



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

PIANO DELLE REGOLE

PR
09

SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

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

US[®]
UrbanStudio

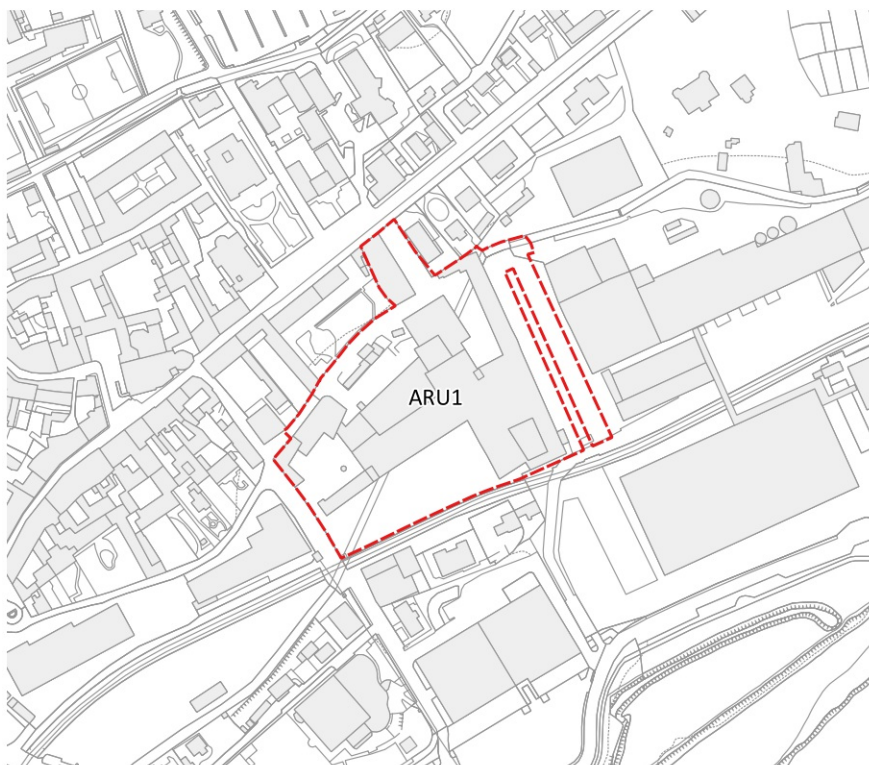
Via Pitteri, 10
20134 Milano
tel: 02 39439717 fax: 1782714281
e.mail: info@urbanstudio.it
www.urbanstudio.it

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

Marcello Pari ingegnere
Luca Ripoldi pianificatore territoriale
Walter Villa architetto

ARU1 | Pigna storica

inquadramento su DBGT
scala 1:5.000



ortofoto
scala 1:5.000



ARU1 | Pigna storica

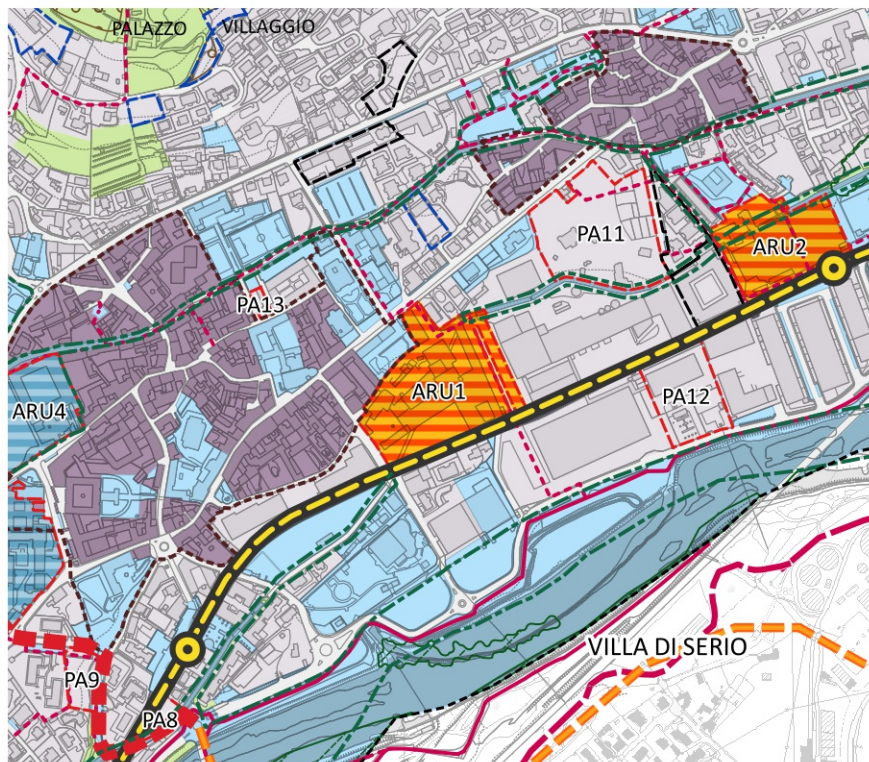
inquadramento urbanistico	L'area Pigna storica, di proprietà privata, è assoggettata ad un Contratto di Recupero Produttivo con scadenza nel 2026 per effetto della proroga di legge sui Piani Attuativi, come ratificato in sede di comitato regionale. L'area soggetta a CRP è suddivisa in tre ambiti: A – Zona occidentale, detta anche ex Rilecart; B – Zona centrale, detta anche Pigna storica; C – Zona orientale, detta anche Pigna attuale. Dei tre ambiti citati, gli ambiti denominati A e C risultano ad oggi completamente recuperati e attivi, mentre l'ambito B (corrispondente al perimetro dell'ARU1) è ancora alla ricerca di una precisa rifunzionalizzazione, anche in ragione della complessa strutturazione morfologica. Attualmente l'ambito è in parte utilizzato per funzioni temporanee e il suo potenziale sviluppo risulta bloccato ormai dal 2007, non riuscendo a trovare una propria vocazione funzionale, anche in ragione della stratificazione edilizia esistente e, più in generale, delle attuali condizioni economiche di mercato.
fattibilità geologica	Classe 3 I13 / Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni (parte).
sensibilità paesistica	Sensibilità elevata.
vincoli	PLIS Naturalserio PGRA Ambito territoriale RP P1/L - Area interessata da alluvioni rare PGRA Classe di rischio R2 - Rischio medio 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	Rifunzionalizzazione dell'ambito con "funzioni traino" di rilievo sovralocale.
destinazione principale	Mix funzionale.
destinazioni complementari	Produttivo, terziario/direzionale, servizi, altre destinazioni compatibili.
strumento	Permesso di Costruire Convenzionato / Piano Attuativo.
parametri e indici urbanistici	Superficie territoriale (ST): 38.816 mq Volumetria esistente da DBTR (V): 158.750 mc Superficie lorda (SL) di progetto: v. NTA del PdR Indice di copertura (IC): v. NTA del PdR Indice di permeabilità (IP): v. NTA del PdR Altezza max (H): v. NTA del PdR
dotazioni urbanistiche	L'intervento dovrà garantire, all'interno del perimetro dell'ambito, il reperimento delle seguenti dotazioni minime: - parcheggio ex Rilecart; - parcheggio zona est; - area per attrezzature scolastiche.

