



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. 31 del 21/07/2024

Controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera n. 57 del 18/12/2024

Il Sindaco Gianfranco Ravasio

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Riqualificazione Urbana Massimo Pulcini

Il Segretario comunale Dott.ssa Alessandra Locatelli

PIANO DELLE REGOLE

PR 10

SCHEDA DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

data: dicembre 2024 - modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

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 (adozione)
dott.ssa Alessandra Locatelli-autorità competente (approvazione)

Gruppo di lavoro: Ufficio Gestione del Territorio - Comune di Nembro
ing. Elena Surini
Patrizia Usubelli
geom. Giovanna Bonfanti

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
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

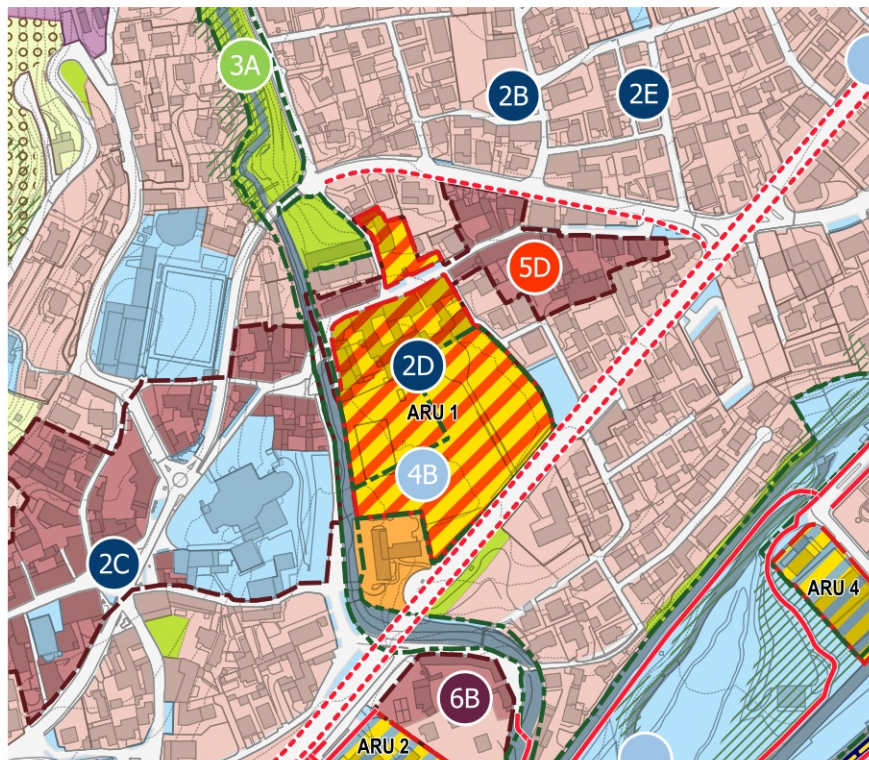


ARU1 | via Cavour

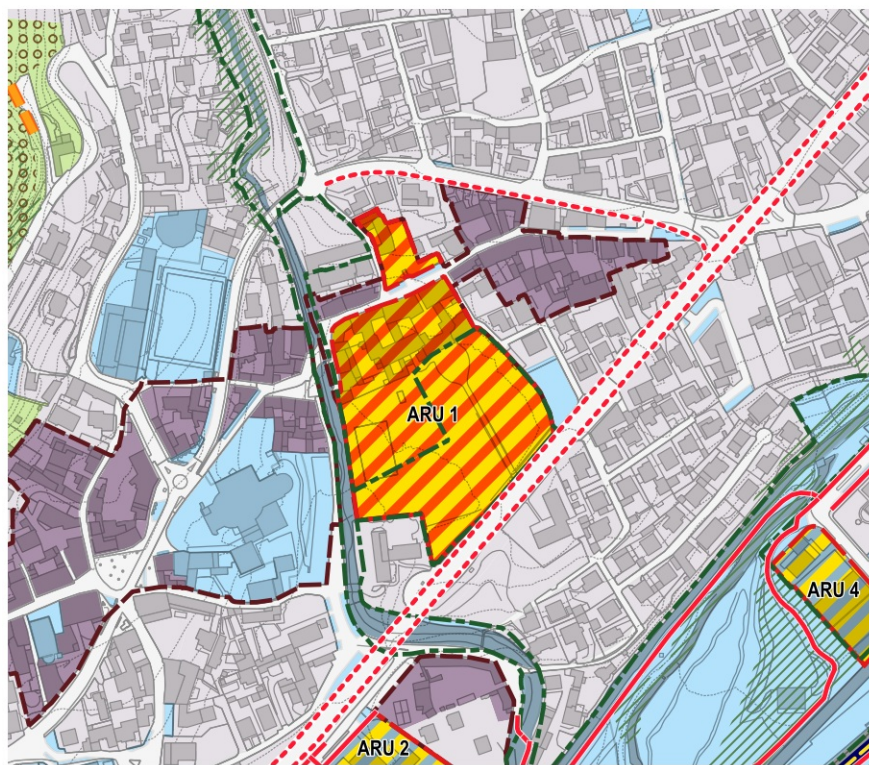
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato nel centro storico di Nembro e interessa il complesso architettonico denominato "Riccardi - Bonomi", vincolato come bene storico culturale ai sensi dell'art. 10 DLgs 42/2004. Il complesso, tra i più significativi del centro storico, è composto da due fabbricati 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

