



# COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

## Provincia di Bergamo

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Variante generale PGT 3.0

### L.R. n. 12 del 11/03/2005

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. ....

Controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera n. ....

Il Sindaco Camillo Bertocchi

Il Segretario comunale Giovanna Moscato

## DOCUMENTO DI PIANO

# DP 16

## SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

data: gennaio 2025

**Responsabile del procedimento:**

arch. Patrizia Patelli

**Progetto:**

UrbanStudio STP s.r.l.  
pianificatore territoriale Maurizio Rini  
ing. Dario Vanetti  
arch. Paolo Crippa  
dott. geologo Antonio Galizzi  
arch. Arianna Maurizia Piccoli

**Valutazione Ambientale Strategica:**

arch. Viviana Rocchetti (redazione)  
arch. Patrizia Patelli (autorità precedente)  
arch. Sonia Ghisleni (autorità competente)

**Gruppo di lavoro:**

Ufficio Urbanistica - Comune di Alzano Lombardo

**US**<sup>®</sup>  
UrbanStudio

Via Pitteri, 10  
20134 Milano  
tel: 02 39439717 fax: 1782714281  
e.mail: info@urbanstudio.it  
www.urbanstudio.it

Antonio De Mitri pianificatore territoriale  
Edoardo Garbagnati architetto  
Matteo Manenti pianificatore territoriale

Marcello Pari ingegnere  
Luca Ripoldi pianificatore territoriale  
Walter Villa architetto

# AT1 | Ex Valticino - via Grumello

inquadramento su DBGT  
scala 1:5.000



ortofoto  
scala 1:5.000



# AT1 | Ex Valticino - via Grumello

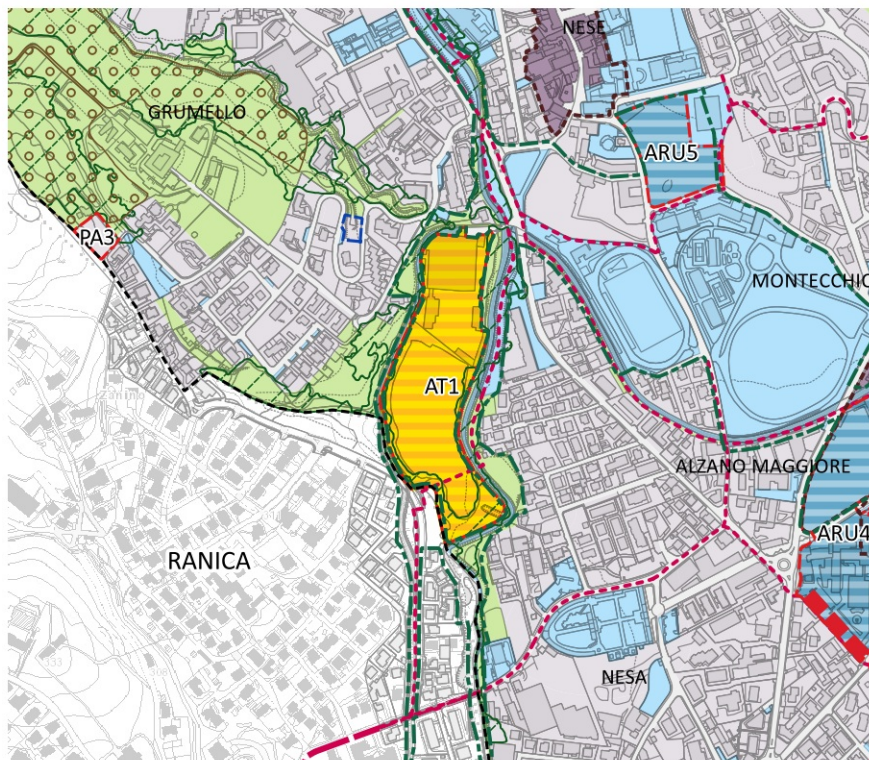
inquadramento urbanistico	<p>L'ambito di trasformazione è suddiviso in due sub-ambiti.</p> <p>Il sub-ambito nord (ex Valticino), già in gestione al "fallimento Manzoni", ha recentemente cambiato proprietà; attualmente a destinazione produttiva, versa in stato di abbandono e di progressiva obsolescenza e degrado dei manufatti edilizi.</p> <p>Il sub-ambito sud (ex ATR1 - via Grumello), di proprietà privata e già inserito in Ambito di Trasformazione dal PGT previgente con l'area "ex Zerowatt", è stato oggetto in passato di previsioni insediative che non hanno trovato attuazione.</p> <p>Il PGT 3.0 esplora le potenzialità di trasformazione dell'intero ambito in una prospettiva di pianificazione unitaria, attivando e prefigurando possibili sinergie tra i due sub-ambiti.</p>
fattibilità geologica	Classe 3 G5 / Classe 4 F7-F18 / Classe 4 I14.
sensibilità paesistica	Sensibilità media / molto elevata.
vincoli	<p>PLIS Naturalserio</p> <p>Rispetto del Reticolo Idrico Minore*</p> <p>* L'effettivo posizionamento della fascia di rispetto del RIM andrà verificato in loco e stabilito, ai sensi dei criteri normativi vigenti, mediante specifico studio di dettaglio e approfondimento.</p>
obiettivi della rigenerazione	Rigenerazione e rifunzionalizzazione dell'ambito, accertando le concrete potenzialità e prospettive delle destinazioni previste, anche in una prospettiva unitaria dei due sub-ambiti.
destinazione principale	Residenziale.
destinazioni complementari	Terziario direzionale, commerciale (con SV max pari a 250 mq), altre destinazioni compatibili.
strumento	Piano Attuativo unitario per i due sub-ambiti.
parametri e indici urbanistici	<p>Superficie territoriale (ST): 37.467 mq</p> <p>Superficie lorda (SL) di progetto: 13.300 mq di cui</p> <p>SL1: 3.300 mq da risanamento conservativo di parte dell'edificio industriale esistente, da individuarsi in sede di pianificazione attuativa;</p> <p>SL2: 10.000 mq di nuova edificazione</p>
dotazioni urbanistiche	<p>L'intervento dovrà garantire il reperimento di aree per servizi e attrezzature nella misura minima di 1,20 mq/mq di SL, con assolvimento delle seguenti dotazioni minime e opere di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- strada di collegamento ponte Serio - via Europa (standard qualitativo);</li><li>- parcheggio interno all'ambito per circa 50 posti auto (sup. min. 1.200 mq);</li><li>- realizzazione di percorsi ciclopedonali interni all'ambito;</li><li>- messa in sicurezza dell'accesso all'ambito da via Europa.</li></ul>

