumetrico di zona.**

#### **Perché ridurre le altezze massime per il recupero dei sottotetti?**

Da alcuni anni a Ranica il recupero dei sottotetti è avvenuto, di fatto, in deroga all'altezza massima di zona, consentendo, praticamente, di realizzare un piano in più rispetto all'altezza massima prevista per la zona. Questo, se da un lato favoriva gli interventi di sopralzo, dall'altro creava qualche problema al vicinato, che si trovava con edifici più alti di un piano rispetto all'altezza massima prevista.

**L'obiettivo oggi è quello di continuare a consentire il recupero dei sottotetti esistenti, limitatamente però agli interventi che prevedono il rispetto dell'altezza di zona, come peraltro è previsto della legge regionale vigente.**

Con questa nuova disposizione si salvaguardano così i giusti rapporti tra altezza degli edifici e distanza tra le case, con una maggior garanzia rispetto alla qualità del nostro tessuto residenziale.

Prendendo atto anche della variazione delle tipologie abitative richieste, che si orientano verso edifici più contenuti, connotati da una gestione più semplice e di facile commercializzazione, abbiamo ridotto il 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)

Relativamente agli ambiti di trasformazione, le novità principali sono:

- la forte riduzione della superficie territoriale e della volumetria dell'ambito AT1 Fornace, anche a causa dei problemi idrogeologici mai risolti dai proprietari;
- la forte riduzione della superficie territoriale e della volumetria dell'ambito AT2 Zopfi, scelta che ha comportato la rinuncia alla previsione di acquisizione dell'area a verde agricolo posta ad est della Roggia Serio;
- la 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.

Rispetto alla dotazione di infrastrutture, il Comune di Ranica gode di un ottimo stato di salute: abbiamo standard elevati di servizi pubblici, una sempre più sviluppata rete di piste ciclopedonali (oltre al recente collegamento della pista ciclabile del Serio con Torre Boldone, e a brevissimo è previsto il prolungamento fino a Gorle), splendidi parchi urbani che vengono gestiti con cura (l'inverno scorso, ad esempio, al parco di Villa Camozzi abbiamo fatto piantare 55 nuovi alberi). Dal punto di vista quantitativo, la variante di PGT prevede che ciascun abitante di Ranica avrà una dotazione di 44 mq di aree per servizi pubblici, mentre la dotazione attuale è di 34 mq/abitante (per dare un'idea, il minimo regionale è di 18 mq).

Da ultimo, la variante si è occupata anche degli 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.

A seguito del parere motivato VAS, così come richiesto dalla Commissione per il Governo del territorio, sono stati aggiornati anche alcune componenti relative alla componente geologica del piano di governo del territorio ed è stato predisposto anche il documento semplificato del rischio idraulico, a seguito di una recente normativa regionale. Entrambi i documenti sono stati predisposti dal geologo Sergio Ghilardi e dall'ing. Francesco Ghilardi di Ranica, che ringrazio anche per la presenza di questa sera.

Cedo la parola ai progettisti, iniziando dall'illustrazione della componente geologica e dal documento del rischio idraulico, passando poi al PGT ed alla VAS.

Vi chiederei la cortesia di concentrare le eventuali domande ai tecnici incaricati prima dei vostri interventi di carattere politico, per chiarire subito ogni eventuale dubbio e per distinguere la componente tecnica dalla discussione politica.

Ringrazio nuovamente tutti i progettisti per il lavoro profuso e per la qualità del risultato, ed estendendo il ringraziamento al personale dell'ufficio tecnico ed ai membri della commissione per il Governo del territorio.

RANICA 15/06/2018



## Osservazioni alla variante del PGT

ALLEGATO <sup>B)</sup> ALLA DELIBERA c.c.  
N° 21 DEL 15/6/2018

Nei documenti di piano non compaiono i pareri dei vari soggetti coinvolti nella valutazione ambientale strategica

Mancano inoltre i verbali delle Commissioni Comunali chiesti al Sindaco nell'ultima Conferenza dei Capogruppo.

Per valutare il piano, a mio avviso, è indispensabile assumere e leggere i pareri di chi si è impegnato con professionalità e competenza nelle Commissioni, pareri che dovrebbero essere allegati al Piano e non solo citati.

Per entrare nel merito della variante al PGT osservo che nel comparto AT2 ex Zopfi, mancano le altezze degli edifici quindi non si possono valutare i volumi concessi e neppure avere con esattezza il peso insediativo del progetto.

