



COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 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 Gianfranco Ravasio

Il Segretario comunale Dott.ssa Alessandra Locatelli

PIANO DELLE REGOLE

PR 10

SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

data: luglio 2024

Responsabile del procedimento:	arch. Paola Fabbietti
Progetto:	ing. Dario Vanetti UrbanStudio STP s.r.l.
Valutazione Ambientale Strategica:	arch. Alessandro Oliveri - redattore arch. Paola Fabbietti - autorità procedente arch. Mariagiovanna Giudici - autorità competente
Gruppo di lavoro:	Ufficio Gestione del Territorio - Comune di Nembro ing. Elena Surini Patrizia Usubelli



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

Antonio De Mitri pianificatore territoriale
Rebecca Del Barga ingegnere
Edoardo Garbagnati architetto
Matteo Manenti pianificatore territoriale

Maurizio Rini pianificatore territoriale
Luca Ripoldi pianificatore territoriale
Walter Villa architetto

ARU1 | via Cavour

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

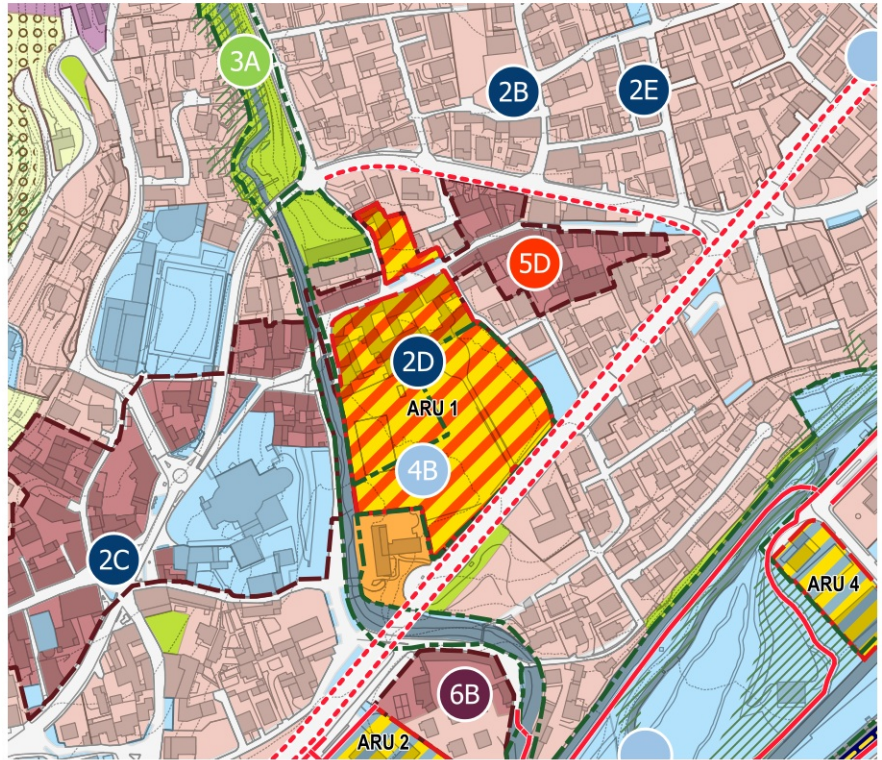


ARU1 | via Cavour

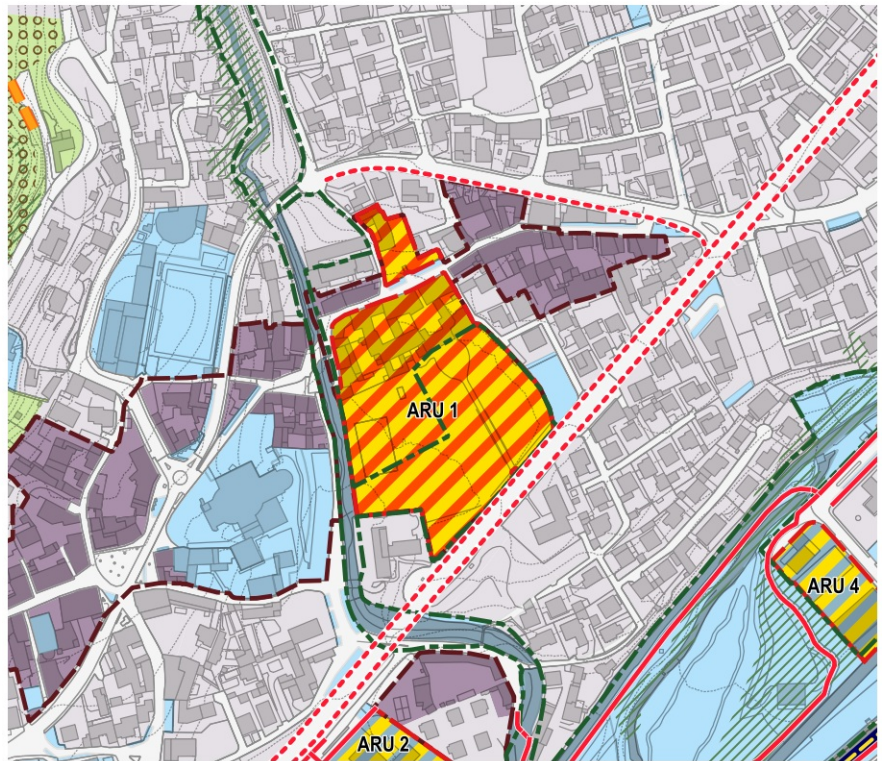
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato nel centro storico di Nembro e interessa il complesso architettonico denominato "Riccardi - Bonomi", vincolato come bene storico culturale ai sensi dell'art. 10 DLgs 42/2004. Il complesso, tra i più significativi del centro storico, è composto da due fabbricati differenti per altezza e dimensione, entrambi di epoca medioevale e di notevole interesse storico, costruiti su cortine murarie di tipo fortificato. Il fabbricato est si affaccia sul grande giardino storico, il cui impianto originario è stato tagliato dal percorso della vecchia provinciale, ma che conserva significativo valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzazione del patrimonio storico-culturale, in un'ottica di tutela dei valori architettonici rilevanti e di rigenerazione urbana del complesso edilizio;- avvio di processi di rigenerazione potenzialmente estesi a tutto il tessuto urbano del centro storico.
destinazione funzionale	<p>Residenziale, verde privato e destinazioni compatibili. Usi temporanei compatibili con il contesto storico, in conformità alle Nda del Piano delle Regole.</p>
fattibilità geologica	<p>Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni e Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni. In sede di definizione dello strumento attuativo, la reale posizione ed estensione della fascia di rispetto RIM andrà verificata in sito, ai sensi della normativa e del regolamento di polizia idraulica vigenti, mediante specifico studio di dettaglio.</p>
sensibilità paesistica	<p>Alta</p>
criteri ambientali d'intervento	<p>L'ambito è situato in un contesto particolarmente sensibile del centro di Nembro dal punto di vista storico e architettonico. L'intervento dovrà garantire la valorizzazione del patrimonio ambientali e vegetazionale esistente, favorire la continuità delle connessioni ecologiche, mantenere la permeabilità dei suoli liberi e il rispetto delle condizioni idrogeologiche del sito, nonché dei criteri di invarianza idraulica. Si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale e ulteriori aspetti specifici legati alle opere di mitigazione e compensazione ambientale.</p>
parametri e indici urbanistici	<p>Superficie territoriale (ST): 18.227 mq Superficie lorda totale (SL): pari all'esistente di cui SL propria dell'area: - SL da perequare: - Altezza massima (H): pari all'esistente Rapporto di copertura (RC): pari all'esistente Indice di edificabilità territoriale (IT): pari all'esistente</p>
incentivi	<p>E' ammessa la possibilità di incremento dell'indice di edificabilità massimo territoriale ai sensi della LR 12/2005 (art. 11, comma 5). L'ambito è soggetto ai criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2 quinquies della LR 12/2005.</p>