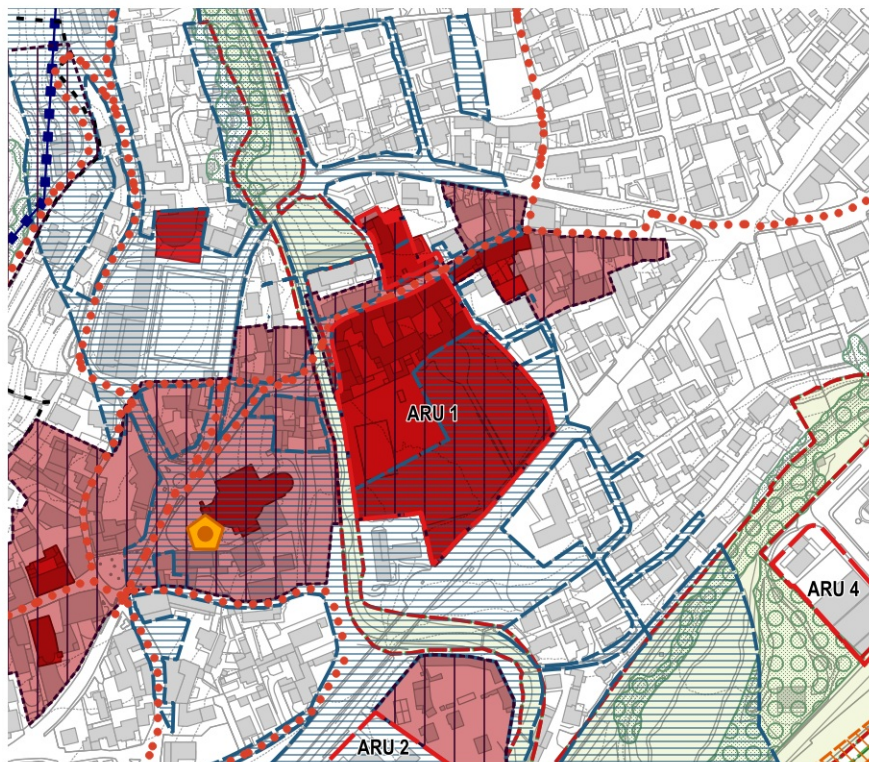


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000

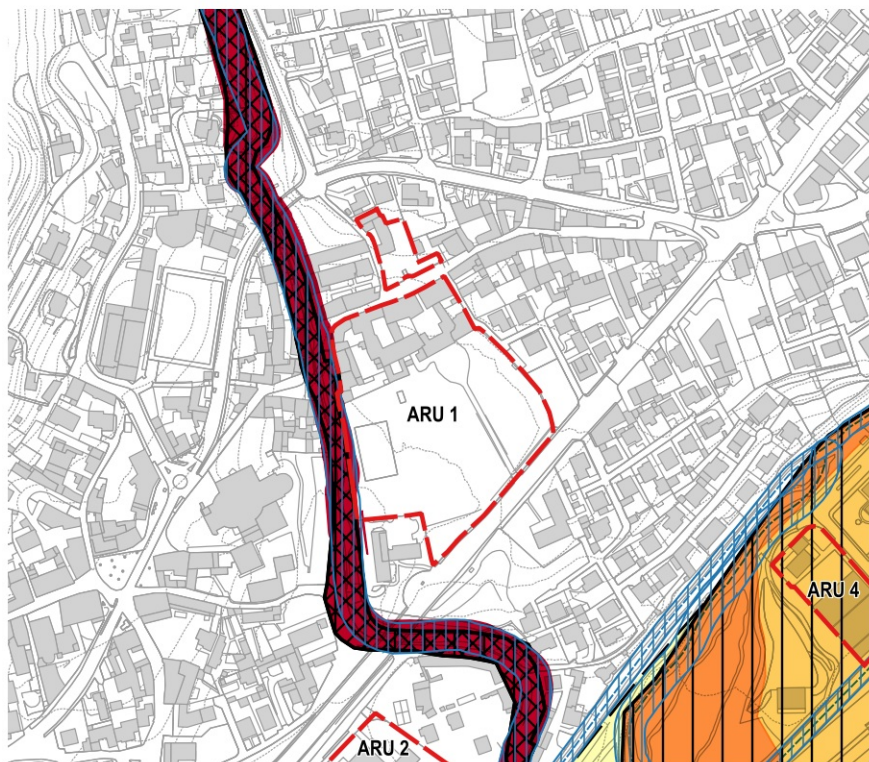


ARU1 | via Cavour

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000

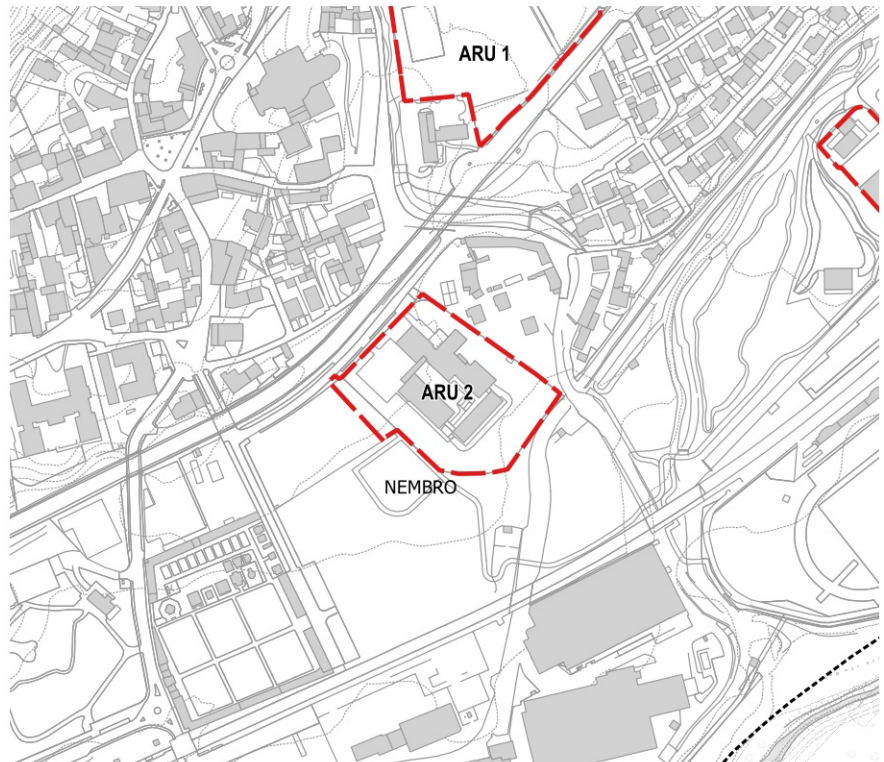


DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000



ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

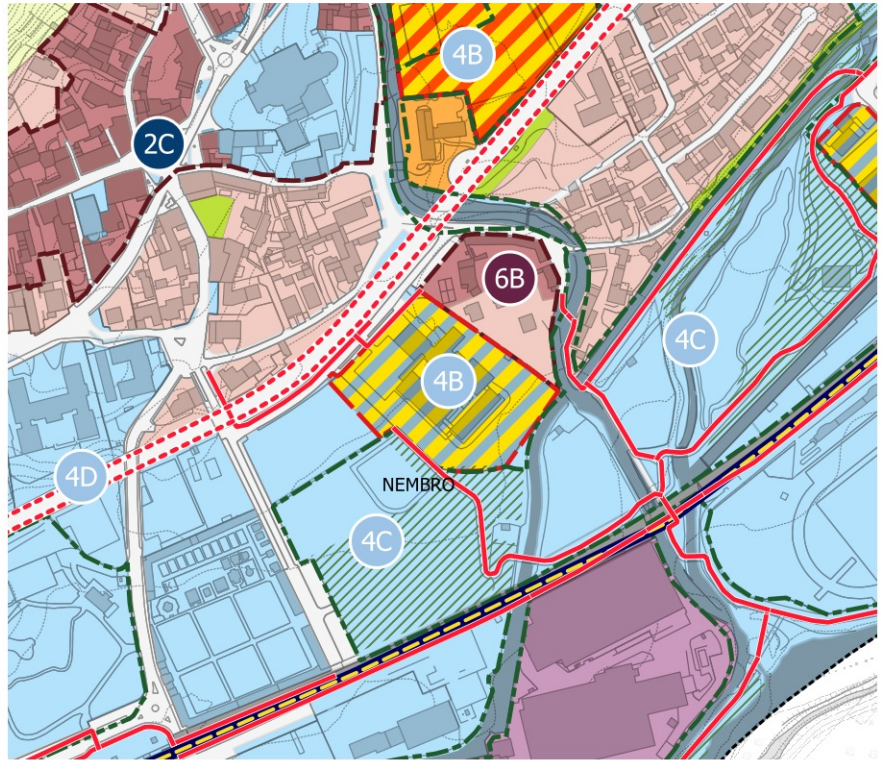


ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

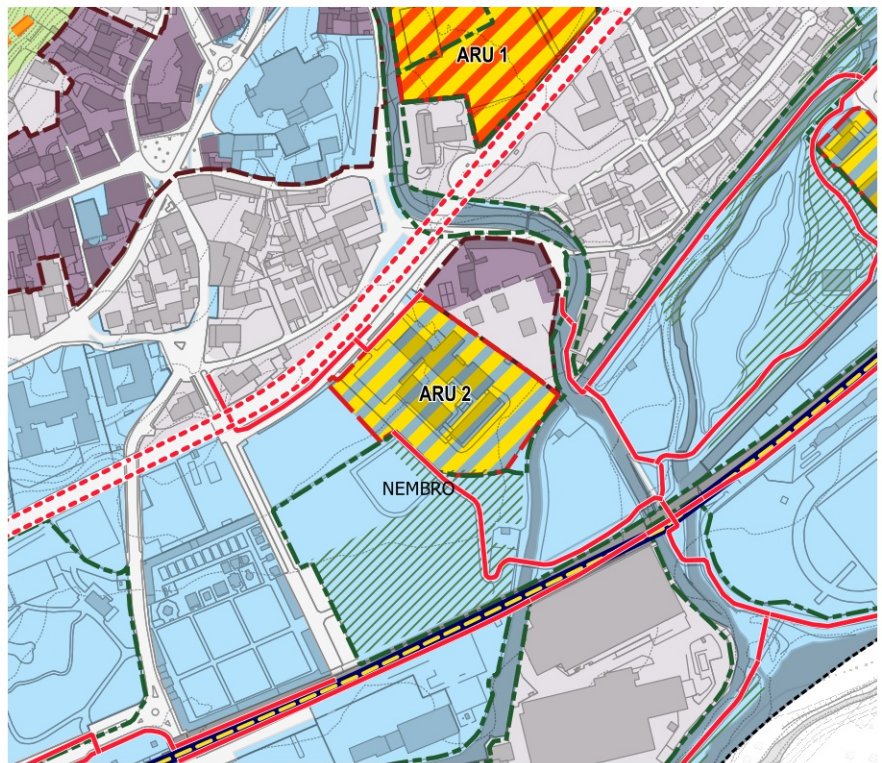
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato lungo l'asse di via Locatelli, in prossimità del centro storico di Nembro, e comprende la scuola secondaria di I grado. La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzazione 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	<p>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</p>

ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

DP16_previsioni e obiettivi
urbanistici
scala 1:5000

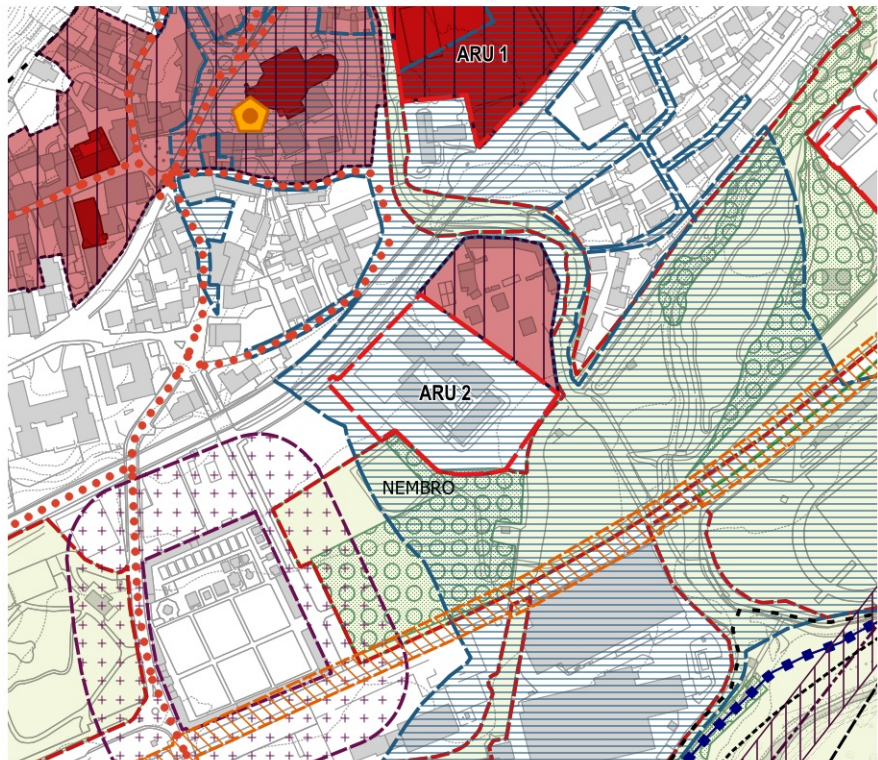


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000

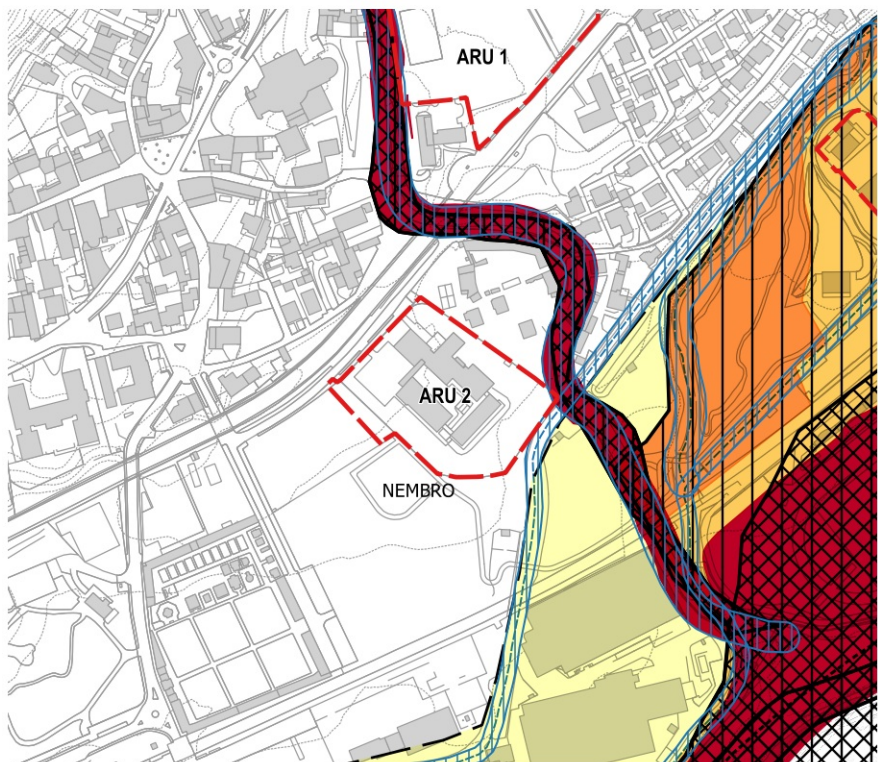


ARU2 | Scuola media e nuovo Palazzetto

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000

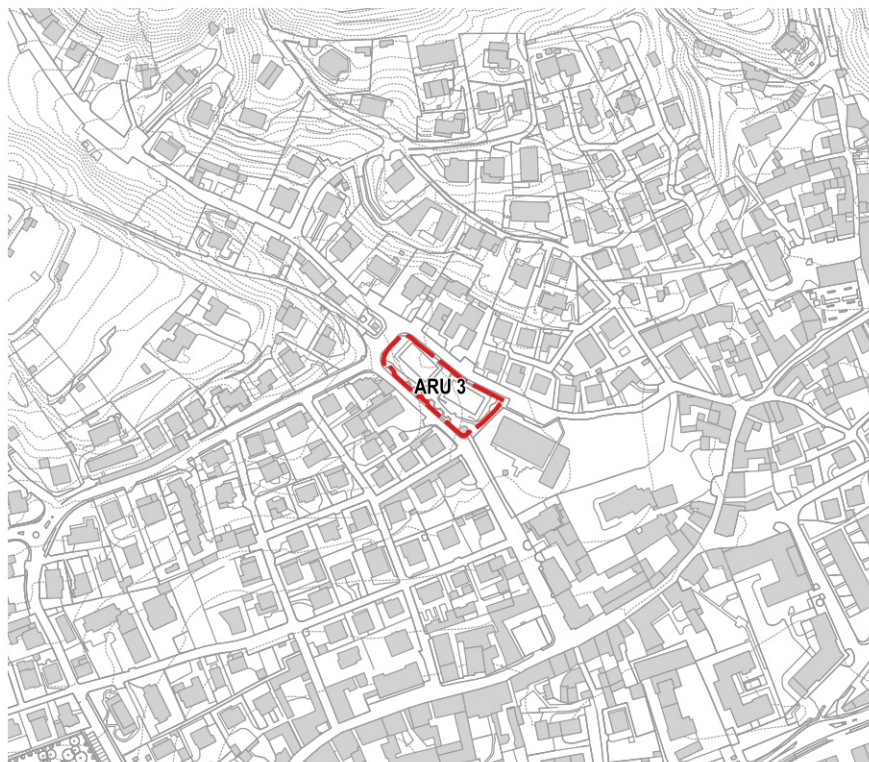


DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000



ARU3 | Parco Sant'Jesus

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

