

# COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PGT 2.0

### DOCUMENTO DI PIANO CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

DOCUMENTO DI PIANO  
PIANO DEI SERVIZI \* PIANO DELLE REGOLE  
DOTT. ING. ELISABETTA NANI  
Ufficio Tecnico Comunale  
Area Urbanistica e Gestione del Territorio

\*\*\*\*\*

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:  
DOTT. ARCH. ALESSANDRO COLOMBO  
Ufficio Tecnico Comunale  
Area Sportello Unico Edilizia e Ambiente

\*\*\*\*\*

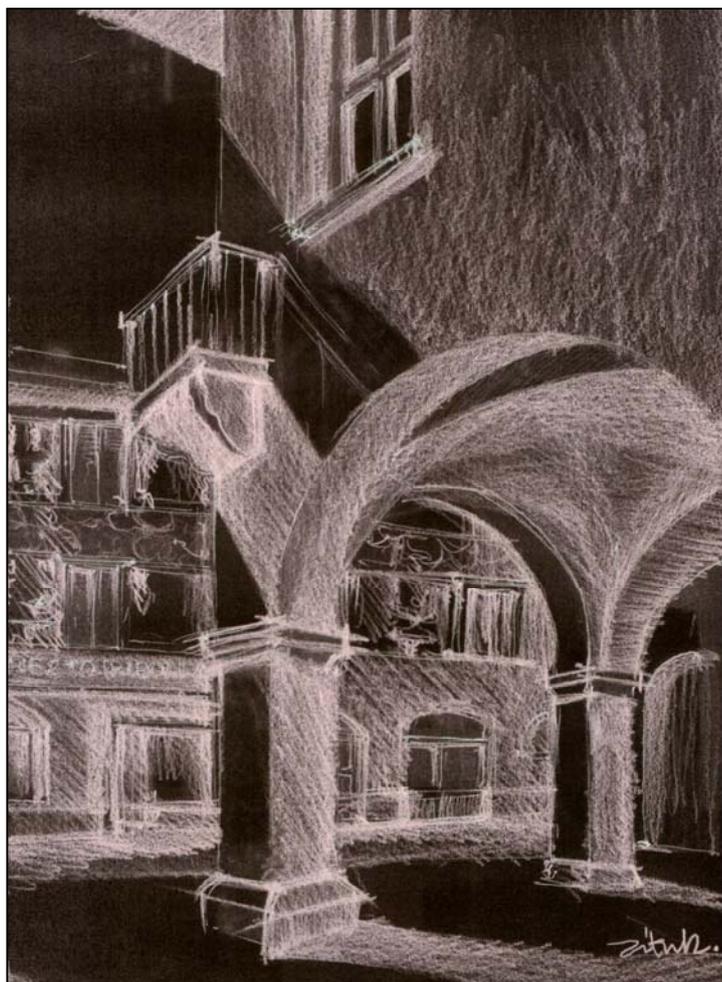
ANALISI DELL'EDIFICATO:  
DOTT. ARCH. MARIANGELA CARLESSI  
Via Mazzini, 55 - Alzano Lombardo  
DOTT. ARCH. FABRIZIO BONOMI  
Via Corsica, 118 - Brescia

\*\*\*\*\*

COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA  
E SISMICA DEL PGT  
STUDIO G.E.A. snc  
Via Tezze, 1 - Ranica

\*\*\*\*\*

UFFICIO DI PIANO:  
Dott. Ing. Elisabetta Nani  
Dott. Arch. Alessandro Colombo  
Dott. Arch. Patrizia Patelli  
Dott. Arch. Paolo Zenoni



adottato dal C.C. con deliberazione n. 10 del 28/02/2014  
approvato dal C.C. con deliberazione n. 63 del 15/12/2014

IL SINDACO  
Annalisa Nowak

L'ASSESSORE AL TERRITORIO  
Marco Lameri

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Brando

data: DICEMBRE 2014

SCALA

# A/12

## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **CRITERI DI ATTUAZIONE**

**ART. 1 PRINCIPI E CRITERI ISPIRATORI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

**ART. 2 - OGGETTO DEL PGT**

**ART. 3 - MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE  
NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

**ART. 4 - CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

**ART. 5 - CRITERI E MODALITÀ PER LA COMPENSAZIONE, LA PEREQUAZIONE E  
L'INCENTIVAZIONE**

**ART. 6 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**ART. 7 - ELEMENTI NORMATIVI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**ART. 8 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 1**

**ART. 9 - CONTRATTO DI RECUPERO PRODUTTIVO CARTIERE PAOLO PIGNA S.P.A.**

## **ART. 1 PRINCIPI E CRITERI ISPIRATORI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

La disciplina urbanistica del PGT si ispira:

- al principio di sussidiarietà e di collaborazione che comportano il preciso riconoscimento delle responsabilità dei soggetti che possono concorrere ad attuare gli interventi che competono al livello della pianificazione comunale;
- al principio della copianificazione, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
- al principio della perequazione urbanistica che prevede forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni.

