



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. 14 del 24/03/2025

Controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera n. 50 del 04/08/2025

Il Sindaco Camillo Bertocchi

Il Segretario comunale Giovanna Moscato

DOCUMENTO DI PIANO

DP 16

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

data: agosto 2025 - modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

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 procedente)
arch. Sonia Ghisleni (autorità competente)

Gruppo di lavoro:

Ufficio Urbanistica - Comune di Alzano Lombardo



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	L'ambito di trasformazione è suddiviso in due sub-ambiti. 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. 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. 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.
fattibilità geologica	Classe 3 G5 / Classe 4 F7-F18 / Classe 4 I14.
sensibilità paesistica	Sensibilità media / molto elevata.
vincoli	PLIS Naturalserio Rispetto del Reticolo Idrico Minore* * 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.
obiettivi della rigenerazione	Rigenerazione e rifunionalizzazione 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	Superficie territoriale (ST): 34.089 mq Superficie lorda (SL) di progetto: 13.300 mq di cui SL1: 3.300 mq da recupero edilizio di parte dell'edificio industriale esistente, da individuarsi in sede di pianificazione attuativa; SL2: 10.000 mq di nuova edificazione
dotazioni urbanistiche	L'intervento dovrà garantire il reperimento di aree per servizi e attrezzature nella misura definita dall'art. 8 delle NTA del PdS, definendo per la parte qualitativa la quota minima di 1,20 mq/mq di SL, con assolvimento delle seguenti dotazioni minime e opere di interesse pubblico: – strada di collegamento ponte Serio - via Europa (standard qualitativo); – parcheggio interno all'ambito per circa 50 posti auto (sup. min. 1.200 mq); – realizzazione di percorsi ciclopedonali interni all'ambito; – messa in sicurezza dell'accesso all'ambito da via Europa.

AT1 | Ex Valticino - via Grumello

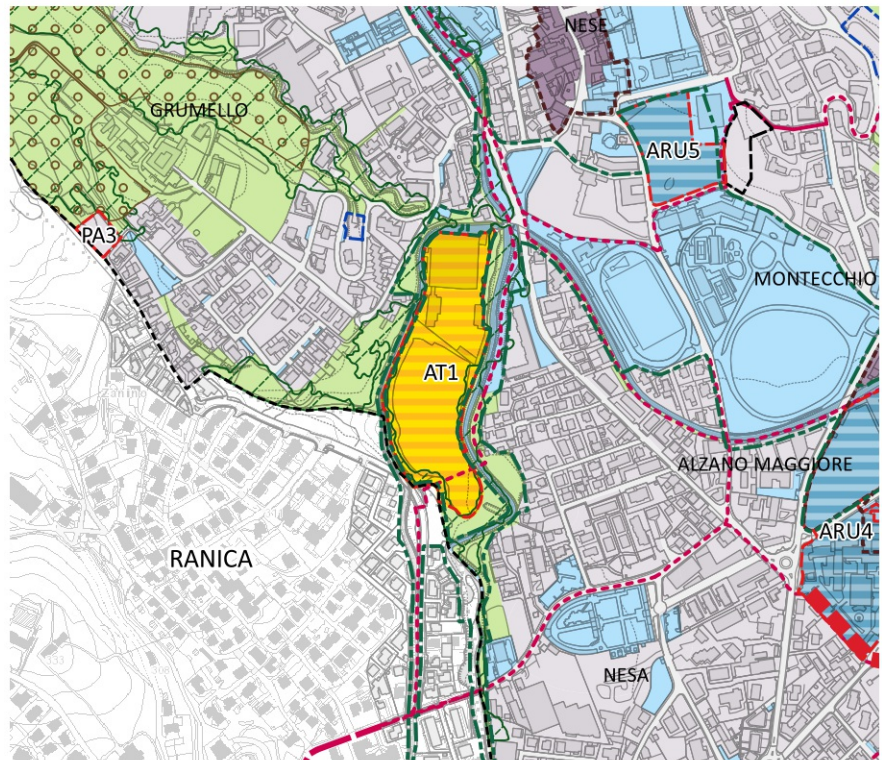
indirizzi e prescrizioni	L'intervento di rigenerazione dovrà contribuire alla realizzazione della strada di collegamento ponte Serio - via Europa mediante standard qualitativo. In via complementare, l'intervento garantisce l'attivazione di servizi di interesse pubblico localizzati, derivanti da standard ai sensi delle NTA del Piano dei Servizi, da acquisire ad uso pubblico e manutenzione in carico all'operatore. 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 (anche in coordinamento con le progettualità in corso nell'ambito del progetto F.A.R.E. Arco Verde - ambito primario n. 6 "Maresana - Fiume Serio"). I futuri progetti attuativi/esecutivi legati all'ambito AT1 dovranno essere sottoposti a procedura di Screening di Incidenza da parte dell'Ente Gestore Parco dei Colli, al fine di poterne escludere l'incidenza sugli elementi primari o strategici della RER/REP e quindi sulla conservazione della ZSC "Canto Alto e Valle del Giongo" - Cod. IT2060011. Il preventivo recepimento delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato D della DGR 4488/2021 e delle indicazioni integrative di cui alle NTA del PdR, risulterà propedeutico alla possibilità di concludere positivamente al Livello I la procedura di Screening.
criteri di indirizzo per l'attuazione dell'intervento	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.
criteri ambientali d'intervento	L'intervento dovrà garantire i seguenti requisiti/standard prestazionali sotto il profilo ambientale: - edifici residenziali ad elevate prestazioni energetiche e ambientali secondo rispondenti ai criteri NZEB, fatta eccezione per quelli in SL1; - innovazione in materia di energia rinnovabile; - inserimento in CER; - permeabilità dei suoli e nuove piantumazioni; - possibile utilizzo delle risorse idriche esistenti ai fini energetici; - 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 sud verso via Mearoli. 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. In fase progettuale, si dovrà tener conto degli Indirizzi per ambiti di paesaggio di cui all'Allegato 1 alle NTA del PTC del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, relativi all'Ambito n. 2 "Versante di Ranica e Torre Boldone", per il quale il PTC pone attenzioni e specifici obiettivi di orientamento e indirizzo, finalizzati al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale. 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.