# AT1 | Ex Valticino - via Grumello

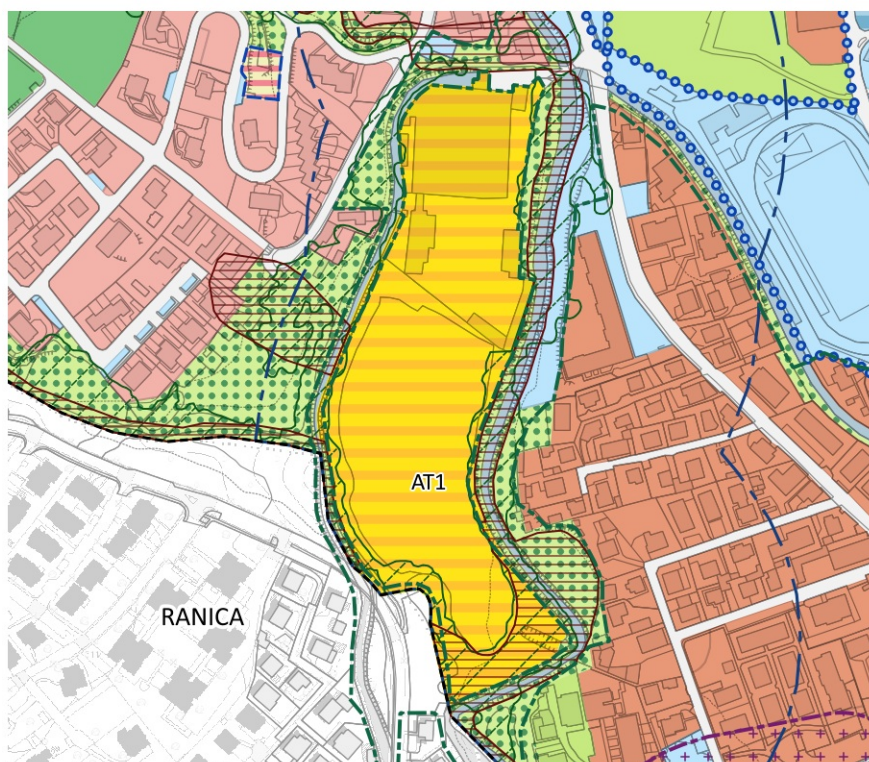
indirizzi e prescrizioni	<p>L'intervento di rigenerazione dovrà contribuire alla realizzazione della strada di collegamento ponte Serio - via Europa mediante standard qualitativo.</p> <p>In via complementare, l'intervento garantisce l'attivazione di servizi di interesse pubblico localizzati, derivanti da standard ai sensi delle Nda del Piano dei Servizi, da acquisire ad uso pubblico e manutenzione in carico all'operatore.</p> <p>L'intervento dovrà inoltre garantire il rafforzamento delle connessioni ecologico-ambientali attraverso la formazione di verde spondale continuo lungo i corsi d'acqua esistenti al margine dell'ambito.</p>
criteri di indirizzo per l'attuazione dell'intervento	<p>Ai fini di facilitare la concreta fattibilità dell'intervento, l'attuazione dell'AT potrà avvenire per fasi o stralci autonomi, purché inseriti in un PA unitario esteso all'intero ambito.</p>
criteri ambientali d'intervento	<p>L'intervento dovrà garantire i seguenti requisiti/standard prestazionali sotto il profilo ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici residenziali ad elevate prestazioni energetiche e ambientali secondo rispondenti ai criteri NZEB, fatta eccezione per quelli in SL1;</li><li>- innovazione in materia di energia rinnovabile;</li><li>- inserimento in CER;</li><li>- permeabilità dei suoli e nuove piantumazioni;</li><li>- possibile utilizzo delle risorse idriche esistenti ai fini energetici;</li><li>- studio progettuale di inserimento del sistema del verde privato e pubblico, con attivazione di connessioni ecologico-ambientali verso le aree poste a nord lungo il corso del torrente Nesa e a verso via Mearoli.</li></ul> <p>Si rimanda ai contenuti specifici del Rapporto ambientale per quanto riguarda le misure di inserimento ambientale e di contenimento degli impatti, comprensive delle eventuali condizioni d'obbligo derivanti dallo Screening di V.INC.A.</p> <p>Per le aree soggette a limitazioni di carattere geologico e/o idraulico, prevalgono le disposizioni di cui alle norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica, alle quali si rimanda.</p>
incentivi	<p>Condizione prioritaria per consentire l'edificabilità è la realizzazione dello standard obiettivo, ovvero il collegamento ponte Serio – Via Europa.</p> <p>L'intervento di rigenerazione è soggetto ad un criterio di premialità volumetrica decrescente a partire dalla SL base, in relazione ai tempi di raggiungimento dell'obiettivo. Sarà possibile attivare il 100% della SL base qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– il progetto esecutivo dell'opera sia depositato entro 8 mesi dalla vigenza del PGT sulla base delle indicazioni fornite dall'A.C.;</li><li>– il collaudo dell'opera avvenga entro un anno dall'approvazione del progetto esecutivo da parte del comune.</li></ul> <p>In caso di superamento di tali termini temporali, si avrà una riduzione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– pari allo 0,5% della SL per ogni mese di ritardo su ciascuno dei predetti termini entro il primo anno;</li><li>– pari all'1% della SL per ogni mese di ritardo degli anni successivi.</li></ul>
ulteriori indicazioni	<p>Ulteriori indicazioni in materia di dotazioni territoriali attivabili nel processo negoziale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- riorganizzazione dei parcheggi pubblici esterni al comparto, ma potenzialmente al servizio del comparto;</li><li>- sistemazione del collegamento via Europa/via Paleocapa attraverso lo stadio comunale;</li><li>- urbanizzazione del collegamento ciclopedonale tra via Europa e via Grumello denominato "Allo stabilimento".</li></ul>