ARU1 | Pigna storica

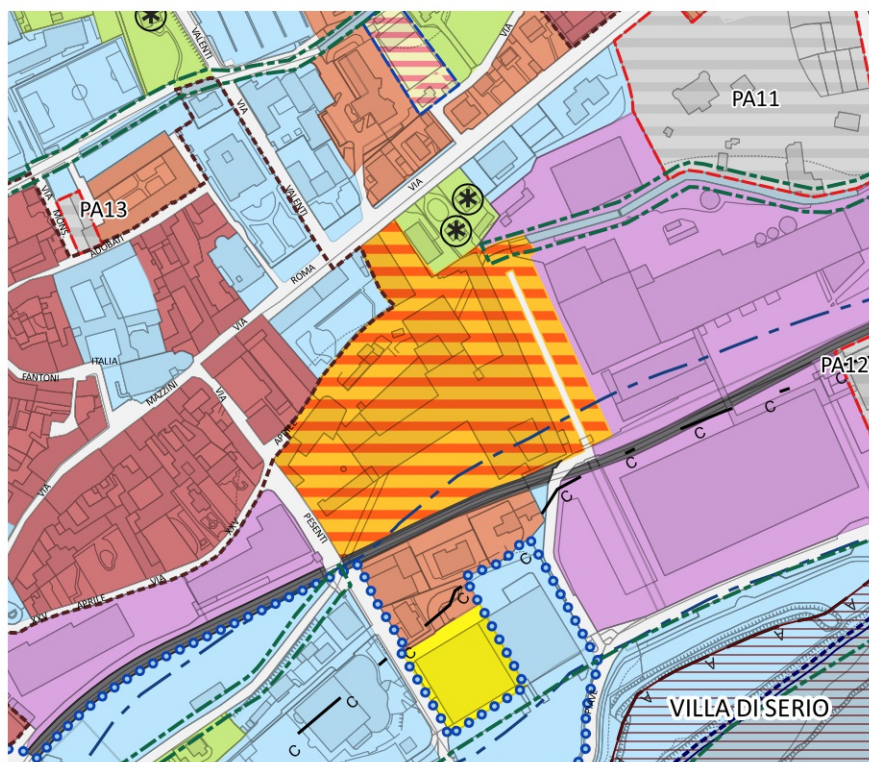
indirizzi e prescrizioni	L'intervento di rigenerazione dovrà riconoscere come priorità il recupero degli elementi di archeologia industriale, preservando i valori urbanistici e ambientali di contesto. L'intervento dovrà potenziare la complementarietà con il centro storico, contribuendo al rafforzamento delle connessioni pedonali con via Roma, con il sistema ciclopedonale fluviale e con la fermata TEB. In sede di progettazione dell'intervento, sarà valutata la possibilità di attivare una nuova fermata tramviaria della linea TEB all'interno del comparto. L'intervento dovrà contribuire, inoltre, al potenziamento delle funzioni della città pubblica, con la possibilità di ospitare attrezzature e servizi di livello urbano e sovracomunale, anche di tipo scolastico. L'intervento dovrà consentire la possibilità di sfruttamento della roggia Morlana ai fini energetici, facendosi carico di eventuali opere di mitigazione.
criteri di indirizzo per l'attuazione dell'intervento	Si prevede la possibilità di attivare le seguenti opzioni di trasformazione, anche miste tra loro: - Opzione A: ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione con destinazione qualificante artigianale - industriale; - Opzione B: ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione con destinazione mista e adeguamento delle dotazioni territoriali in funzione delle destinazioni d'uso insediate; - Opzione C: demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, compatibilmente con eventuali limiti di culturalità del bene, con obbligo di Piano Attuativo, puntuale valutazione dell'inserimento paesaggistico e valutazione dei flussi e degli impatti di traffico e sosta. Adeguamento delle dotazioni territoriali in funzione delle destinazioni d'uso insediate; cessione aree e realizzazione di infrastruttura scolastica secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.
criteri ambientali d'intervento	L'ambito è situato in un contesto di particolare sensibilità del centro urbano di Alzano, dal punto di vista storico e architettonico. L'intervento dovrà garantire la valorizzazione del patrimonio ambientale e vegetale esistente, favorire la continuità delle connessioni ecologiche con l'asta fluviale del Serio, massimizzare la permeabilità dei suoli liberi garantendo il rispetto delle condizioni idrogeologiche del sito, nonché dei criteri di invarianza idraulica. Si rimanda ai contenuti specifici del Rapporto ambientale per quanto riguarda le misure di inserimento ambientale e mitigative, comprensive delle eventuali condizioni d'obbligo derivanti dallo Screening di V.I.N.C.A.
incentivi	In caso di destinazione riconosciuta dal Comune come meritevole di interesse pubblico, si offre la disponibilità a valutare accreditamento del servizio con definizione dei reciproci obblighi/vantaggi.