Visto l'accoglimento delle osservazioni del sig. Gherardi Giuseppe per conto di Piramide Casa SRL chiedo mi venga chiarito che esito abbia avuto l'opposizione al ricorso al Tar promosso dalla stessa società nei confronti dell'Amministrazione Comunale a seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 09/02/2018. La costituzione in giudizio per tale iniziativa di Piramide SRL ha comportato, tra l'altro un impegno di spesa per patrocinio legale di 5.840 euro stanziati con delibera di giunta n. 67 del 13/04/2018.

Per il comparto AT2 rimarco, inoltre, la discordanza di alcuni dati tra l'esistente PGT e la variante. La superficie totale territoriale del comparto mq 77.300 utilizzato dal piano attuativo mq 75.355,23 pari al 99,47% nella variante la superficie territoriale è dichiarata essere di mq 80.320. La superficie lorda di pavimento degli edifici confermati nel piano esistente è di 7.600 mq, mentre nella variante sale a 8.170. Gli interventi di recupero degli edifici esistenti ammontano a 7.700 mq.

Mancando le altezze concesse agli edifici di nuova costruzione e quelle degli edifici oggetto di recupero come già ho detto, non posso valutare i volumi e compararli con il piano respinto dal Consiglio Comunale e oggetto di ricorso al Tar, per cui chiedo di chiarire gli aspetti da me sottolineati prima dell'adozione della variante. Esistono accordi fra il

Comune e la società Piramide? Che fine fa il ricorso al TAR dopo l'approvazione di questa variante che in questo caso, in sostanza, sembra confermare i dati urbanistici del Piano integrato respinto dal Consiglio Comunale?

Perché avete ridotte le metrature del recupero dell'esistente invece di ridurre l'utilizzo del territorio per le nuove costruzioni ?

Ho letto poi la relazione redatta dallo studio di Sergio Ghilardi che valuta il rischio idrogeologico e la situazione geologica del territorio l'ho trovata ricca, dettagliata e aggiornata all'esistente.

Nel PGT, però, non trovo sufficientemente messe in risalto le criticità del territorio createsi in questi ultimi anni; ad esempio nei corsi di acqua che, in questi anni, hanno subito interventi non sempre autorizzati da parte di privati. In alcuni casi questi hanno compromesso pesantemente la funzione idrogeologica che li ha caratterizzati da sempre.

Neppure trovo la dovuta attenzione per il movimento sconsiderato di intere superfici di terreno in zone franose e di alto rischio geologico ed alluvionale (vedi zona Bergamina e Fornaci). L'intervento umano tra l'altro ha modificato l'intero assetto e la conformazione delle aree. Mi riferisco all'area di Via Bergamina oggetto di un'autorizzazione a realizzare un'abitazione col solo consenso del Parco dei Colli e il silenzio dell'Amministrazione Comunale. E' stato depositato materiale che ha modificato anche le naturali curve di livello in zona ad alta pericolosità franosa! ( problema sollevato da me il 13/03/2015 con un'interpellanza al Sindaco)

Dato che la relazione del geologo evidenzia criticità ed urgenze, la nuova variante del PGT avrebbe dovuto prevedere interventi urgenti e necessari di sistemazione degli alvei dei torrenti e il ripristino delle aree che possono costituire pericolo di smottamento, perché sono stati inopinatamente toccati dall'intervento umano con possibili gravi danni all'ambiente e alla popolazione residente.

La proposta di variante modifica alcuni articoli delle norme tecniche di attuazione lasciando troppa discrezionalità in merito all'incentivazione volumetrica e a regolamenti attuativi. Infine non condivido l'intervento pubblico per la soluzione di problemi nell'area ex Fornaci. Area, anche



questa, oggetto di rilievo per molte ragioni che oggi non richiamo, ma che non ha trovato soluzione in quasi 15 anni.

**In** definitiva mi sembra un piano non sufficientemente supportato nei suoi risvolti e manchevole di approfondimenti circostanziati, è un "già visto". Ritengo pertanto che questa Amministrazione, ancora una volta, perda un'ottima occasione di ben figurare e, frettolosamente, proponga un documento di scarso rigore e dai contenuti urbanistici mediocri, il tutto tipico delle decisioni prese da questa compagine politica (Proposta per Ranica) alla fine dei suoi mandati amministrativi.

*PER I NOTIZI ESPOSTI ESPRIMO PARERE CONTRARIO*  
15/06/2018

Angelo Covelli



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

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 21 del 15/06/2018**

OGGETTO:

**ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVI ALLEGATI**

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

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

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DOTT.SSA VITALE MARIA**

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