In conformità all'art. 1 della L.R. 12/2005 e come individuato nella parte seconda del presente documento, il PGT richiama e fa propri nelle declinazioni individuate, i principi della differenziazione, dell'adeguatezza, della collaborazione, dell'efficienza, della sostenibilità, della flessibilità, dell'accessibilità e dell'identità.

Le presenti norme di attuazione del Comune di Alzano Lombardo si ispirano inoltre ai principi di partecipazione, di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della Legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

## **ART. 2 - OGGETTO DEL PGT**

Tutto il territorio comunale è interessato dal PGT secondo le previsioni definite dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e delle relative planimetrie di progetto e le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare il PGT fissa:

- 1 - L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2 - La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3 - La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
- 4 - La quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 5 - Il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati.

### **ART. 3 - MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

I Piani urbanistici di livello sovracomunale ai quali il presente PGT fa riferimento sono:

- il PTPR, così come approvato dalla Regione Lombardia e attualmente vigente e le sue successive modificazioni e integrazioni;
- il PTCP della Provincia di Bergamo ;
- il PIF della Comunità Montana Valle Seriana
- il Parco Locale di interesse sovracomunale, “Natural Serio”

Gli elementi prescrittivi e prevalenti sia di livello normativo che di livello previsionale cartografico sono stati considerati nell’ambito della progettazione del PGT e la disciplina del Piano è conforme a tali elementi.

Al fine di una più certa e assoluta conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole le presenti norme confermano la assoluta prevalenza sui contenuti degli atti del PGT di tutte le previsioni prescrittive dei Piani sopra elencati, talchè l’eventuale presenza di elementi in contrasto non ne consente l’attuazione, dovendosi fare riferimento alle norme e alla cartografia della pianificazione sovracomunale.

Allo stesso modo l’entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani suddetti o di nuove previsioni edificatorie di livello sovracomunale, prevalgono di diritto, per le parti prescrittive sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

#### **ART. 4 - CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

## **ART. 5 - CRITERI E MODALITÀ PER LA COMPENSAZIONE, LA PEREQUAZIONE E L'INCENTIVAZIONE**

Il PGT, in ossequio ai principi fondamentali della riforma urbanistica regionale introdotta dalla LR 12/2005 individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti del processo di formazione e di attuazione del Piano.

In tal senso il PGT individua nell'ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle singole normative.

Allo stesso modo il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.

Il PGT infine individua gli interventi di incentivazione come elementi gestionali strategici da introdurre nell'ambito delle valutazioni e delle proposte della strumentazione attuativa al fine di ottenere, mediante l'utilizzo di elementi premiali, interventi improntati ad una elevata qualità ambientale ed urbanistica, e alla realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa.

## **ART. 6 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Sono qualificati come Ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati dei necessari servizi pubblici.

Gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui in precedenza.

Gli ambiti di trasformazione definiscono le destinazioni d'uso principali; è in ogni caso ammessa la compresenza di funzioni complementari e/o compatibili diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di ambito nelle convenzioni dei Piani Attuativi.

Eventuali funzioni non compatibili con le varie tipologie di destinazione urbanistica sono esplicitamente escluse.

La superficie delle aree dei Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli ambiti di trasformazione deve prevedere le seguenti componenti:

- le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia;
- aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzate anche a verde privato
- le aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- eventuali aree destinate a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo e, ove previsto, aree per Edilizia Economia e popolare da cedere interamente al Comune da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o atto d'obbligo unilaterale senza oneri per il Comune

L'organizzazione interna determinata in sede di Piano Attuativo e nelle relative convenzioni, dovrà garantire il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando la loro individuazione su porzioni di territorio eccessivamente frammentate, localizzate in zone morfologicamente inadatte o con problematiche idrogeologiche, garantendo in ogni caso un'efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante l'ambito di trasformazione.

Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto preliminare di coordinamento.

Esso sarà reso pubblico e comunicato agli interessati che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti delle quali il Comune potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta.

Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% delle aree dell'ambito: in questo caso, dovrà essere garantito il rispetto, pro quota, dei diritti di tutti i singoli proprietari in rapporto agli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario considerato.

Qualora il Comune faccia proprio, con specifico atto deliberativo di Giunta tale progetto di coordinamento progettuale, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.

Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire con gli opportuni documenti grafici e tabellari l'ambito di intervento, i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica nonché una esauriente trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.

Negli ambiti di trasformazione chi intenda proporre interventi di nuova edificazione dovrà provvedere alla preventiva proposta di intervento mediante presentazione all'Amministrazione di un

Piano Attuativo di utilizzazione dei terreni attraverso la predisposizione di adeguato strumento urbanistico di iniziativa privata, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale in conformità alle indicazioni e ai contenuti dell'art. 12 della L.R. 12/2005.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrate e/o seminterrate.