ARU1 | Pigna storica

DP15 Assetto del territorio
scala 1:10.000

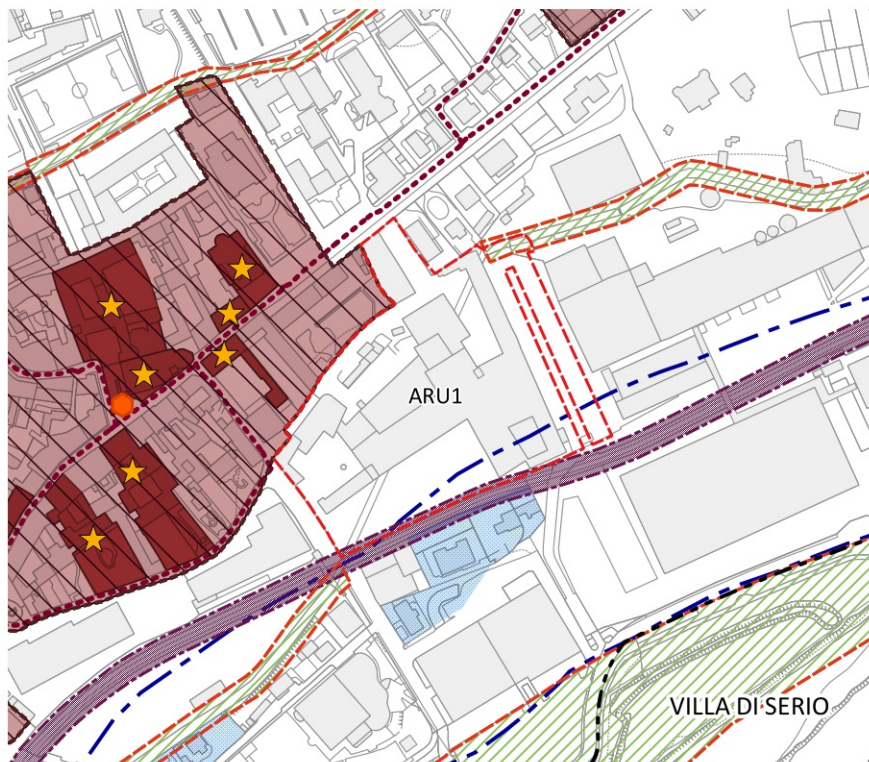


PR05 Disciplina del territorio
scala 1:5.000

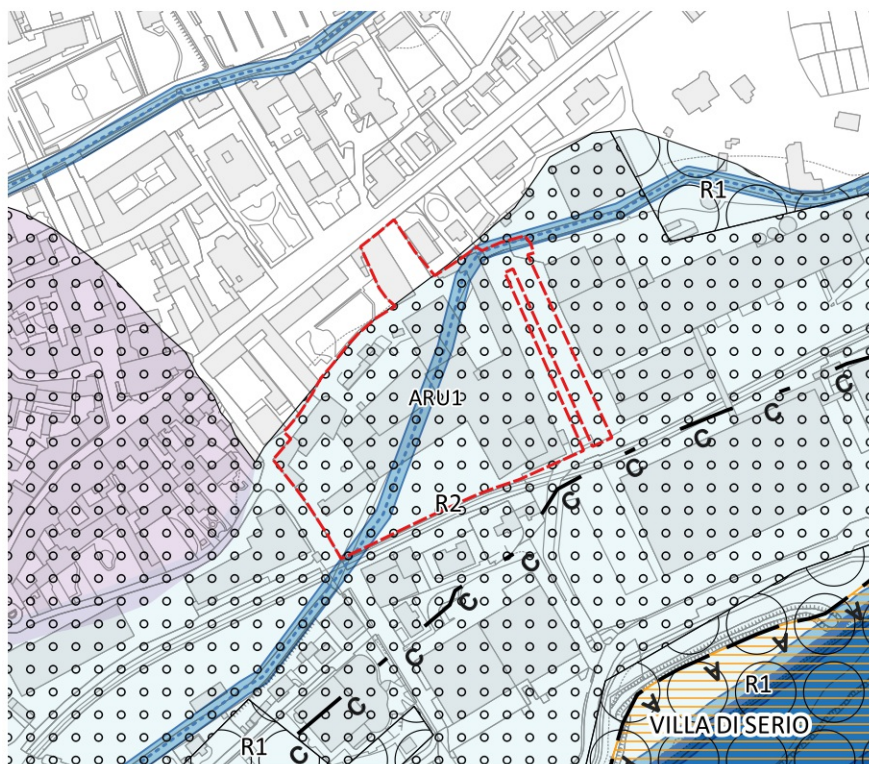


ARU1 | Pigna storica

DP5B_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5.000

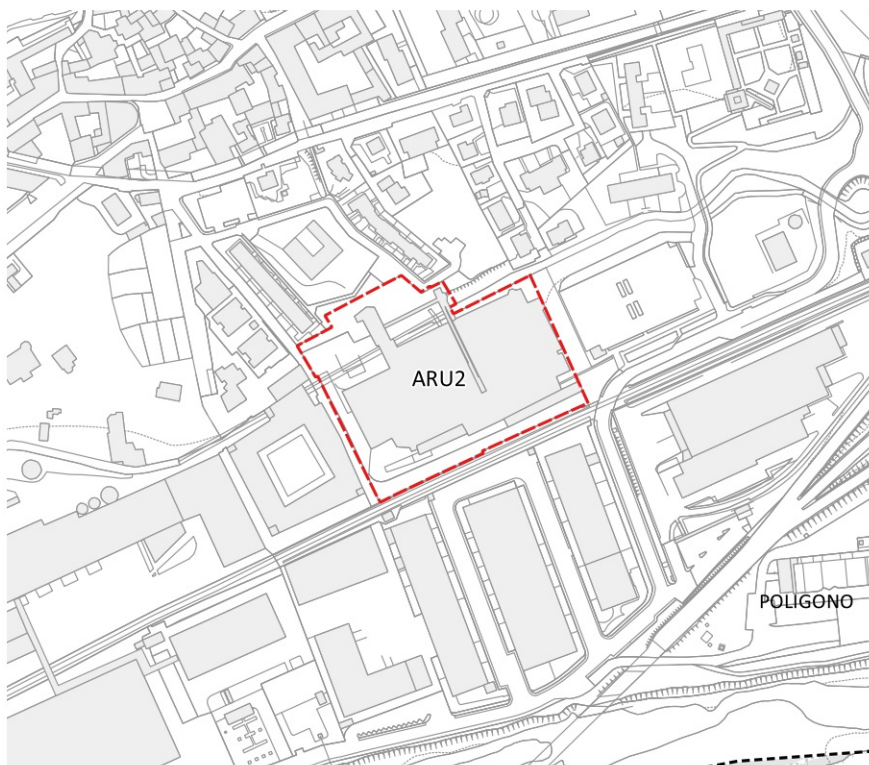


DP6B_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5.000



ARU2 | Ex cementificio Italcementi

inquadramento su DBGT
scala 1:5.000



ortofoto
scala 1:5.000



ARU2 | Ex cementificio Italcementi

inquadramento urbanistico	L'area industriale dell'ex cementificio Italcementi, di proprietà privata, è dismessa dal 1971 e vincolata come archeologia industriale dal 1980. Da allora le diverse proposte progettuali sviluppate non hanno avuto esito concreto, anche per le difficoltà legate al periodo pandemico, che hanno di fatto interrotto un Accordo di Programma attivato con Regione Lombardia. L'Amministrazione Comunale ha già sottoposto ai Ministeri competenti, nell'ambito dei finanziamenti previsti nel PNRR, la possibilità di una sua destinazione ad Istituto Tecnico Superiore ITS per lo sviluppo della formazione terziaria.
fattibilità geologica	Classe 3 I13 / Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni (parte).
sensibilità paesistica	Sensibilità elevata.
vincoli	Beni immobili di interesse artistico e storico (D.lgs. 42/2004, artt. 10 e 11) PLIS Naturalserio PGRA Ambito territoriale RP P1/L - Area interessata da alluvioni rare PGRA Classe di rischio R2 - Rischio medio 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	Recupero delle archeologie industriali e rifunzionalizzazione dell'ambito di rigenerazione.
destinazione principale	Mix funzionale.