ARU1 | via Cavour

DP16_previsioni e obiettivi
urbanistici
scala 1:5000

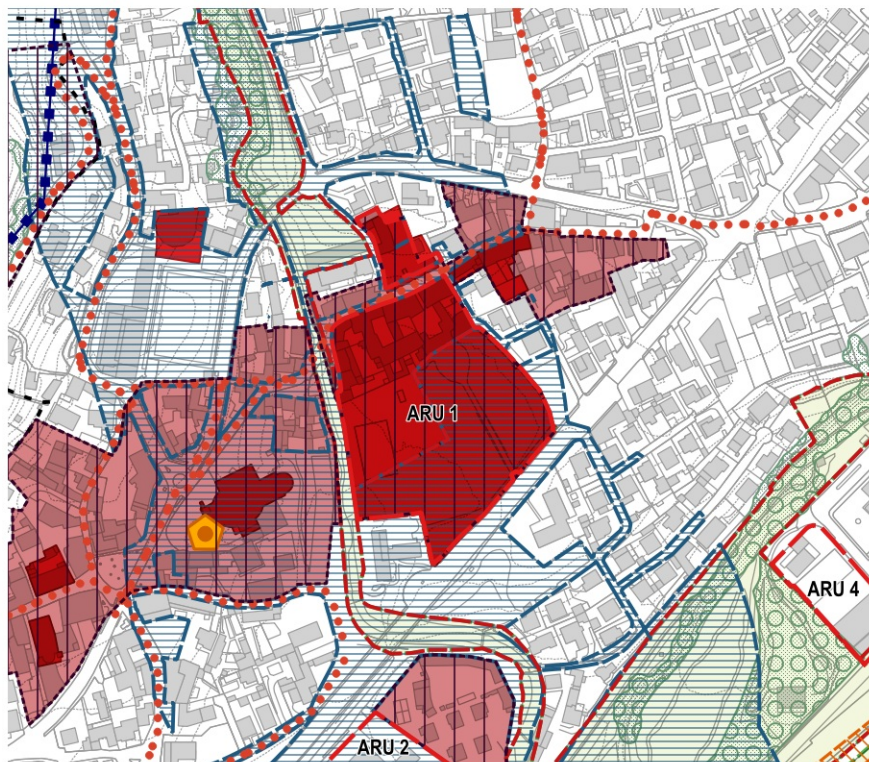


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000

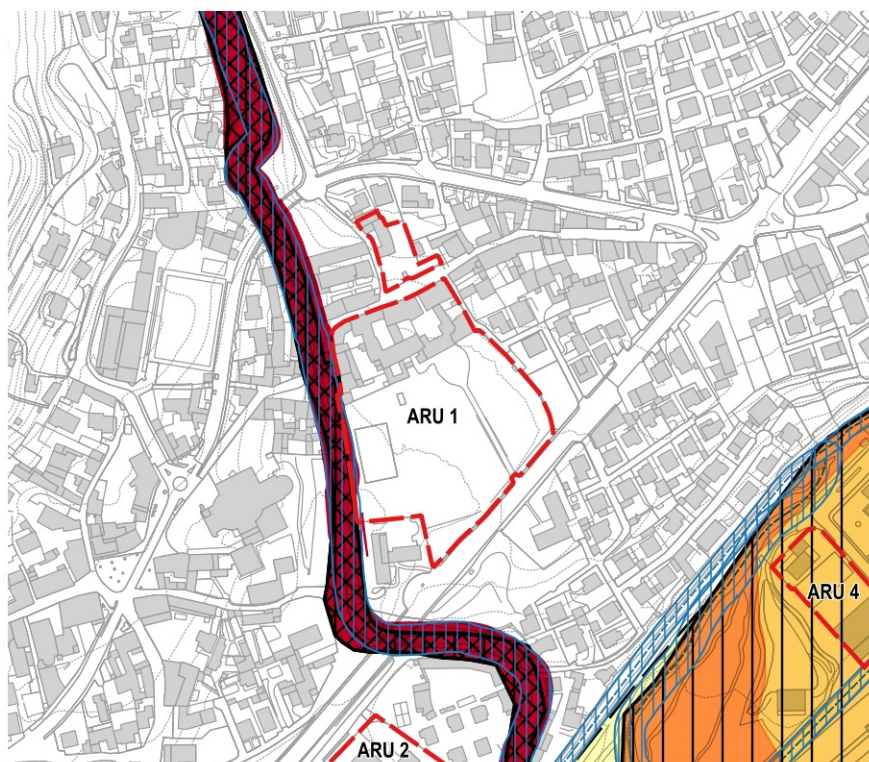


ARU1 | via Cavour

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000

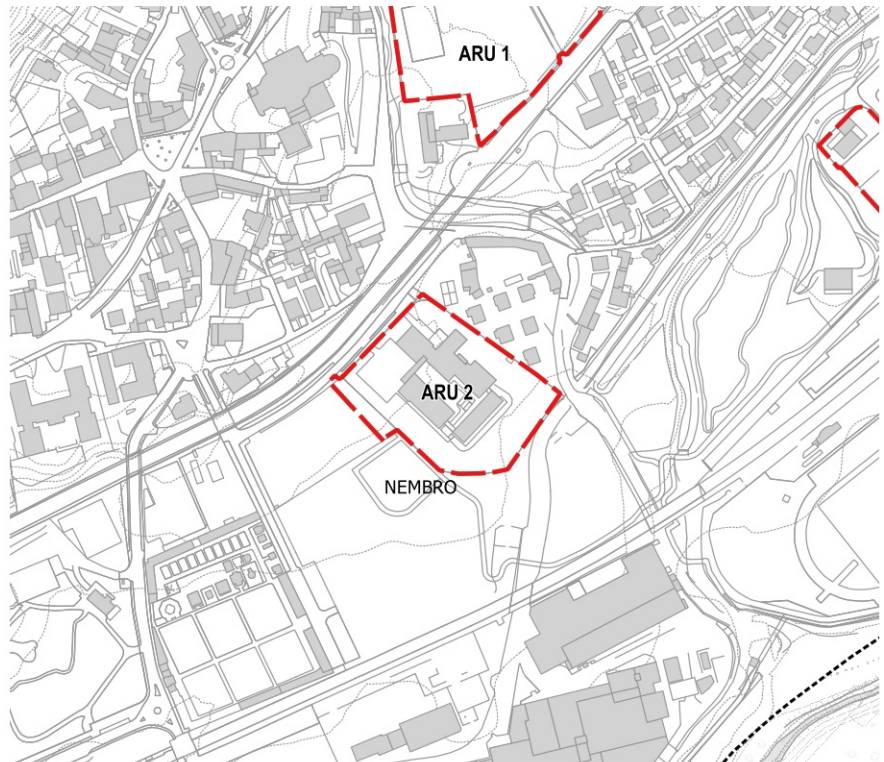


DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000



ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

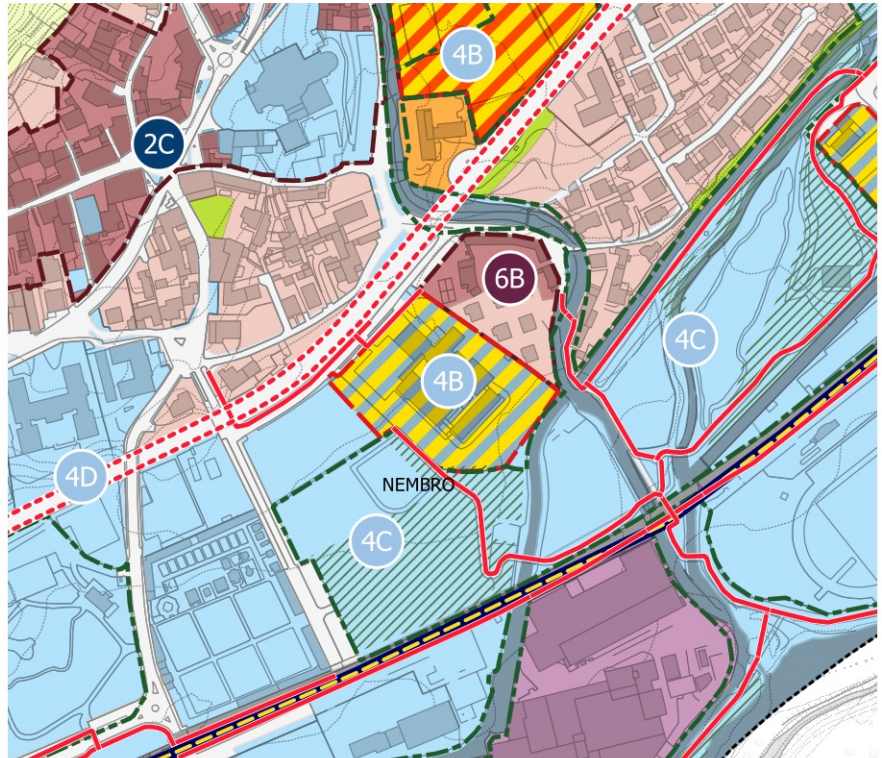


ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

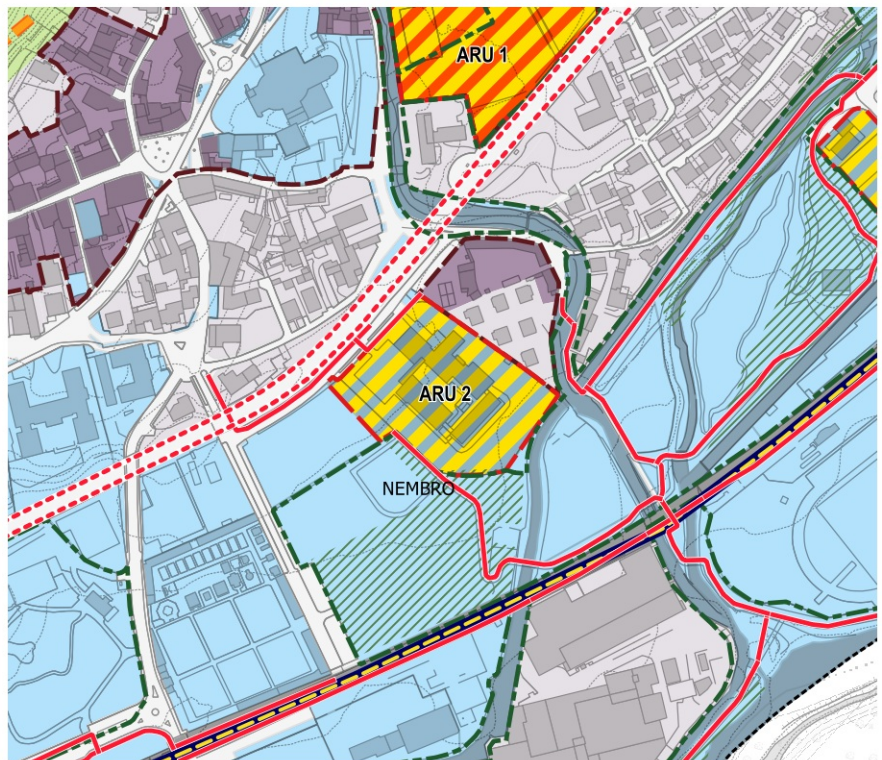
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato lungo l'asse di via Locatelli, in prossimità del centro storico di Nembro, e comprende la scuola secondaria di I grado. La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzazione dell'area come asset di proprietà comunale- riqualificazione energetica dell'edificio scolastico, che presenta gravi carenze dal punto di vista prestazionale e impiantistico;- realizzazione del nuovo Palazzetto sportivo polivalente, che potrà essere utilizzato come palestra per gli studenti in orario scolastico e come impianto a disposizione delle associazioni sportive presenti sul territorio in orario extrascolastico;- potenziamento della connessione diretta con la rete ciclopedonale e con la linea tranviaria TEB;- collegamento con il sistema delle attrezzature sportive comunali attraverso la rete della mobilità attiva esistente e di previsione.
destinazione funzionale	Area per servizi e attrezzature per l'istruzione
fattibilità geologica	Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
sensibilità paesistica	Molto bassa
criteri ambientali d'intervento	Si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale e ulteriori aspetti specifici legati alle opere di mitigazione e compensazione ambientale.
parametri e indici urbanistici	Superficie territoriale (ST): 10.138 mq Superficie lorda totale (SL): come da progetto approvato Altezza massima (H): come da progetto approvato Rapporto di copertura (RC): come da progetto approvato Indice di edificabilità territoriale (IT): come da progetto approvato

ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

DP16_previsioni e obiettivi urbanistici
scala 1:5000

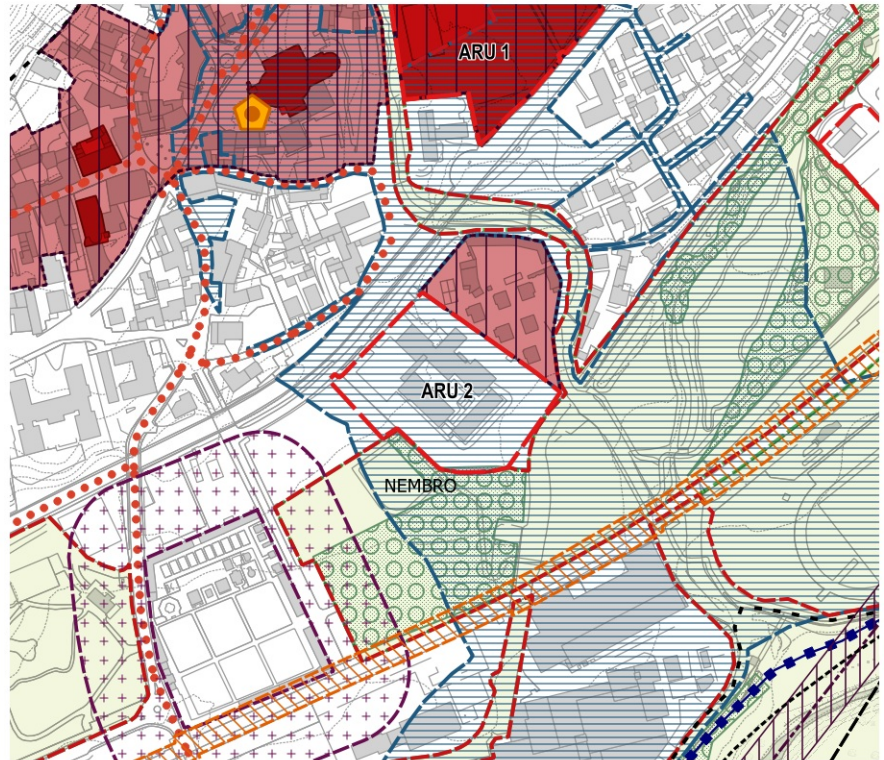


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000

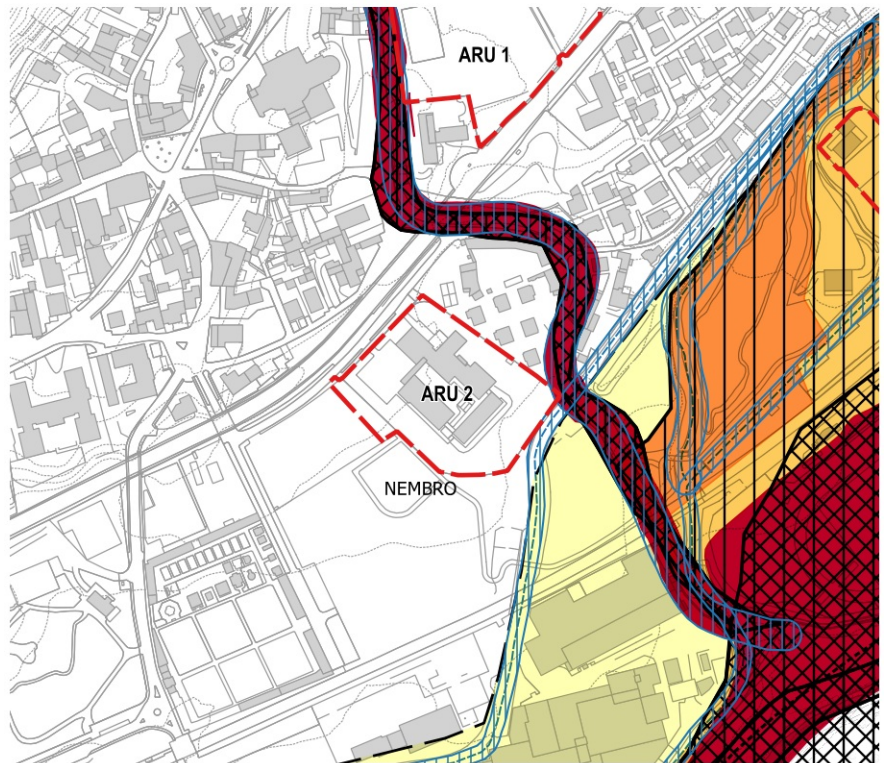


ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000

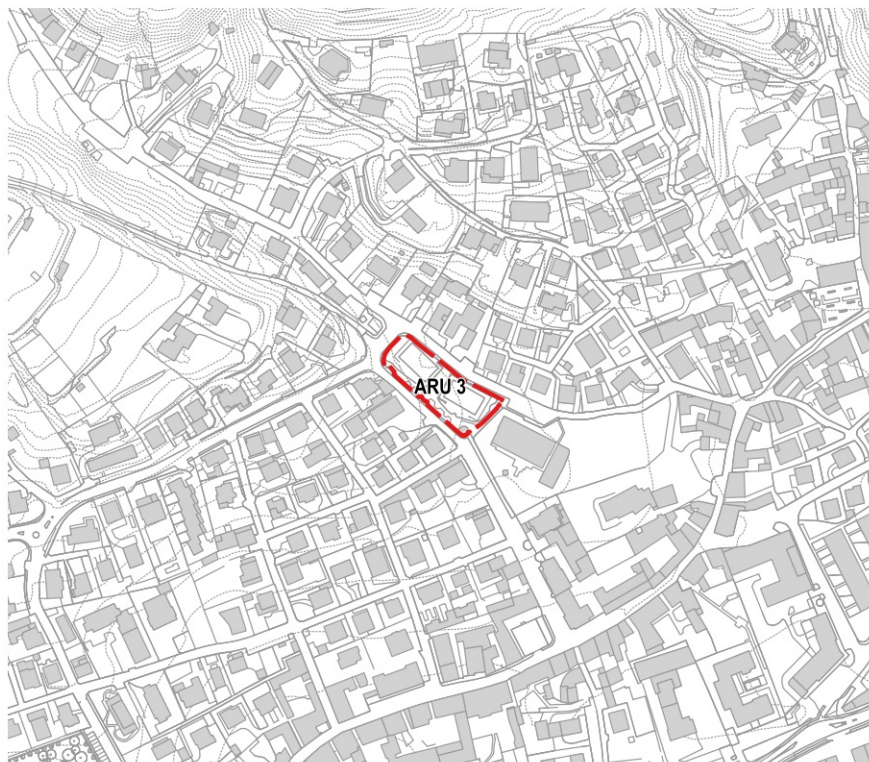


DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000



ARU3 | Parco Sant'Jesus

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

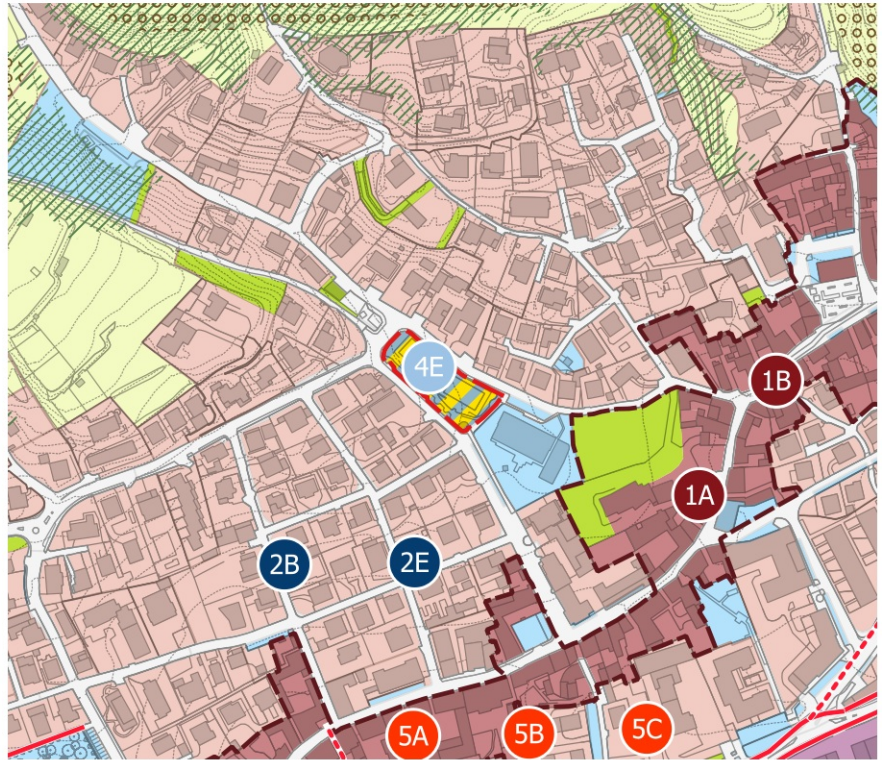


ARU3 | Parco Sant'Jesus

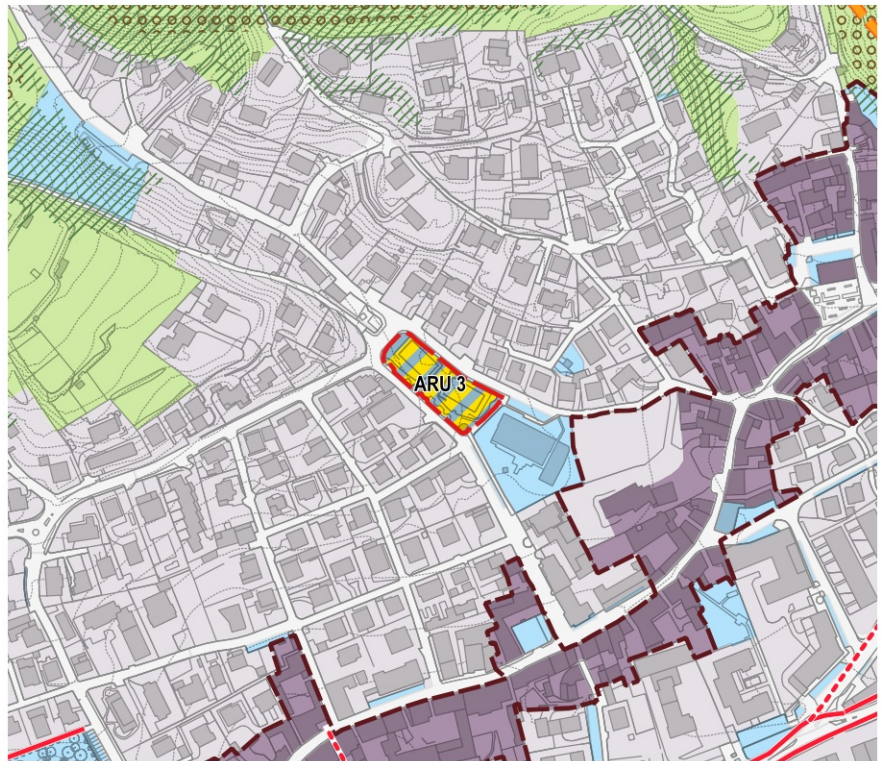
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato tra via Sant'Jesus e via Lonzo, in prossimità del centro storico di Nembro, e comprende il parco sportivo esistente "Sant'Jesus". La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzazione dell'area come asset di proprietà comunale;- riqualificazione dello spazio urbano pubblico e delle attrezzature sportive, incrementando il livello qualitativo delle dotazioni e migliorando il grado di vivibilità e fruibilità degli spazi aperti;- integrazione con il tessuto residenziale limitrofo e con il sistema urbano delle attrezzature e dei servizi (p. es. adiacente asilo nido);- attivazione di un percorso di progettazione partecipata;- integrazione nella rete della mobilità attiva esistente e di previsione.
destinazione funzionale	Area per servizi e attrezzature - verde naturale, sportivo e ricreativo
fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
sensibilità paesistica	Molto bassa
criteri ambientali d'intervento	Si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale e ulteriori aspetti specifici legati alle opere di mitigazione e compensazione ambientale.
parametri e indici urbanistici	Superficie territoriale (ST): 2.187 mq Superficie lorda totale (SL): - Altezza massima (H): - Rapporto di copertura (RC): - Indice di edificabilità territoriale (IT): -