Negli "ambiti di trasformazione" potrà essere utilizzata una quota dell'edificabilità per edilizia privata convenzionata (di cui agli artt. 7 e 8 della L 10/77) o per interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata o convenzionata-agevolata.

## **ART. 7 - ELEMENTI NORMATIVI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Di seguito sono individuate le indicazioni necessarie alla definizione puntuale delle previsioni urbanistiche degli ambiti di trasformazione ed alla successiva redazione del progettazione di dettaglio.

Per ogni ATR vengono indicati gli Obiettivi Strategici che costituiscono l'elemento fondante dell'azione pianificatoria, gli Invarianti Strategici, che definiscono gli elementi prescrittivi in coerenza ai quali dovrà procedere la progettazione attuativa ed infine le indicazioni Attuative e Progettuali, quali elementi di riferimento all'attività progettuale.

## **ART. 8 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 1**

### **OBIETTIVI STRATEGICI**

L'ambito di trasformazione fa riferimento all'area "HP Center" in Via Ripa e prevede l'allocatione di nuove volumetrie residenziali.

L'operazione urbanistica connessa è relativa alla formazione di un ambito di verde pubblico nell'area "ex Zerowatt" in Via Meer.

All'obiettivo della bonifica e formazione di un parco urbano presso il comparto Zerowatt si aggiunge la finalizzazione del complesso residenziale con accesso da via Ripa alla realizzazione della "città dell'energia" ovvero un quartiere a destinazione residenziale dove la residenza diventa reddito. La progettazione pertanto dovrà essere improntata alla realizzazione di una residenza ad alta tecnologia sui contenimenti dei consumi energetici e l'utilizzo di impianti innovativi finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, geotermica, ecc.).

### **INVARIANTI STRATEGICHE**

Con preciso riferimento all'attuazione degli obiettivi generali sopra descritti, vengono definite le seguenti invarianti strategiche:

- Superficie territoriale : mq 39.584
- Superficie area da destinare all'edificazione: mq 26.374 (comparto via Ripa)
- Superficie area da destinare a verde pubblico: mq 13.210 (comparto via Meer)
- Edificabilità max: 32.500 mc a destinazione residenziale
- Destinazioni d'uso: in alternativa alla destinazione d'uso residenziale sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari e/o compatibili, destinazioni d'uso terziario direzionali e commerciali

L'ammissibilità di articolazione alternativa delle destinazioni d'uso potrà essere proposta in sede di presentazione della pianificazione attuativa e sarà subordinata a positivo riscontro della verifica dei profili di compatibilità urbanistico - territoriale e sostenibilità ambientale, da espletarsi tramite

puntuale approfondimento tecnico, allegato all'istanza di strumento attuativo. Sono, in ogni caso, vietate le seguenti destinazioni:

- attività commerciali di media e grande distribuzione
- attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

### **INDICAZIONI ATTUATIVE E PROGETTUALI**

Gli interventi saranno attuati in forma perequativa in rapporto alla superficie territoriale del comparto

I Piani Attuativi che saranno presentati ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 potranno essere estesi a singole parti della superficie totale dell'ambito: la quantità minima di edificabilità proponibile per ciascun intervento è di 6.000 mc.

Le altezze massime e i rapporti di copertura saranno definiti nella proposta progettuale planivolumetrica allegata al piano attuativo o al progetto preliminare di fattibilità di cui agli articoli precedenti.

Gli interventi dovranno prevedere adeguati sistemi di connessione veicolare con la viabilità principale già esistente anche mediante realizzazione di nuovi percorsi veicolari..

La volumetria individuata nei dati metrici sopra indicati costituisce un dato massimo non obbligatorio: la volumetria definitiva sarà definita in sede di adozione del piano attuativo, in funzione delle verifiche di sostenibilità ambientale e di qualità della progettazione urbanistica ed edilizia.

Le proposte di Piani Attuativi per l'attuazione degli interventi in questo ambito dovranno essere coerenti con i principi delineati dagli obiettivi strategici ed in particolare la ricerca della qualità urbana e dell'innovazione tecnologica dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:

- prevedere l’attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest’ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
- attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all’interno degli organismi edilizi per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali
- individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.
- promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto “profilo qualitativo della trasformazione” sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

### **OBIETTIVI STRATEGICI ALTERNATIVI**

In relazione ad eventuali difficoltà nell’attuare le previsioni di Piano connesse a strategie d’impresa inconciliabili tra le proprietà dei due comparti, alla luce della conclamata volontà dell’amministrazione comunale di favorire in ogni modo le politiche per il lavoro, in via subordinata potrà essere presa in esame la possibilità di una ristrutturazione produttiva finalizzata all’avvio di nuove attività produttive leggere, compatibili con l’intorno urbano e in grado di offrire nuovi posti di lavoro.

In questo caso i due comparti territoriali potranno essere oggetto di attuazione disgiunta.