destinazioni complementari	Qualsiasi destinazione ambientalmente compatibile.
strumento	Permesso di Costruire Convenzionato.
parametri e indici urbanistici	Superficie territoriale (ST): 17.370 mq Volumetria esistente da DBTR (V): 137.570 mc Superficie lorda (SL) di progetto: pari all'esistente Indice di copertura (IC): pari all'esistente Indice di permeabilità (IP): pari all'esistente Altezza max (H): pari all'esistente
dotazioni urbanistiche	Adeguamento delle aree per servizi e attrezzature ai sensi delle NTA del PdS, con assolvimento della superficie a parcheggio già ceduta.
indirizzi e prescrizioni	L'intervento di rigenerazione riconosce come priorità il recupero degli elementi di archeologia industriale e la preservazione dei valori urbanistici e ambientali di contesto. L'intervento dovrà potenziare la complementarietà con il centro storico, contribuendo al rafforzamento delle connessioni pedonali con via Roma, con il sistema ciclopedonale fluviale e con la fermata TEB. L'intervento contribuisce al potenziamento delle funzioni della città pubblica, con la possibilità di ospitare attrezzature e servizi di livello sovracomunale.

ARU2 | Ex cementificio Italcementi

criteri ambientali d'intervento

L'ambito è situato in un contesto di particolare sensibilità del centro urbano di Alzano, dal punto di vista storico e architettonico.

L'intervento dovrà garantire la valorizzazione del patrimonio ambientale e vegetale esistente, favorire la continuità delle connessioni ecologiche con l'asta fluviale del Serio, massimizzare la permeabilità dei suoli liberi garantendo il rispetto delle condizioni idrogeologiche del sito, nonché dei criteri di invarianza idraulica.