AT1 Ex Valticino - via Grumello

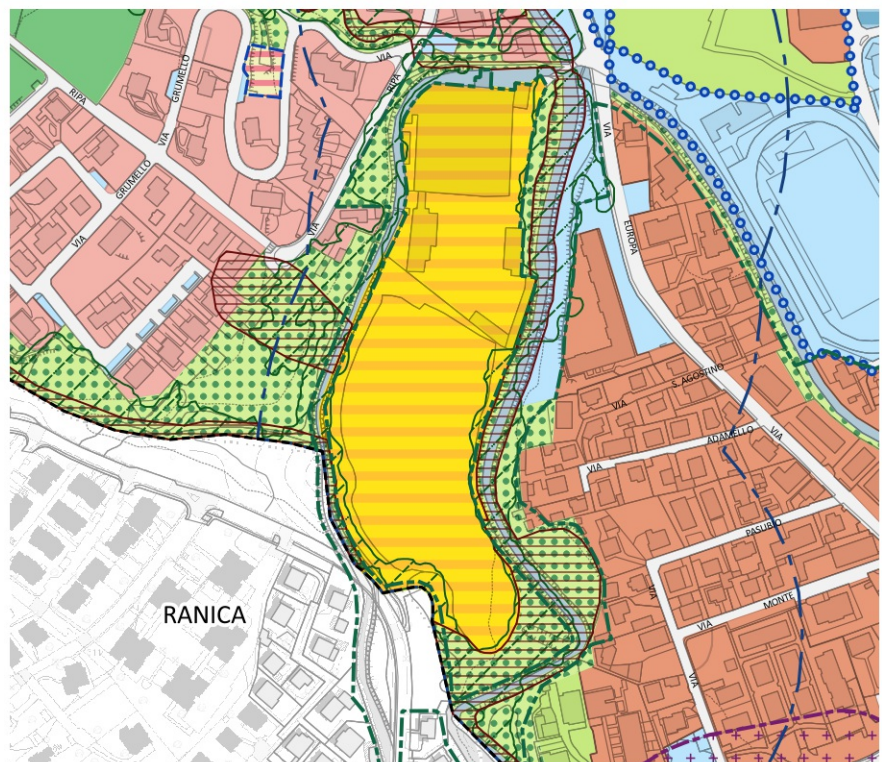
incentivi	Condizione prioritaria per consentire l'edificabilità è la realizzazione dello standard obiettivo, ovvero il collegamento ponte Serio – Via Europa. L'intervento di rigenerazione è soggetto ad un criterio di premialità volumetrica decrescente a partire dalla SL base, in relazione ai tempi di raggiungimento dell'obiettivo. Sarà possibile attivare il 100% della SL base qualora: – il progetto esecutivo dell'opera sia depositato entro 2 mesi dalla vigenza del PGT sulla base delle indicazioni fornite dall'A.C.; – il collaudo dell'opera avvenga entro 18 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo da parte del comune. In caso di superamento di tali termini temporali, si avrà una riduzione: – pari allo 0,5% della SL per ogni mese di ritardo su ciascuno dei predetti termini entro il primo anno; – pari all'1% della SL per ogni mese di ritardo degli anni successivi.
ulteriori indicazioni	Ulteriori indicazioni in materia di dotazioni territoriali attivabili nel processo negoziale: - riorganizzazione dei parcheggi pubblici esterni al comparto, ma potenzialmente al servizio del comparto; - sistemazione del collegamento via Europa/via Paleocapa attraverso lo stadio comunale; - urbanizzazione del collegamento ciclopedonale tra via Europa e via Grumello denominato "Allo stabilimento".