## **INVARIANTI STRATEGICHE**

Per il comparto di Via Ripa:

si confermano le destinazioni e le finalità già espresse ai punti precedenti; i nuovi parametri urbanistici saranno i seguenti:

- Superficie territoriale : mq 26.374
- Edificabilità max: 21.500 mc a destinazione residenziale

Per il comparto di Via Meer:

sarà possibile l'allocazione di nuove superfici a destinazione produttiva. Il Piano in questo caso non prevede elementi dimensionali che dovranno essere invece definiti attraverso un'azione coordinata tra pubblico e privato da effettuarsi tramite strumento di Programmazione negoziata, supportato da una valutazione ambientale strategica, con l'obiettivo comune di definire la potenzialità edificatoria che contemperi i differenti obiettivi: verifichi la piena compatibilità ambientale delle previsioni di sviluppo insediativo, garantisca la contestuale coerenza urbanistica con il territorio urbano circostante, consenta di rendere economicamente sostenibile l'intervento.

## **ART. 9 - CONTRATTO DI RECUPERO PRODUTTIVO CARTIERE PAOLO PIGNA S.P.A.**

Con l'approvazione del Contratto di Recupero Produttivo finalizzato alla ristrutturazione aziendale delle Cartiere Paolo Pigna s.p.a. ed alla contestuale riqualificazione funzionale delle aree dell'insediamento produttivo in via di dismissione è stata contestualmente approvata una variante al PGT allora vigente.

In considerazione alla necessità di consentire la continuità nell'attuazione di uno strumento urbanistico così complesso ed articolato, le scelte e le strategie vengono totalmente riconfermate dal Piano; le relative disposizioni normative, costituiscono parte integrante del presente documento e sono di seguito riportate.

### **VALUTAZIONI PRELIMINARI**

L'ambito tematico strategico in oggetto è costituito dal vasto compendio immobiliare della "Cartiere Paolo Pigna" e dall'adiacente area dell'ex insediamento "Rilecart", appartenente al medesimo complesso industriale, e fisicamente complementare al contesto principale. Trattasi di insediamento appartenente alla storia economica e sociale del territorio, la cui progressiva crescita è intervenuta, per successive stratificazioni e nell'arco di più di un secolo, contestualmente allo sviluppo di Alzano.

L'insediamento risulta, quindi, oggi inserito nel tessuto edilizio consolidato, in parte limitrofo al centro storico; le parti più risalenti, site su Via Pesenti, risentono della difficile accessibilità ai mezzi pesanti, che ha portato a valorizzare la porzione più recente che riceve accesso da Viale Piave.

Per altro verso, l'Azienda, a motivo della sua consolidata presenza e della notorietà, ha acquisito per la città di Alzano valenza identitaria. La sua salvaguardia, pertanto, ha valore strategico, autonomo ed aggiuntivo all'indubbia necessità di preservare l'occupazione legata alla conservazione dell'attività produttiva.

Negli ultimi anni, la “Cartiere Paolo Pigna” ha vissuto una profonda crisi che, per la prima volta nella storia della comunità di Alzano, ne ha fatto temere la chiusura. L'attuazione, tuttora in corso, di un'iniziativa di radicale ristrutturazione aziendale (prefigurata nell'accordo sindacale del 29.1.2009), con la razionalizzazione della produzione per concentrazione sugli spazi di più recente edificazione, sta consentendo di superare - quantomeno nella prospettiva temporale del Documento di Piano - tale eventualità, dando al contempo luogo alla prospettiva della liberazione dalle attività aziendali, di parti significative dell'insediamento.

Per il riuso di queste ultime, sono state ricercate e definite intese preliminari con la proprietà delle aree, l'Azienda, le parti sociali, gli altri Enti pubblici interessati, per la cui attuazione Regione Lombardia, con d.g.r. VIII/10035 ha promosso l'avvio dell'innovativo strumento programmatico del Contratto di Recupero Produttivo.

### **OBIETTIVI STRATEGICI GENERALI**

L'obiettivo perseguito, in coerenza alle intese raggiunte con le parti sociali, i soggetti privati e gli Enti pubblici interessati, è quello di favorire e garantire la permanenza all'interno del territorio comunale di Alzano di tutte le attività esercitate da “Cartiere Paolo Pigna”, nella forma, nelle dimensioni e con i livelli occupazionali definiti a seguito degli accordi sindacali statuiti in data 29.1.2009, nonché di sollecitare, favorire e incentivare la permanenza delle attività della Pigna, anche in prospettiva di un'auspicabile ripresa e sviluppo delle stesse.

L'interesse generale e pubblico dell'intervento ipotizzato si manifesta, quindi, nella volontà di tutte le parti di favorire il mantenimento degli attuali livelli occupazionali e di costituire la premessa per un futuro incremento degli stessi, contestualmente individuando in via definitiva gli indirizzi per la riqualificazione dell'area, residuante dalla riorganizzazione di Pigna, che costituisce il principale nodo problematico per la valorizzazione degli ambiti di frangia del Centro Storico e del fronte edificato verso il Serio, nel cui contesto ci si propone di rinvenire, altresì, ulteriori occasioni di

incremento delle attività produttive e delle potenzialità occupazionali.