# AT1 | Ex Valticino - via Grumello

DP15 Assetto del territorio  
scala 1:10.000

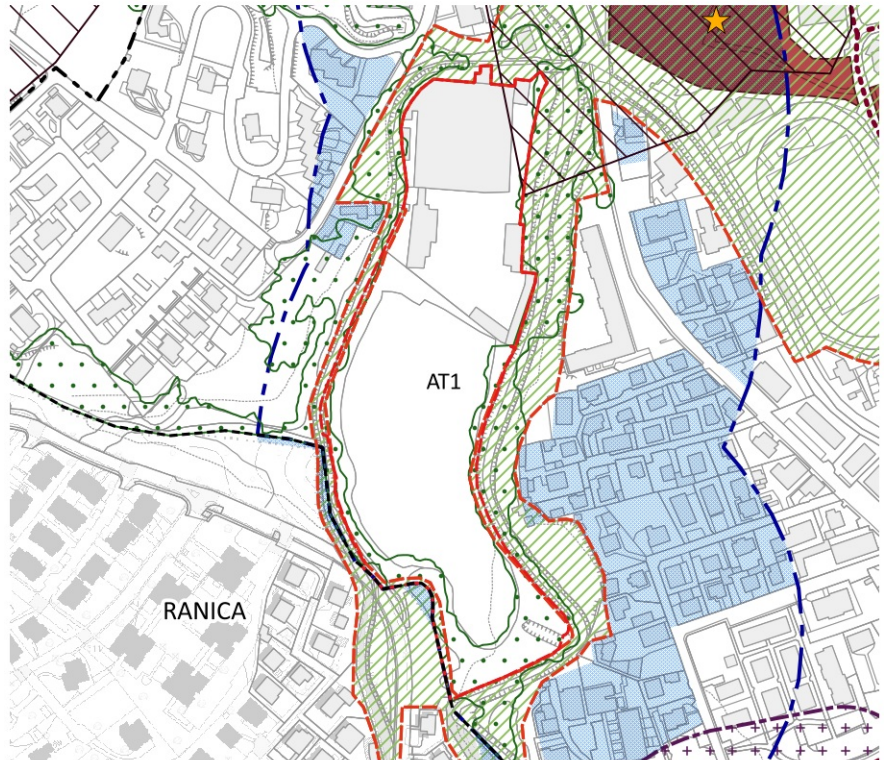


PR05 Disciplina del territorio  
scala 1:5.000



# AT1 | Ex Valticino - via Grumello

DP5B\_vincoli ambientali,  
paesaggistici e infrastrutturali  
scala 1:5.000



DP6B\_vincoli geologici,  
idrogeologici e sismici  
scala 1:5.000