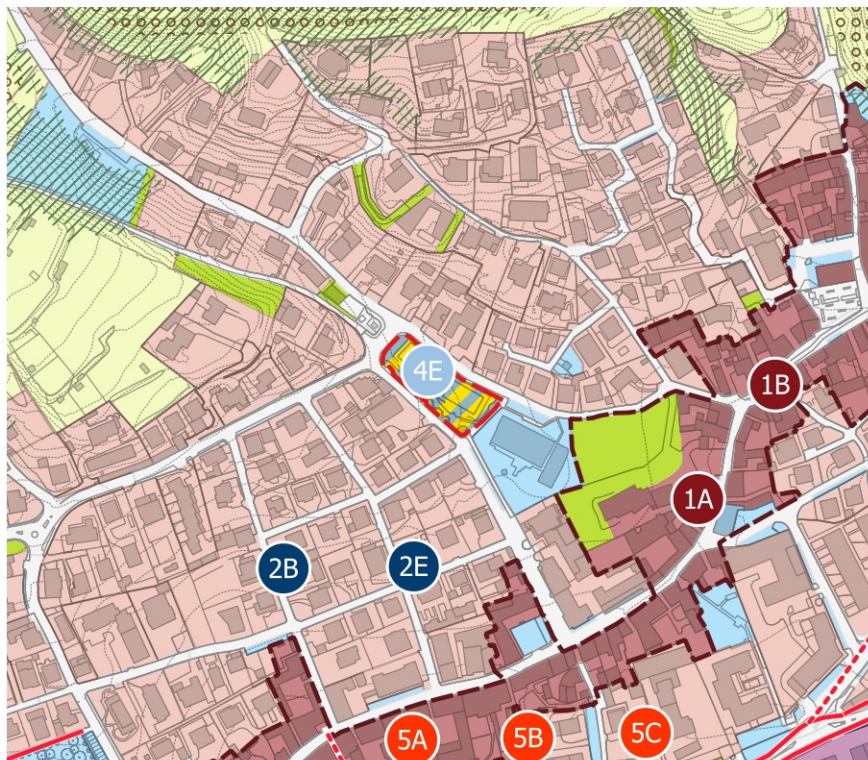


ARU3 | Parco Sant'Jesus

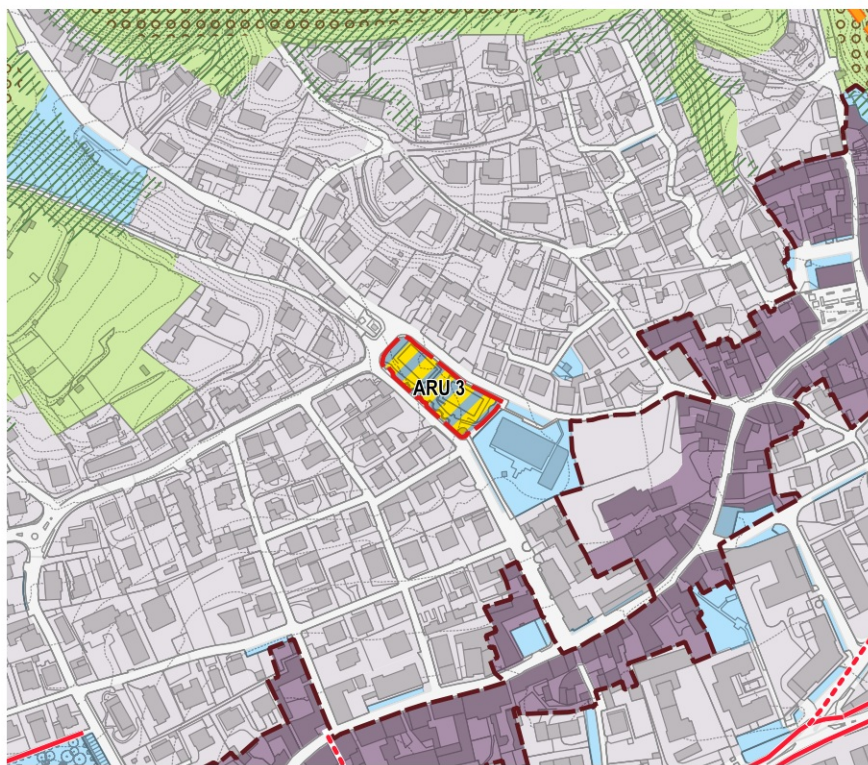
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato tra via Sant'Jesus e via Lonzo, in prossimità del centro storico di Nembro, e comprende il parco sportivo esistente "Sant'Jesus". La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	<p>Superficie territoriale (ST): 2.187 mq Superficie lorda totale (SL): - Altezza massima (H): - Rapporto di copertura (RC): - Indice di edificabilità territoriale (IT): -</p>