Oltre al prioritario interesse pubblico di mantenere gli attuali livelli occupazionali e di favorirne l'ulteriore implementazione, il recupero funzionale degli spazi non più necessari al proseguimento dell'attività di cartiera, contribuisce all'attuazione di obiettivi strategici di sviluppo e potenziamento,

contenuti nel quadro complessivo del Piano di Governo del Territorio; in particolare ci si riferisce all'implementazione della quantità e qualità dei servizi pubblici cittadini, ed alla valorizzazione dell'asse commerciale esistente (Via Mazzini – Via Roma) tramite un insieme sistematico di azioni volte all'individuazione di modelli innovativi funzionali e gestionali del commercio del Centro Storico cittadino.

## **INDIRIZZI STRATEGICI PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI**

### **INVARIANTI STRATEGICHE**

In attuazione degli obiettivi generali sopra indicati, nell'ambito complessivamente identificato con il perimetro "Ambito Contratto di Recupero Produttivo Pigna-Rilecart" nella cartografia di Documento di Piano, si definiscono le seguenti invarianti strategiche:

- a) Conferma del comparto industriale (definito "Comparto a destinazione produttiva confermata") a valere sulle aree a est in censuario Alzano Sopra, comprese tra viale Piave e viale Roma;
- b) Previsione di un comparto soggetto a riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale a valere sulle restanti aree che persegue l'obiettivo prioritario della restituzione del compendio alla fruizione urbana ed aggregativa, tramite interventi di completamento del tessuto urbano consolidato, e salvaguardia delle preesistenze meritevoli di tutela, nonché arricchimento delle dotazioni della città pubblica (percorsi ciclopedonali, piazze, recupero Roggia Morlana) e dei servizi di interesse collettivo, con particolare riferimento al settore della mobilità (viabilità e

parcheggi) e della scolarità (nuovo plesso scolastico).

c) Previsione urbanistica di strada di collegamento delle aree poste a monte della Roggia Morlana, con accesso da viale Piave, con prioritaria valutazione di struttura in sottopassaggio al sedime ferroviario, nell'ambito del programma di riorganizzazione dell'area.

### **STRATEGIA COMPLESSIVA**

La strategia complessiva, nel rispetto delle invariante strategiche indicate, si concretizza nell'assoggettamento dell'intero ambito ad un programma di interventi da definirsi mediante Contratto di Recupero Produttivo, che costituisca, da un lato, strumento di definizione dell'insieme di azioni, anche intersettoriali, per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo occupazionale, e, dall'altro, assoggetti a unitario programma di riqualificazione e riorganizzazione le aree non più funzionali all'attività di cartiera, definendo:

- a) i servizi pubblici sotto l'aspetto sia quantitativo sia qualitativo, in rapporto alla tipologia e all'incidenza delle funzioni definite;
- b) l'organizzazione morfologica e funzionale dell'ambito nel suo complesso e dei suoi singoli comparti costitutivi, con una migliore e più puntuale definizione delle destinazioni e una complessiva disciplina normativa sulle modalità e i tempi di attuazione, nonché sulla qualità e quantità delle aree o superfici pubbliche o ad uso pubblico, in coerenza con lo studio complessivo della viabilità ed accessibilità all'area (anche in merito all'apprestamento di idonee forme di accesso e parcheggio per i dipendenti Pigna).

### **INDIRIZZI STRATEGICI PER L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA**

In riferimento agli indirizzi finalizzati all'organizzazione morfologica del comparto oggetto di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale, ed in attuazione degli obiettivi e delle strategie sopra indicati, si definiscono i seguenti ambiti territoriali:

- a) "Ambito ex Rilecart" compresa entro il quadrante delimitato a est da via Pesenti, sud dalla roggia

Morlana, ovest da via IV Novembre e a nord in parte da altre proprietà ed in parte da via XXV aprile;

b) “Ambito Pigna storica” a cavallo tra il censuario di Alzano Maggiore e Alzano Sopra, comprendente i fabbricati dell’originario insediamento Pigna, da considerarsi come elemento di “archeologia industriale” da salvaguardare e valorizzare e non più funzionali all’attività della “Cartiere Paolo Pigna s.p.a.”