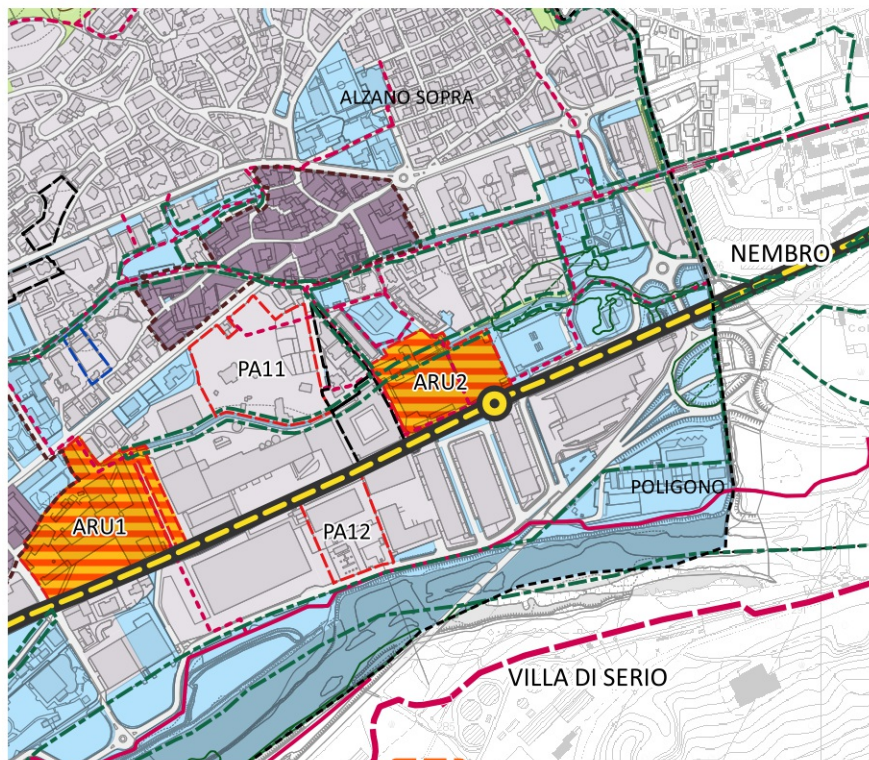
Si rimanda ai contenuti specifici del Rapporto ambientale per quanto riguarda le misure di inserimento ambientale e mitigative, comprensive delle eventuali condizioni d'obbligo derivanti dallo Screening di V.I.N.C.A.

incentivi

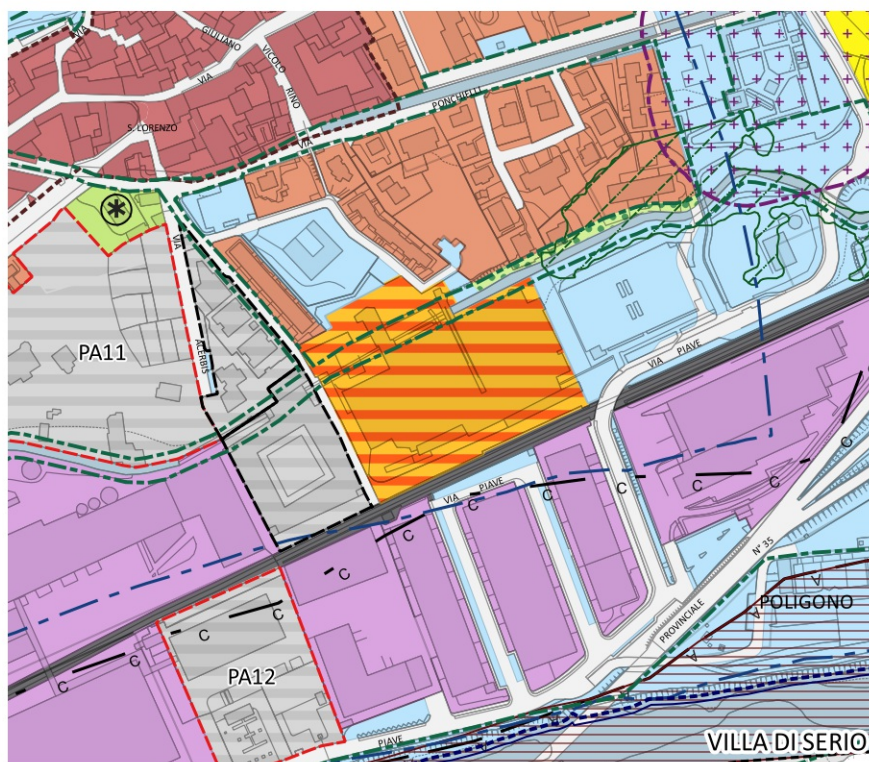
In caso di destinazione riconosciuta dal Comune come meritevole di interesse pubblico, si offre la disponibilità a valutare accreditamento del servizio con definizione dei reciproci obblighi/vantaggi.