ARU3 | Parco Sant'Jesus

DP16_previsioni e obiettivi
urbanistici
scala 1:5000

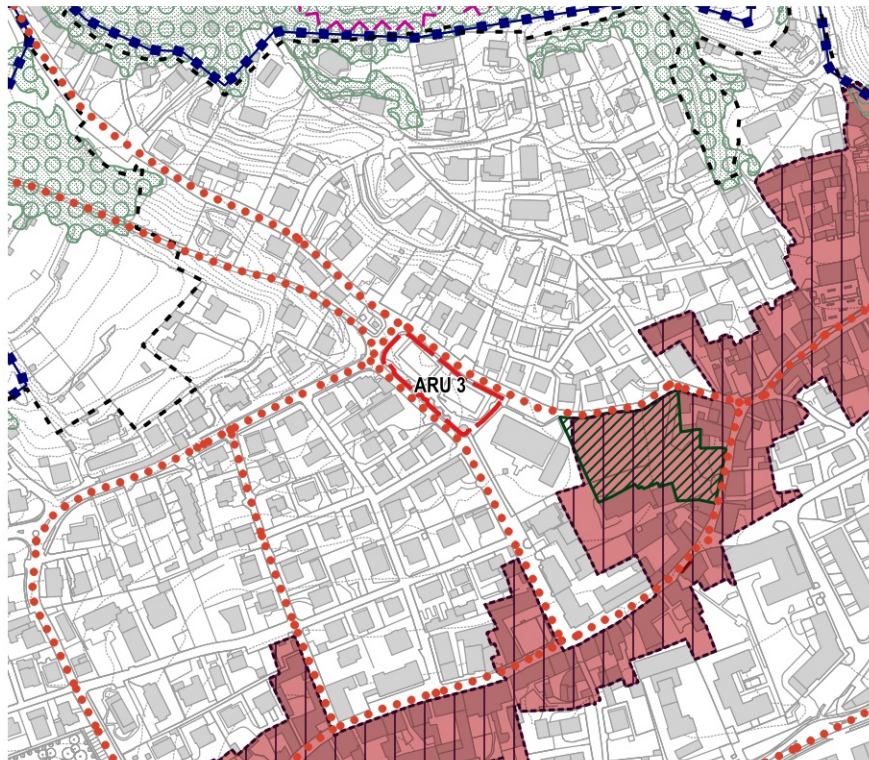


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000

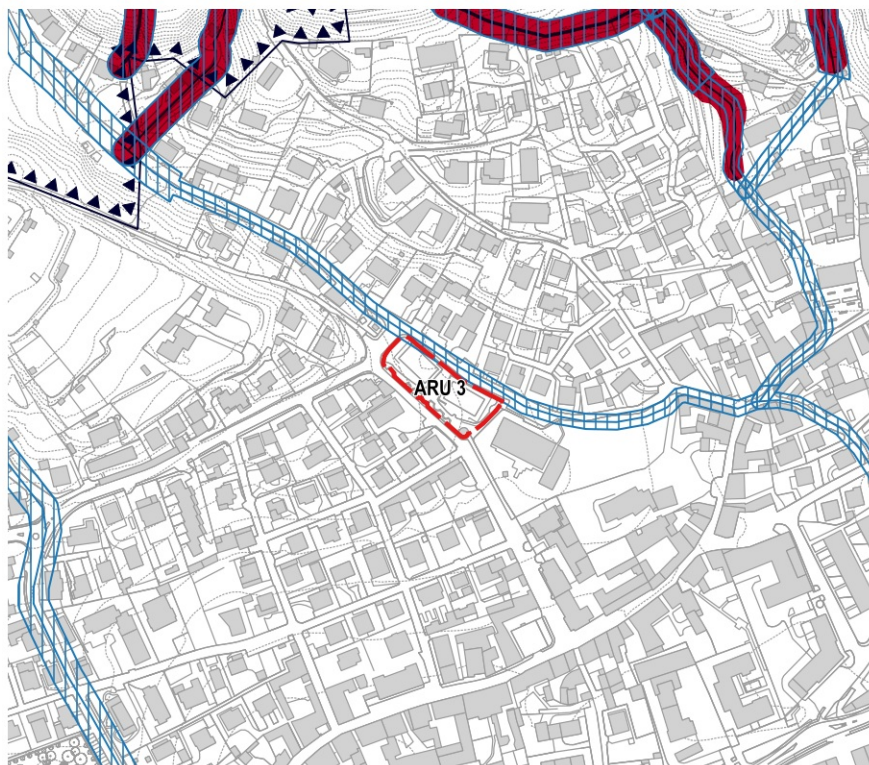


ARU3 | Parco Sant'Jesus

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000

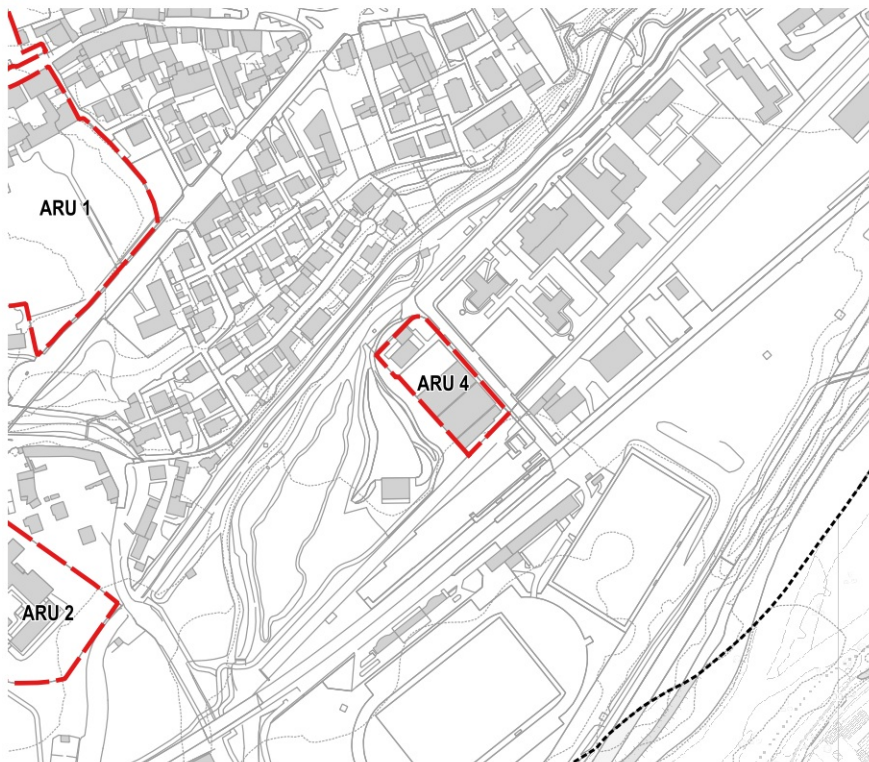


DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000