## **INDIRIZZI STRATEGICI PER L’ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE**

### **INDIRIZZI GENERALI**

Gli indirizzi strategici di carattere generale delineati al fine dell’organizzazione funzionale dell’intero comparto di riqualificazione urbanistica, sono i seguenti:

1. previsione di interventi per complessiva e massima capacità edificatoria pari a mq. 45.200 di s.l.p (s.r.c. per le funzioni residenziali), ammettendo le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale per una superficie complessiva massima di 10.200 mq di s.r.c.;

b. commerciale per una superficie complessiva massima di 12.000 mq di s.l.p al netto delle superfici per destinazioni compatibili alla destinazione produttiva di cui al punto c: sono ammesse tutte le tipologie di cui all'art. 4 del D. Lgs. 114/98, inclusa, in relazione alla puntuale articolazione strutturale degli esercizi, e in rapporto alle definizioni normative di cui al par. 4.2.1 delle "Modalità applicative" del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006 - 2008 (delibera GRL n. VIII/5054 del 4.7.2007, e s.m.i.), la tipologia della "struttura di vendita organizzata in forma unitaria", agli effetti dell'art. 4, comma 1, lettere d) - e) - f) - g), del D. Lgs. 114/98. E' esclusa, in ogni caso, l'ammissibilità di esercizi di grande struttura di vendita a merceologia alimentare; le superfici di vendita a destinazione merceologica alimentare sono ammesse fino al limite massimo di mq. 2.500 complessivi per l’intero comparto di riqualificazione urbanistica;

c. produttivo per una superficie complessiva minima di 20.000 mq di s.l.p., comprensivo delle funzioni compatibili e complementari, da attuarsi tramite il reinsediamento di attività aziendali "leggere", compatibili con il contesto urbano circostante e operanti nei settori delle tecnologie avanzate e delle energie rinnovabili (cosiddetto "progetto FaSE", illustrato negli allegati al Protocollo di Intesa, sottoscritto in data 08 novembre 2010);

d. terziario/direzionale, per una superficie complessiva di 3.000 mq di s.l.p.;

2. previsione di specifici "servizi localizzati": mq. 4.000 di superficie per strutture scolastiche di nuova realizzazione; mq. 9.000 di superficie per parcheggi idonei all'interscambio ferrogomma; nuova strada di collegamento delle aree poste a monte della tramvia, con accesso diretto da viale Piave.

Le superfici di cui al punto 1. sono da intendersi quali limiti dimensionali massimi a valere sull'intero comparto, indipendentemente dal considerare le funzioni ad esse attribuite come principali, ovvero complementari e/o compatibili.

Per la sola destinazione produttiva, fermo restando il limite massimo di 45.200 mq assegnato all'intero comparto, sarà ritenuta ammissibile (entro i limiti e con le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano delle Regole, nel Contratto di Recupero Produttivo e nei successivi e conseguenti strumenti attuativi) l'individuazione di ulteriori superfici (rispetto al limite di 20.000 mq sopra definito) a tale uso destinate.

Gli indirizzi strategici di carattere generale delineati al fine dell'organizzazione funzionale degli ambiti oggetto di riorganizzazione urbanistica sono i seguenti:

"Ambito ex Rilecart", con funzione principale residenziale, terziaria, con previsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

"Ambito Pigna storica", con funzione principale produttiva e commerciale, con quote di residenza.

### **INDIRIZZI SPECIFICI**

Il presente paragrafo reca gli indirizzi strategici specifici previsti per la pianificazione funzionale

del comparto di riqualificazione, da ritenersi in ogni caso prevalenti sui disposti dei relativi ambiti Tematici Strategici del presente Documento di Piano.

Detti *Indirizzi specifici* sono ulteriormente declinabili, nei termini previsti dal Piano delle Regole, fermi restando gli Indirizzi generali di cui al precedente paragrafo (Indirizzi Generali).

#### **AMBITO “EX RILECART”**

Si prevede in tale ambito la riqualificazione tramite demolizione integrale e/o parziale dei volumi presenti in loco, e realizzazione, in via di sostituzione edilizia, delle seguenti funzioni:

- Funzione esclusivamente residenziale per una superficie complessiva di mq 7.000 di s.r.c.;
- Funzione terziario direzionale per una superficie complessiva di mq 3.000 di s.r.c.;
- Attrezzature per istruzione di valenza comunale per una superficie complessiva di mq 4.000;
- Parcheggio pubblico di interscambio e di supporto per il sistema delle aree centrali e con eventuali dotazioni aggiuntive in assorbimento dei carichi prodotti dagli ambiti A e B;
- Dotazione di spazi pubblici e percorsi pedonali secondo gli indirizzi e le prescrizioni individuati dal Contratto di Recupero Produttivo (ovvero dai successivi e conseguenti strumenti urbanistici di attuazione del Contratto di Recupero Produttivo stesso).

#### **AMBITO “PIGNA STORICA”**

Si prevede la riqualificazione complessiva di tale ambito tramite prioritario recupero e rifunzionalizzazione urbanistica delle porzioni ritenute di interesse storico - testimoniale, demolizione delle porzioni prive di tale valenza con contestuale realizzazione, in via di sostituzione edilizia, di nuovi fabbricati di perimetrazione degli spazi e delle cortine, per una capacità insediativa complessiva di 30.000,00 mq di s.l.p., dei quali 20.000 mq di s.l.p. interamente destinati a funzioni produttive (cd. Progetto FaSE) e 10.000 mq di s.l.p. a funzioni commerciali, nonché di 3.200 mq di s.r.c. a destinazione esclusivamente residenziale.