ARU2 | Ex cementificio Italcementi

DP15 Assetto del territorio
scala 1:10.000

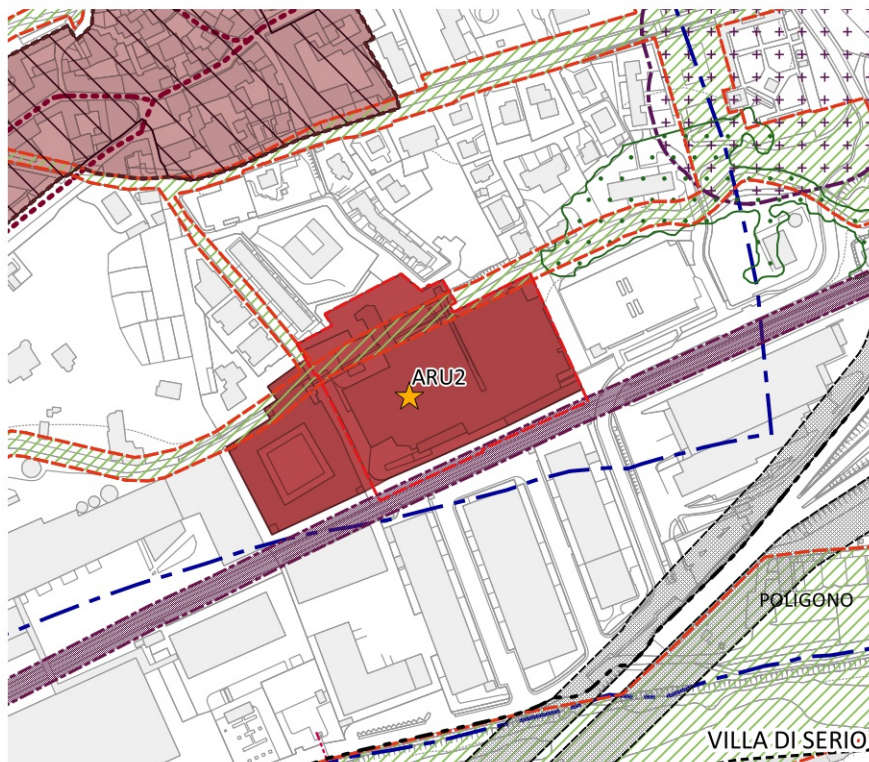


PR05 Disciplina del territorio
scala 1:5.000

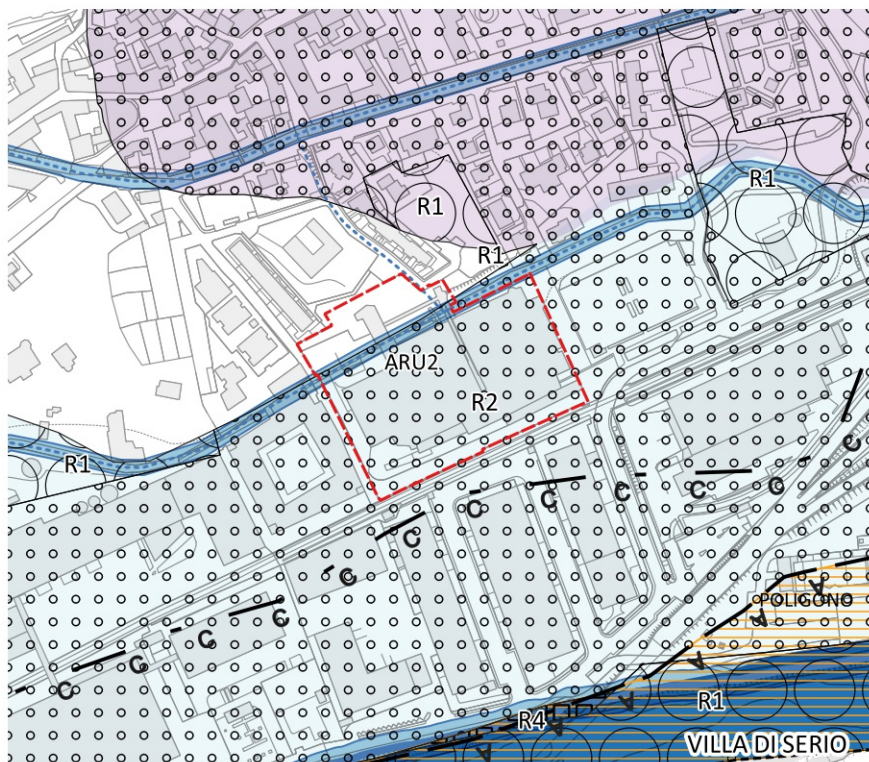


ARU2 | Ex cementificio Italcementi

DP5B_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5.000



DP6B_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5.000



ARU3 | Ex Zerowatt

inquadramento su DBGT
scala 1:5.000



ortofoto
scala 1:5.000



ARU3 | Ex Zerowatt

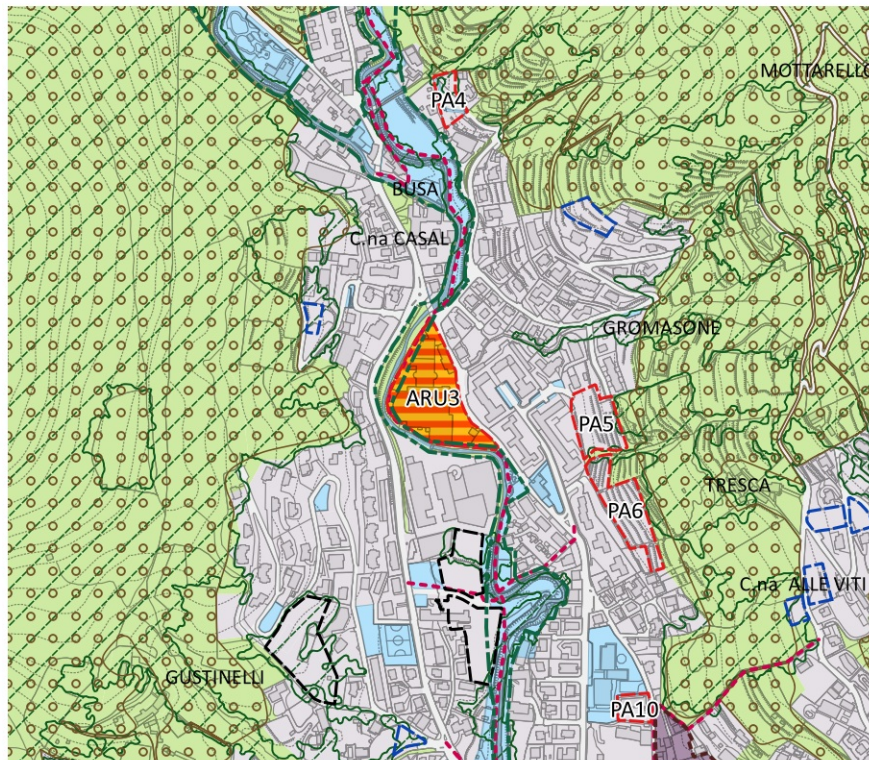
inquadramento urbanistico	L'area, di proprietà privata, è attualmente inserita in un Ambito di Trasformazione unitamente all'ambito di via Grumello, ed è destinata in via subordinata alla realizzazione di un intervento di recupero produttivo. Il PGT 3.0 accerta le concrete potenzialità e prospettive di tale area con la destinazione attuale e prefigura possibili sviluppi con funzioni diverse da quelle attualmente presenti. Le proposte di intervento dovranno essere finalizzate a dare impulso al recupero di un'area che necessita di urgente riqualificazione. L'area è stata oggetto di interventi di bonifica delle coperture di cemento amianto nel corso dell'anno 2020.
fattibilità geologica	Classe 3 F18 / 3 I16 (parte).