ARU3 | Parco Sant'Jesus

DP16_previsioni e obiettivi
urbanistici
scala 1:5000

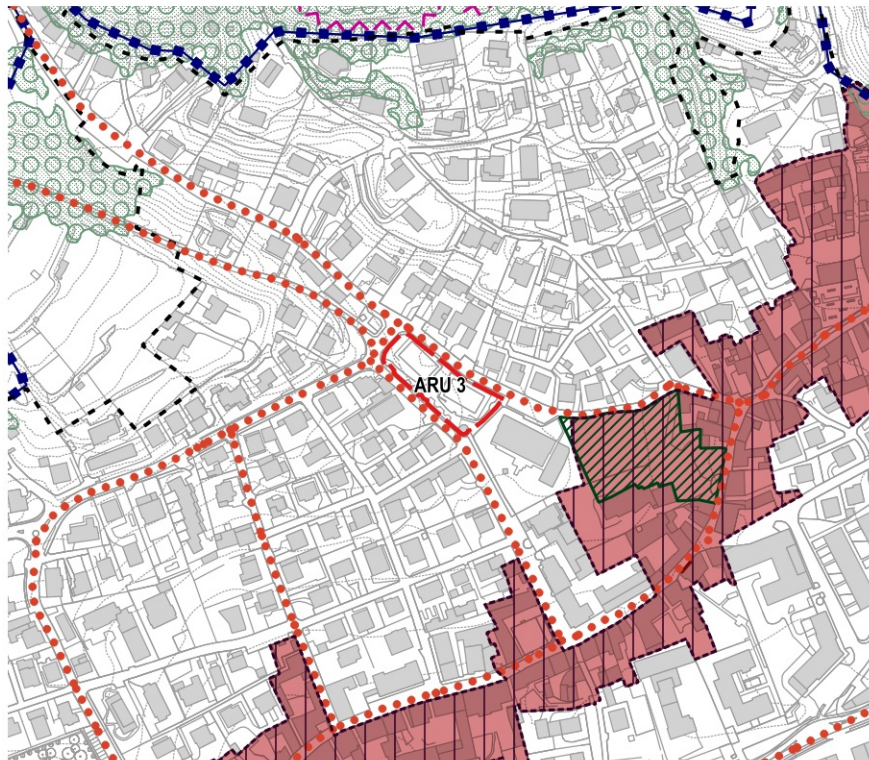


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000

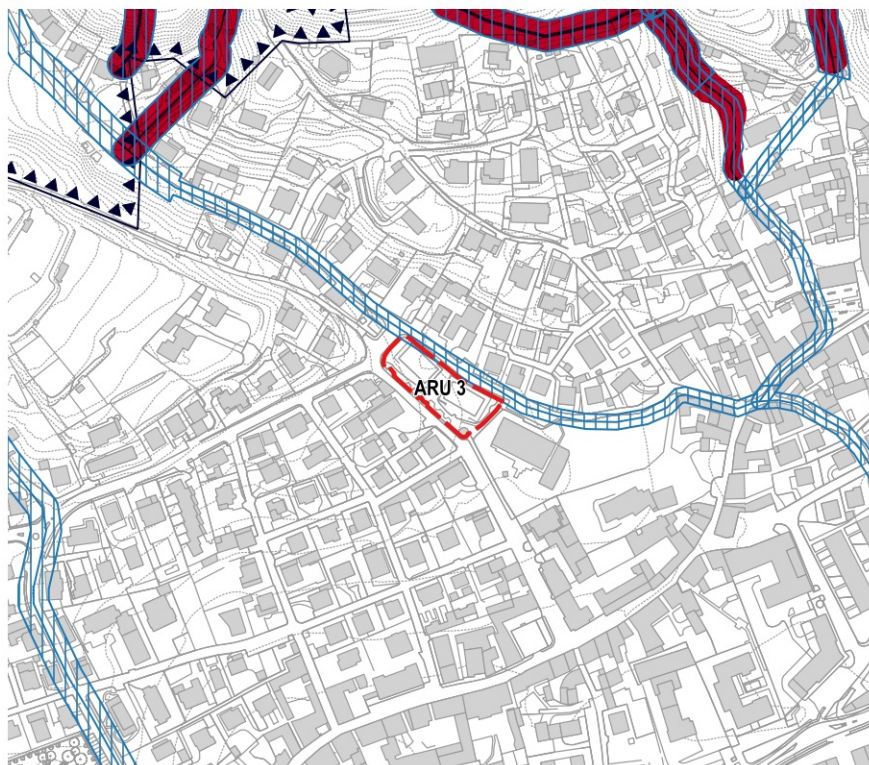


ARU3 | Parco Sant'Jesus

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000

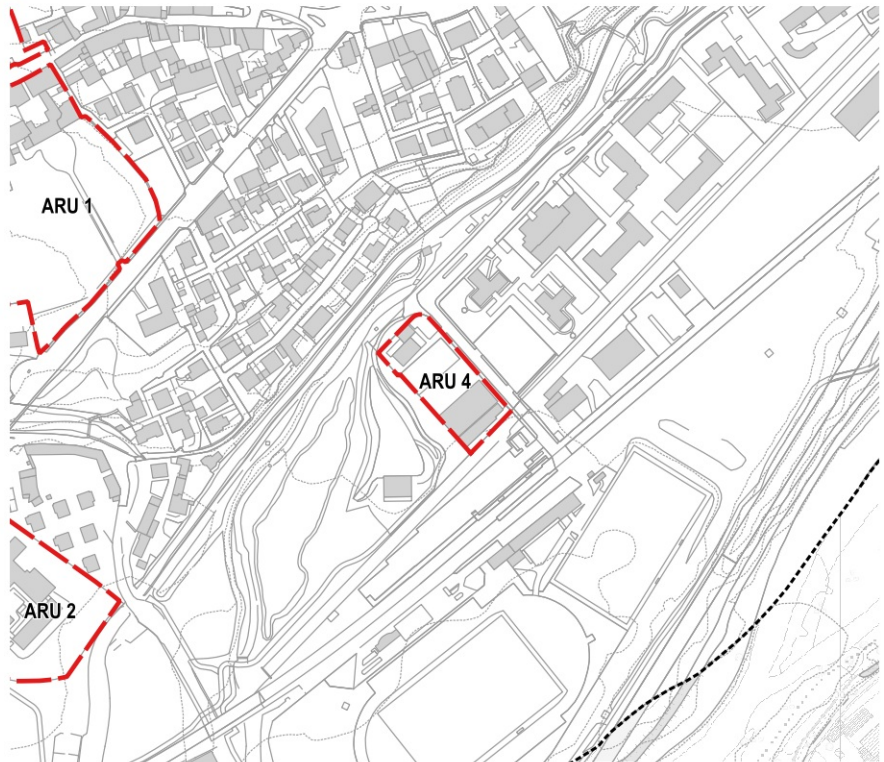


DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000



ARU4 | Centro Tennis

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

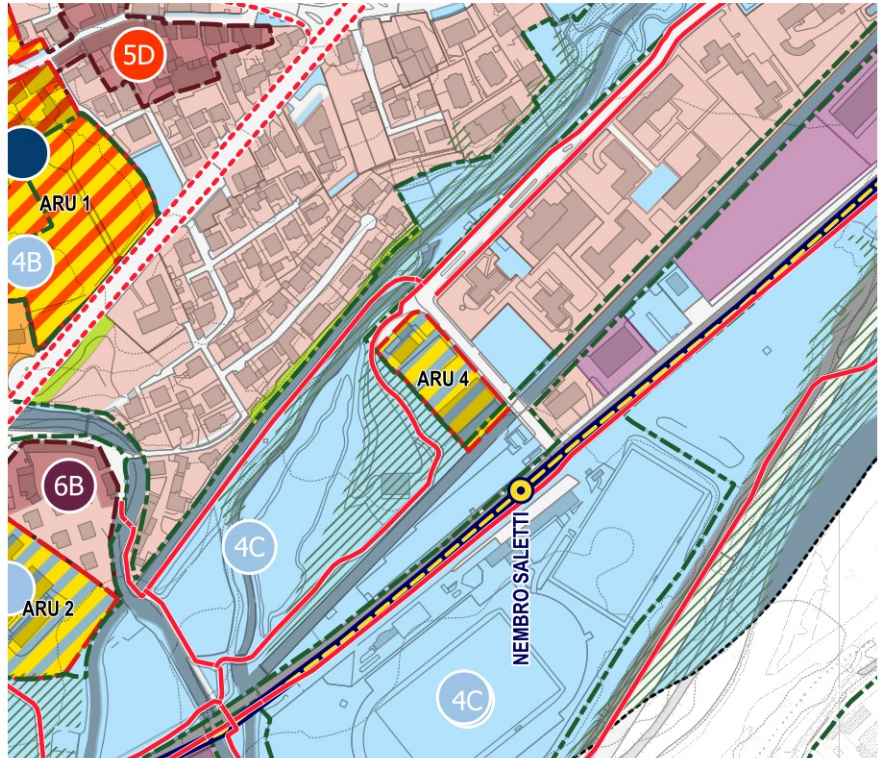


ARU4 | Centro Tennis

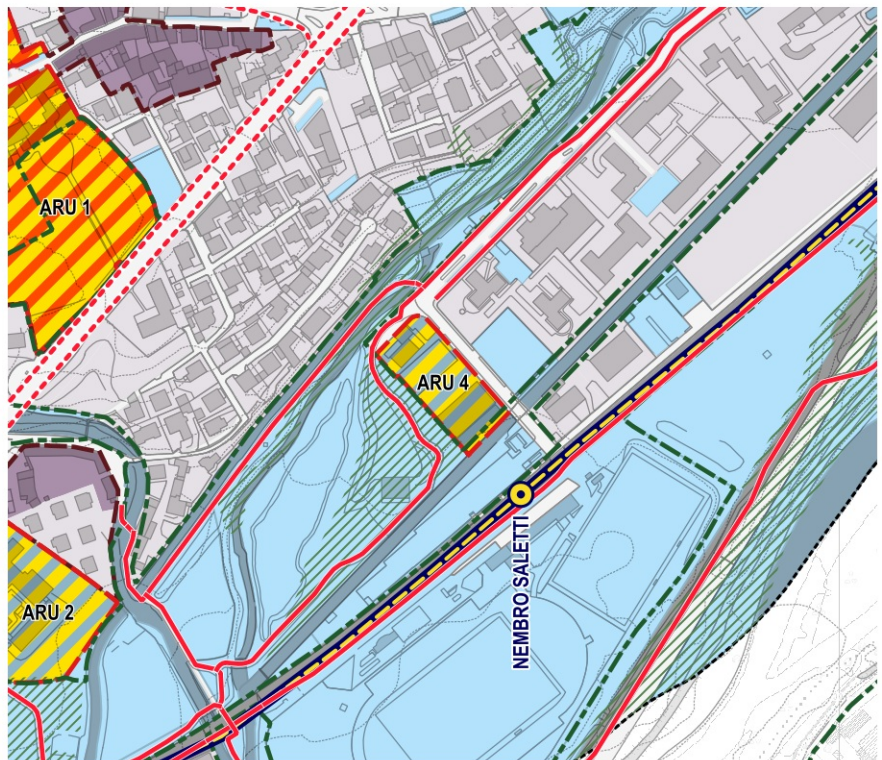
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato in via Carlo Nembrini, in prossimità del centro storico di Nembro, e comprende il centro sportivo esistente.</p> <p>La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzazione dell'area come risorsa per il territorio comunale;- riqualificazione delle attrezzature sportive, incrementando il livello qualitativo delle dotazioni e migliorando il grado