L'intervento, nel suo complesso dovrà realizzarsi secondo le seguenti disposizioni di principio:

- Una dettagliata analisi del contesto produttivo edificato dovrà consentire l'individuazione degli involucri edilizi meritevoli di recupero e restauro finalizzati alla rifunzionalizzazione urbanistica e degli eventuali nuovi involucri di chiusura e perimetrazione urbana, derivanti da recupero dei volumi oggetto di demolizione. La definizione dell'assetto planivolumetrico complessivo dell'intervento dovrà rapportarsi adeguatamente ai caratteri del contesto urbano, con particolare riguardo agli elementi storico - architettonici, morfologici e idrografici significativi, anche considerando i caratteri ancora evidenti che riconducono alle testimonianze della evoluzione sociale ed economica che ha dato origine all'assetto urbanistico del quadrante di riferimento;

- Consolidamento della destinazione produttiva in essere, tramite reinserimento di attività aziendali compatibili con il contesto urbano limitrofo e con il cosiddetto "progetto FaSE" illustrato negli allegati al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 08 novembre 2010. In particolare dovrà essere data preferenziale promozione, tra le funzioni produttive, all'apprestamento di ampio distretto delle energie rinnovabili, che consenta la migrazione di situazioni industriali da settori di tipo tradizionale a settori ad elevato contenuto di conoscenza, tramite l'integrazione tra ricerca, tessuto produttivo e sviluppo locale; particolare riguardo sarà dato al tema della formazione di percorsi didattici, informativi e formativi dedicati nonché alla predisposizione di incubatore atto a favorire lo sviluppo di attività e competenze legate all'innovazione tecnologica nel settore dell'ecosostenibilità che metta a disposizione spazi strutturati in modo flessibile e dotati di servizi condivisi, incluse le attività espositive, di sperimentazione, di offerta diretta al pubblico, di assistenza allo start up di micro e piccole imprese, anche organizzate in forma consortile.

Gli spazi a destinazione commerciale, per altro verso, dovranno porsi in sostanziale continuità con il tessuto urbano e commerciale del centro storico di Alzano Maggiore. Sono escluse, in ogni caso, grandi strutture di vendita alimentari in qualunque forma organizzate. L'esatta definizione delle categorie di destinazione d'uso commerciali, dovrà tener conto del principio di "potenziamento della complessiva attrattività e competitività urbana, con determinazione delle misure atte a

garantire la coerenza agli obiettivi di riqualificazione del centro storico”, mediante assunzione di modelli di integrazione tra le attività commerciali di nuovo insediamento e la rete locale esistente, fermo restando il rispetto dei principi di libera concorrenza economica.

- Individuazione di aree per piazze e percorsi ciclo - pedonali, nonché aree a verde di arredo urbano, valutando la possibilità di individuazione di una nuova fermata per la tramvia della Valle Seriana.

- Previsione urbanistica di strada di penetrazione di collegamento del comparto, con accesso da viale Piave, con prioritaria valutazione di struttura in sottopassaggio al sedime ferroviario, nell’ambito del programma di riorganizzazione dell’area.

- Individuazione di destinazioni esclusivamente residenziali, da localizzarsi nell’ambito interposto tra la roggia Morlana e il viale Roma, per complessivi 3.200 mq di s.r.c..

- Individuazione di destinazioni commerciali nell’area localizzata tra la tramvia e viale Piave per complessivi mq 2.000 di s.l.p., escludendo, in ogni caso, l’insediamento di esercizi a tipologia merceologica alimentare.

### **LOCALIZZAZIONE DI ULTERIORI FUNZIONI PUBBLICHE - CAPACITÀ EDIFICATORIE PREMIALI**

Il comparto di riqualificazione in oggetto è individuato come sede deputata ad ospitare servizi pubblici di portata anche sovralocale, allo stato indicati nelle strutture per scolaità, viabilità e parcheggi.

Attesa la sua rilevanza strategica, il comparto si candida altresì ad ospitare, ricorrendone le condizioni, ulteriori servizi, di nuova attivazione ovvero per trasferimento da altre sedi presenti sul territorio, necessitanti di allocazione in strutture più idonee.

Per tali eventualità, è prevista la possibile attribuzione, al comparto in oggetto, di capacità edificatorie premiali, condizionate alla definizione - anche successivamente alla sottoscrizione del Contratto di Recupero Produttivo, ovvero con strumento autonomo rispetto a quest'ultimo - dell'intesa finalizzata all'allocazione, nel medesimo comparto, di funzioni pubbliche aggiuntive,

indicate dal Comune.