AT1 | Ex Valticino - via Grumello

DP15 Assetto del territorio
scala 1:10.000

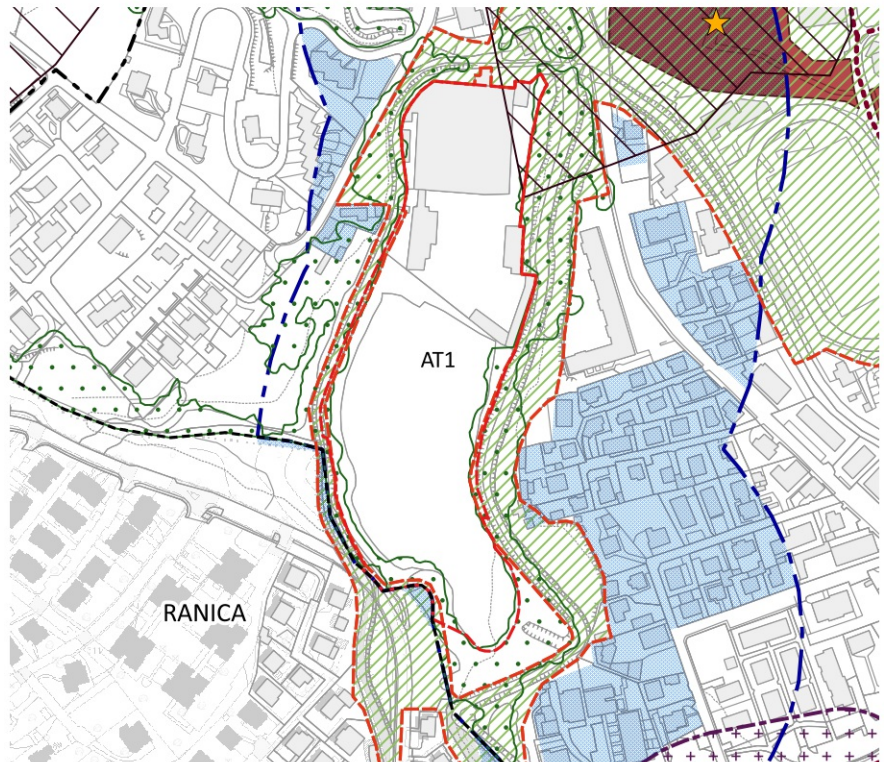


PR05 Disciplina del territorio
scala 1:5.000



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

