

COMUNE DI NEMBRO (BG)

**RIQUALIFICAZIONE COMPARTO PRU 5****RELAZIONE ILLUSTRATIVA****I. PREMESSE**

La presente relazione illustrativa accompagna la presentazione del Piano attuativo in epigrafe, riguardante un comparto industriale esistente e da ristrutturare, posto in zona settentrionale del territorio comunale, tra il comune di Albino ad est, la sp 35 ex SS671 a nord e il fondovalle del Fiume Serio a sud. Questo piano viene presentato dalla Società Pedrali Meccanica Srl a seguito dell'acquisizione dell'intera area.

Nel comparto del piano PRU 5, vi sono due ambiti inquadrati dal PGT; nella parte a est TCnR – Tessuto Consolidato non residenziale, dove insiste il fabbricato industriale esistente, e la parte a ovest, inquadrata a Verne naturale.

Il nuovo Piano si avvarrà di una convenzione con la quale saranno stabiliti nuovi indici edificatori, cessioni al Comune, standard e monetizzazioni.



Area comparto PRU5 – via Case Sparse Europa

## DESCRIZIONE STATO DI FATTO

---

Attualmente, la proprietà Pedrali è così inquadrata catastalmente

*NCEU – Comune di Nembro*

- FG 16 mappale 4051 sub.702/703/704
- FG 16 mappale 4052 sub. 701
- FG 16 mappale 4104

*Catasto terreni*

- FG 9 mappale 990
- FG 9 mappale 1187
- FG 9 mappale 2914
- FG 9 mappale 4289
- FG 9 mappale 4290

L'accesso al sito industriale avviene da via case Sparse Europa che attraversa l'area verde del PRU5. Come accennato nella premessa, le due destinazioni d'uso principali sono

- *Tessuto consolidato a prevalente destinazione non residenziale – art. 26 NTA: Tali ambiti assimilabili alle zone D, sono riservati prevalentemente all'insediamento di attività produttive (artigianali ed industriali in genere) o ad attività terziarie come specificatamente individuato nella cartografia del piano delle regole.*
- *VERDE NATURALE – verde pubblico attrezzato, parco urbano o parco locale d'interesse sovracomunale, verde connettivo naturalistico, impianti sportivi*

INDICI VERDE PUBBLICO RICREATIVO E NATURALE: Rc 2.0% (ai margini della zona a verde pubblico ricreativo aventi superfici superiori a mq 1500, dovranno essere riservati spazi per la sosta veicoli in ragione almeno un posto macchina, ogni 300 mq di area verde)

- L'Area inoltre è classificata nel piano di assetto idrogeologico come fattibilità 4IDR\* del PGT dello Studio Geologico comunale per problematiche

connesse agli eventi alluvionali frequenti del Serio .Va sottolineato che questa classe di fattibilità riguarda esclusivamente l'area interessata dal PIANO ATTUATIVO PRU5 e tiene specificamente conto della peculiarità del sito, al quale è stata riconosciuta una valenza industriale sia per la permanenza attuale di attività commerciali/industriali, sia per la presenza di edifici originariamente connessi alla produzione di cemento (più recentemente adibiti a magazzino per materiali edili). Nella situazione attuale, le NTA comunali prescrivono il rispetto delle disposizioni dell'art. 29 del PAI (Fascia fluviale A), ipotizzando però che essa possa "...essere riclassificata in classe 3" comunque "solo a seguito della realizzazione di interventi di messa in sicurezza approvati dall'Ente regionale competente".

INOLTRE, DALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DELLA VAS DELLA VARIANTE N.3 AL PGT, è RISULTATO CHE:

DAL PARERE ARPA

- *L'area ricade nel corridoio primario all'alta antropizzazione della RER posto in corrispondenza del corso del Fiume Serio; in base all'allegato 7 della DGR n.8/10962 del 30/12/2019 nei corridoi ad alta antropizzazione della Rete ecologica regionale (RER) è necessario evitare come regola generale l'inserimento di nuove trasformazioni dei suoli. Nel caso di trasformazioni giudicate strategiche, l'autorità competente per la Vas deve valutare la necessità di applicare anche la Valutazione d'Incidenza (Vinca), al fine di garantire il mantenimento della funzionalità globale della Rete natura 2000, di cui gli elementi della RER costituiscono importanti elementi di raccordo e continuità ecologica.*
- *L'area parrebbe interessata dalla zona di rispetto di pozzo ad uso potabile in concessione al Comune di Pradalunga e sito in via San martino 24 di Pradalunga; se confermata l'insistenza di questo vincolo il futuro progetto dovrà tener conto dei divieti di cui art. 94 comma 4 del DGL 152/06 tra cui il divieto di dispersione nel sottosuolo delle acque meteoritiche di dilavamento di piazzali e strade e dovrà tener conto delle disposizioni di cui alla DGR*

*7/12693 del 10/04/2003. = la previsione sull'ambito in oggetto è vigente e non trattasi di nuova trasformazione del suolo*

- *L'area rientra all'interno del PLIS Natural Serio \_questa nota verrà tenuta in considerazione in fase progettuale.*
- *Precisazioni del Comune di Nembro: si prende atto delle considerazioni espresse precisando che la previsione sull'ambito in oggetto è vigente e non trattasi di nuova trasformazione del suolo.*

#### DAL PARERE SOVRINTENDENZA

- *l'intervento previsto dovrà tenere particolare cura la naturalità del sito e la vicinanza con l'asta fluviale*
- *Precisazioni del Comune di Nembro: quanto richiesto verrà tenuto in considerazione in fase progettuale*