sensibilità paesistica	Sensibilità elevata.
vincoli	PLIS Naturalserio PGR Ambito territoriale RSCM P1/L - Area interessata da alluvioni rare PGR Classe di rischio R2 - Rischio medio 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	Rifunionalizzazione dell'ambito di rigenerazione, mediante demolizione dei volumi esistenti ed eliminazione delle condizioni di degrado urbanistico e architettonico, con ripristino delle superfici in stato di decoro in caso di non immediata attuazione del piano.
destinazione principale	Opzione A: destinazione qualificante artigianale - industriale.
destinazioni complementari	Opzione B: residenziale.
strumento	Terziario/direzionale, commerciale, altre destinazioni compatibili.
parametri e indici urbanistici	Permesso di Costruire Convenzionato. Superficie territoriale (ST): 11.827 mq Volumetria esistente da DBTR (V): 73.000 mc Opzione A: destinazione principale produttiva Superficie lorda (SL) di progetto: 6.000 mq Indice di copertura (IC): 60% Indice di permeabilità (IP): 15% di SF Altezza max (H): 12,00 m Opzione B: destinazione principale residenziale Superficie lorda (SL) di progetto: 2.000 mq Indice di copertura (IC): 33% di SL Indice di permeabilità (IP): 50% di SF Altezza max (H): 12,50 m