ARU4 | Centro Tennis

inquadramento su DBGT
scala 1:5000



ortofoto
scala 1:5000

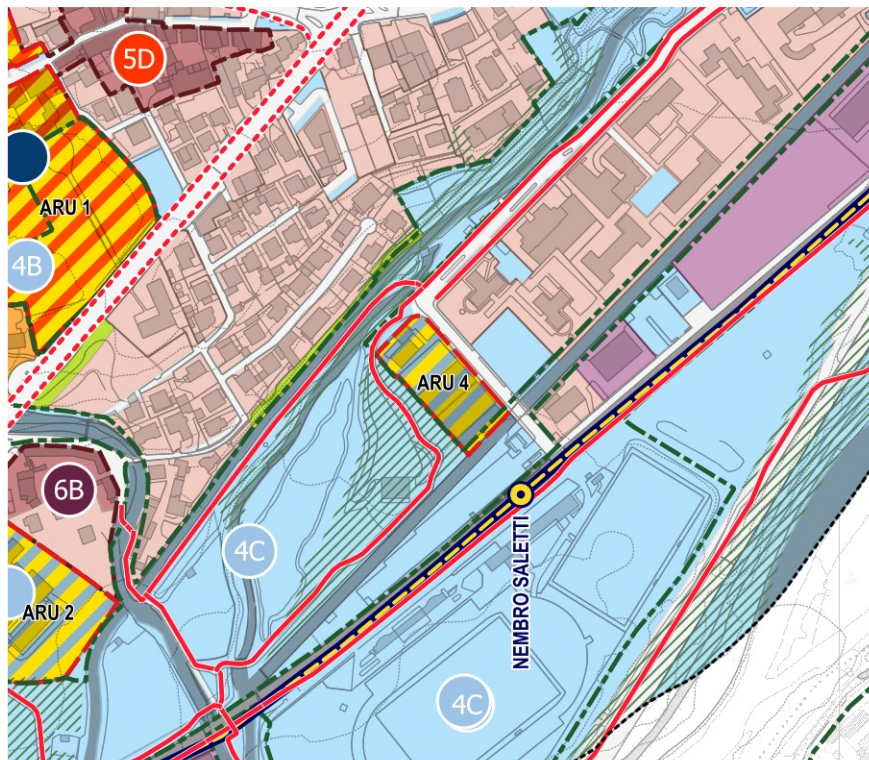


ARU4 | Centro Tennis

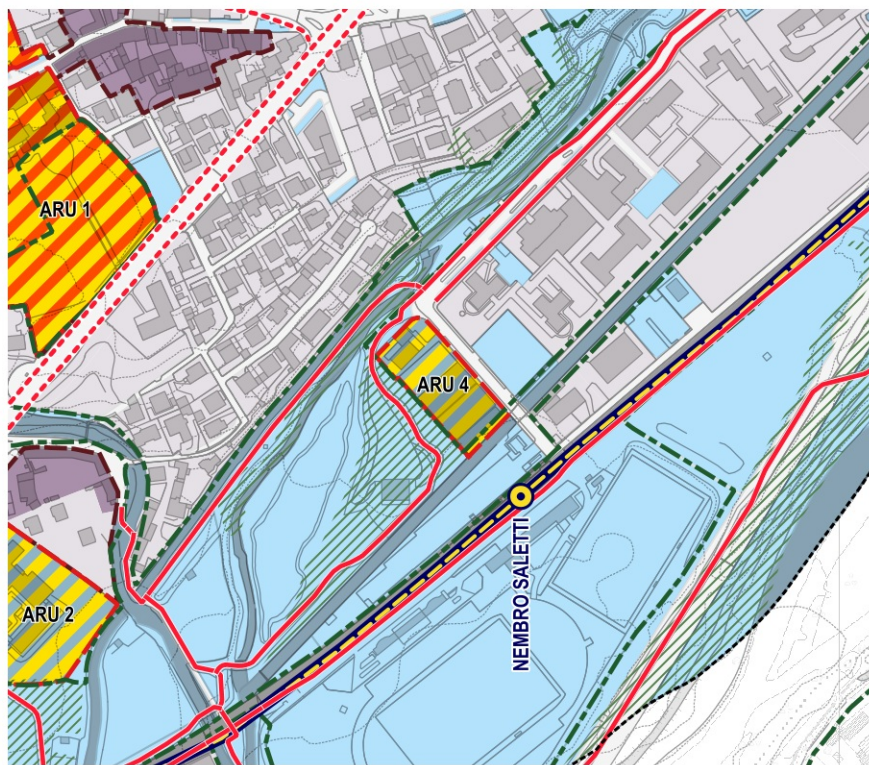
obiettivi e prescrizioni	<p>L'ambito è situato in via Carlo Nembrini, in prossimità del centro storico di Nembro, e comprende il centro sportivo esistente.