Tale capacità edificatoria sarà definita, in recepimento dell'intesa, con apposita variante al Piano delle Regole: nel caso di trasferimento di servizi già attivi, detta capacità edificatoria, da destinarsi agli usi già ammessi nel comparto di riqualificazione, assume come misura massima quella della superficie degli immobili dismessi dalla funzione pubblica trasferita.

In sede di variante al Piano delle regole, saranno espletate le verifiche sulla sufficienza ed eventuali necessità di integrazioni dei servizi a supporto della funzione pubblica e della capacità edificatoriapremiale, anche ai fini della coerenza della classificazione urbanistica dell'area già sede dell'eventuale servizio trasferito. Nel successivo paragrafo su "I servizi possibili" è individuata, quale ipotesi prioritaria di localizzazioni di funzioni pubbliche ulteriori, quella del trasferimento nel Comparto della Caserma dei Carabinieri di Via Roma.

### **MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI DI PIANO**

Le previsioni urbanistico - edilizie del comparto di riqualificazione, in conformità al Contratto di Recupero produttivo, sono attuate, alternativamente, con le seguenti procedure:

- piani attuativi, comunque denominati, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato: il rilascio del titolo è preceduto da pubblicazione per n. 15 giorni consecutivi dell'esito dell'istruttoria, dello schema di convenzione e degli elaborati di progetto, nonché da approvazione, da parte dell'organo comunale competente in materia di convenzioni urbanistiche, che tiene conto di eventuali osservazioni presentate nei 15 giorni successivi alla pubblicazione.

### **SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano definisce, quindi, la localizzazione della "Cartiere Paolo Pigna SpA", come definita negli "Indirizzi strategici", quale elemento essenziale dell'economia locale, e attribuisce

analoga valenza allo sviluppo di attività economiche di eccellenza nelle aree oggetto di riqualificazione e riorganizzazione.

## **INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

### **SERVIZI LOCALIZZATI**

Il Piano dei Servizi identificherà, a valere nel comparto oggetto di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale, servizi localizzati già puntualmente definiti, costituiti dal parcheggio di interscambio, dagli spazi per nuove strutture scolastiche e dalla viabilità di collegamento del comparto a monte della Roggia Morlana, con accesso da viale Piave, con prioritaria valutazione di struttura in sottopassaggio al sedime ferroviario, dal collegamento ciclopedonale tra Via Pesenti e Via Acerbis posto lungo la roggia Morlana, dalla realizzazione di una ricucitura urbanistico - edilizia tra l' "Ambito Pigna Storica" ed il sistema della centralità urbana.

Più in generale, l'intervento di riqualificazione complessiva dovrà comunque prevedere, in via aggiuntiva alle aree di cui sopra, spazi pubblici e privati (con particolare riferimento agli spazi destinati alla sosta per addetti, utenti ed abitanti), la cui definizione è rimessa al Contratto di Recupero Produttivo (ovvero ai successivi e conseguenti strumenti urbanistici di attuazione del Contratto di Recupero Produttivo stesso); dovrà pertanto essere garantita complessivamente, l'autosufficienza degli interventi con dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nonché aree ad uso privato congrue rispetto alle necessità funzionali delle destinazioni d'uso insediate.

### **SERVIZI POSSIBILI**

Altre strutture di servizio costituiscono, invece, obiettivi perseguiti, in via programmatica, a valere nel comparto in questione, con riserva della verifica della effettiva fattibilità alle successive procedure di attuazione.

In tale ottica si pone l'obiettivo, da perseguire tramite accordo con la Provincia di Bergamo, che

concerne il trasferimento, nel contesto dell' "Ambito ex Rilecart", del Liceo Scientifico Statale "Edoardo Amaldi". In caso di conseguimento delle occorrenti intese, sull'area e nell'edificio di attuale ubicazione del Liceo sono allocabili le funzioni residenziali attribuite al medesimo ambito.

Il secondo obiettivo proposto riguarda il trasferimento, nell'ambito di cui sopra, della caserma consortile dei carabinieri, attualmente in essere in via Roma. In caso di perfezionamento dell'intesa avente ad oggetto detto trasferimento, al comparto di riqualificazione è attribuita, con apposita variante al Piano delle Regole, la capacità edificatoria premiale corrispondente, da realizzarsi in tutto o in parte sull'area dell'attuale Caserma.

### **INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

Per l' "Ambito Cartiere Pigna" a destinazione produttiva, si prevede la conferma delle destinazioni produttive in atto, da attuarsi secondo la disciplina già delineata dallo strumento urbanistico in relazione agli ambiti produttivi confermati

Per gli Ambiti "Ex Rilecart" e "Pigna storica", costituenti il comparto destinato a riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale, il Piano delle Regole dovrà, con disposizione apposita, anche articolata in plurimi sub ambiti, delineare gli elementi normativi essenziali degli interventi in previsione, demandando ulteriori dettagli e specifiche normative al Contratto di Recupero Produttivo ovvero ai successivi Strumenti Attuativi.