di vivibilità e fruibilità degli spazi aperti;- integrazione con il tessuto residenziale limitrofo e con il sistema urbano delle attrezzature e dei servizi (p. es. nuovo Palazzetto - ARU2, Oasi Saletti, ecc.);- attivazione di un percorso di progettazione partecipata;- integrazione nella rete della mobilità attiva esistente e di previsione.
destinazione funzionale	Area per servizi e attrezzature: verde sportivo e ricreativo
fattibilità geologica	<p>Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni</p> <p>PGRA: area P2/M (aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti); classe di rischio R4 - Rischio molto elevato (rif. art. 31 Norme geologiche di piano).</p> <p>In sede di definizione dello strumento attuativo, la reale posizione ed estensione della fascia di rispetto RIM andrà verificata in sito, ai sensi della normativa e del regolamento di polizia idraulica vigenti, mediante specifico studio di dettaglio.</p>
sensibilità paesistica	Molto bassa / alta (parte)
criteri ambientali d'intervento	<p>Si rimanda ai contenuti del Rapporto Ambientale per quanto riguarda le prescrizioni ambientali di carattere generale e ulteriori aspetti specifici legati alle opere di mitigazione e compensazione ambientale.</p> <p>La reale posizione ed estensione della fascia di rispetto RIM andrà verificata in sito, ai sensi della normativa e del regolamento di polizia idraulica vigente, mediante specifico studio di dettaglio.</p>
parametri e indici urbanistici	<p>Superficie territoriale (ST): 3.523 mq</p> <p>Superficie lorda totale (SL): -</p> <p>Altezza massima (H): -</p> <p>Rapporto di copertura (RC): -</p> <p>Indice di edificabilità territoriale (IT): -</p>

ARU4 | Centro Tennis

DP16_previsioni e obiettivi urbanistici
scala 1:5000

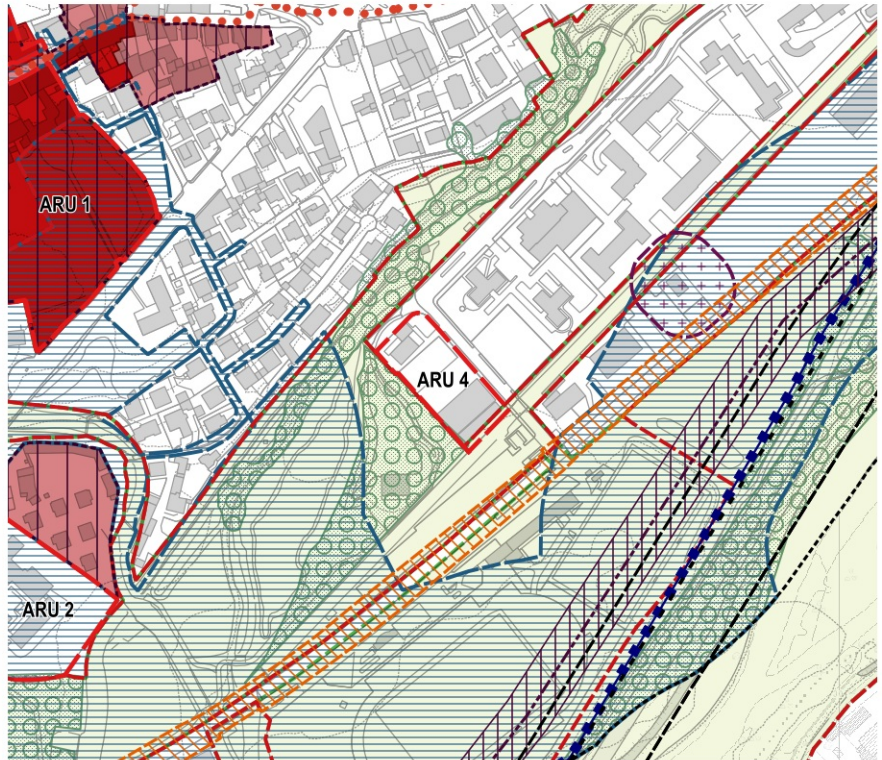


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000



ARU4 | Centro Tennis

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000



DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000