</p> <p>La rigenerazione dell'ambito è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- valorizzazione 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>PGR: 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

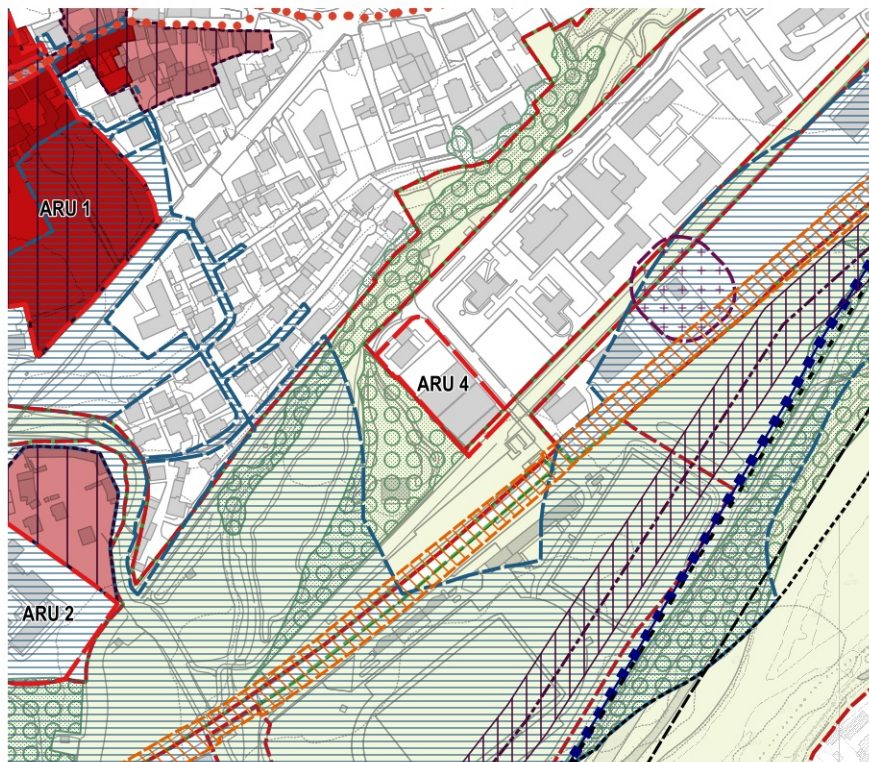


DP17_assetto territoriale
scala 1:5000



ARU4 | Centro Tennis

DP05_vincoli ambientali,
paesaggistici e infrastrutturali
scala 1:5000



DP06_vincoli geologici,
idrogeologici e sismici
scala 1:5000