ARU3 | Ex Zerowatt

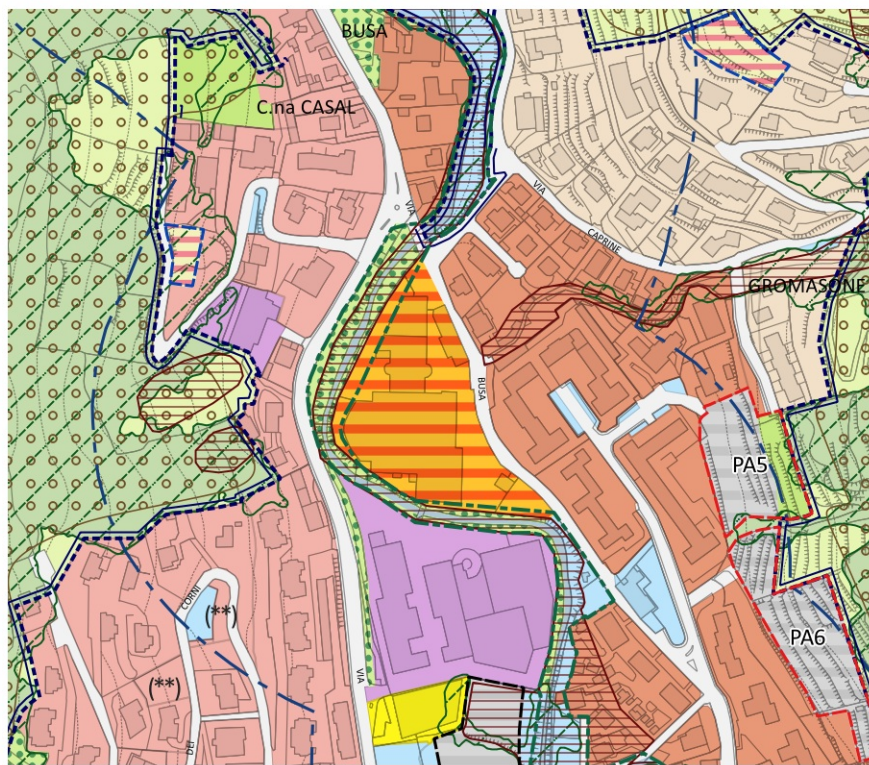
dotazioni urbanistiche	L'intervento dovrà garantire il reperimento di aree per servizi e attrezzature ai sensi delle NdA del PdS, con assolvimento delle seguenti dotazioni minime: - parcheggio interno all'ambito per circa 30 posti auto (sup. min. 1.200 mq); - formazione di nuovo marciapiede alberato e allargamento della sede stradale lungo via Busa (sup. min. 1.000 mq).
indirizzi e prescrizioni	L'intervento deve contribuire alla attivazione di servizi e attrezzature di interesse pubblico localizzati, realizzati ai sensi delle NdA del PdS, correlati alla riqualificazione ecologico-ambientale e alla formazione di connessioni di verde spondale lungo il corso del torrente Nesa, da acquisire ad uso pubblico e con manutenzione a carico dell'operatore. Il perimetro dell'ARU ricomprende siti contaminati e/o potenzialmente contaminati, già oggetto di Conferenza dei Servizi per la valutazione del Piano di Caratterizzazione ai sensi del DM 471/99. La proposta di rigenerazione dovrà assumere come requisito imprescindibile la verifica della qualità dei suoli, accertando il rispetto delle CSC per le destinazioni d'uso previste, garantendo al contempo il perfezionamento delle necessarie indagini ambientali e l'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge. La pianificazione attuativa potrà definire modifiche al naturale andamento del terreno, di cui all'art. 7 delle NTA del PdR, in ragione del ciclo produttivo dell'azienda.
criteri ambientali d'intervento	In caso di destinazione produttiva, l'intervento dovrà prestare particolare attenzione all'impatto paesaggistico, con utilizzo di materiali e scale cromatiche adeguati al contesto di inserimento. Il progetto dovrà essere corredato da specifico studio di inserimento del verde e dovrà prevedere la messa a dimora di nuove piantumazioni a mitigazione del costruito e riqualificazione/valorizzazione del sistema ambientale spondale, garantendo al contempo una elevata permeabilità dei suoli. In caso di destinazione residenziale, gli edifici dovranno rispondere ai parametri e ai livelli di prestazione NZEB. Ulteriori requisiti: innovazione in materia di energia rinnovabile, inserimento in CER, elevata permeabilità dei suoli, messa a dimora di nuove piantumazioni. Si rimanda ai contenuti specifici del Rapporto ambientale per quanto riguarda le misure di inserimento ambientale e mitigative, comprensive delle eventuali condizioni d'obbligo derivanti dallo Screening di V.INC.A.
incentivi	Condizione imprescindibile per l'edificabilità è il raggiungimento degli indirizzi e prescrizioni di cui sopra, in assenza dei quali non sarà concessa la possibilità edificatoria. L'intervento di rigenerazione è soggetto ad un criterio di premialità volumetrica decrescente sul volume base, in ragione dei tempi di raggiungimento dell'obiettivo: - entro sei mesi dalla vigenza del PGT presentazione del progetto/pratica per il raggiungimento dell'obiettivo; - entro un anno dall'approvazione del progetto di demolizione con ripristino dello stato di decoro dei luoghi. Il rispetto di entrambi i termini consentirà di azzerare gli oneri relativi alle dotazioni territoriali qualitative. Per ogni mese successivo ad uno o entrambi i termini di cui sopra (da sommarsi in caso di sfioramento di entrambi), la SL subirà una riduzione dell'0,5% per ogni mese di ritardo del primo anno, aumentato all'1% per ogni mese successivo all'anno di ritardo fino alla riduzione massima del 33%.

ARU3 | Ex Zerowatt

DP15 Assetto del territorio
scala 1:10.000

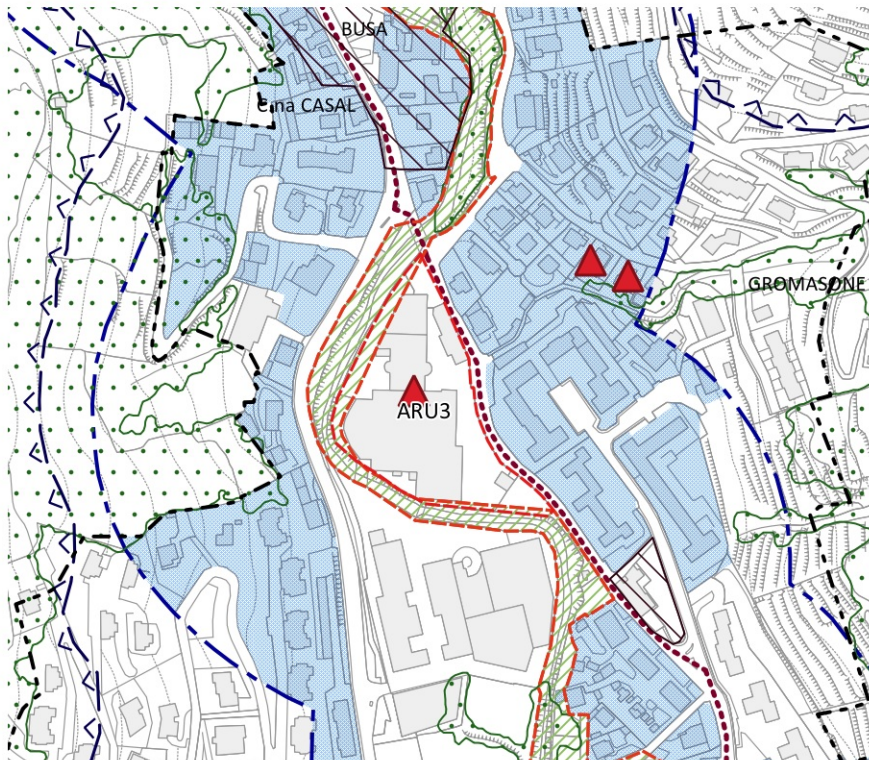


PR05 Disciplina del territorio
scala 1:5.000



ARU3 | Ex Zerowatt

DP5B_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5.000



DP6B_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5.000