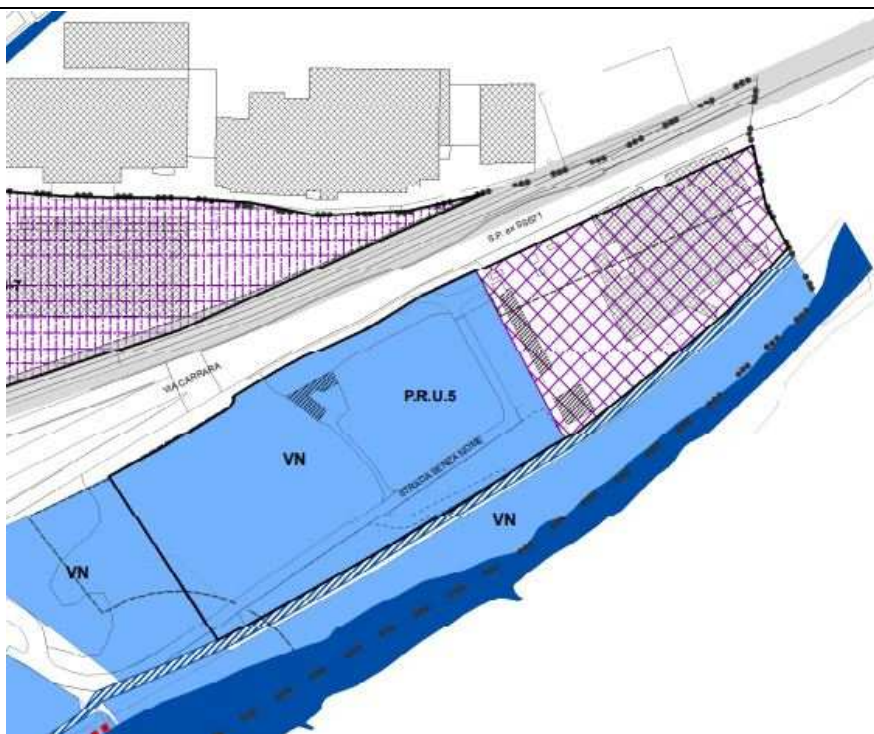
#### DAL PARERE PROVINCIA

- *IN TEMA RIFIUTI, IL SERVIZIO RIFIUTI COMUNICA CHE si evidenzia nei MAPPALI 4282-3663 segnalata una discarica di rifiuti inerti censita e dismessa. Rilasciato un provvedimento di presa d'atto degli interventi di recupero ambientale (copertura con 50cm terreno coltivo successivamente inerbito). Viene segnalata l'opportunità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali nelle aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni. Accertare la presenza di eventuali contaminazioni o provvedere all'esecuzione di eventuale bonifica.*
- *Nell'ambito dei procedimenti per la realizzazione di interventi dovranno essere definiti il volume di materiale da scavo derivante dalla realizzazione delle opere e le modalità di gestione dello stesso. Viene evidenziato che è da privilegiare il recupero/riutilizzo del materiale da scavo rispetto al suo smaltimento in discarica.*
- *Precisazioni del Comune di Nembro: Il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di*

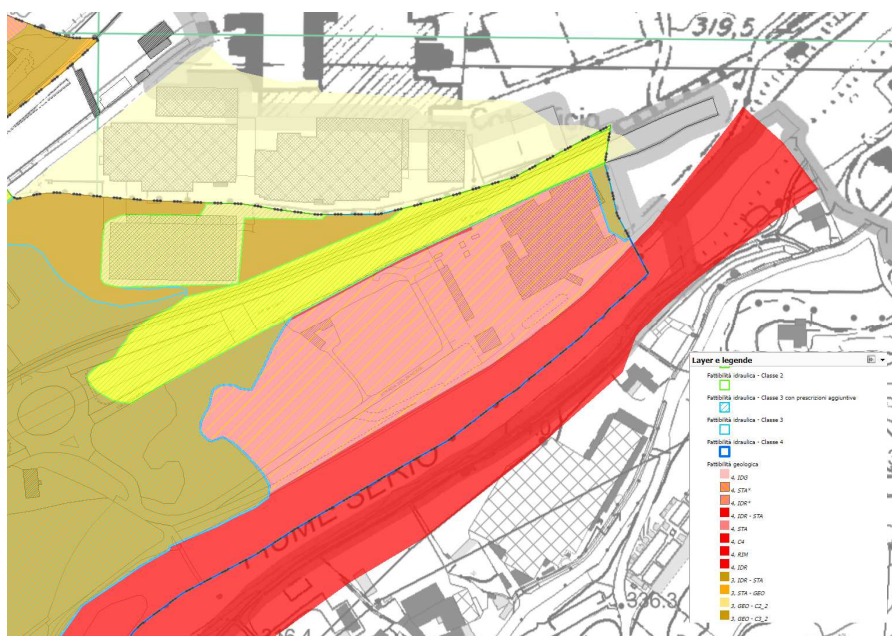
altre passività ambientali nelle aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e infrastrutture come da parere provinciale.

**ESTRATTO NTA – DA ALLEGATI – TABELLE DELLE OPERAZIONI DI PIANO**

- **PARAMETRI URBANISTICI PRU5 - piano attuativo via case sparse**
- slp = pari esistente (edifici esistenti 'ante 1942 )
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: attività produttive e destinazioni ad essa compatibili
- rapporto di copertura = 40%sf
- H = 10mt
- L'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari. Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio e, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Servizi calcolata sulla SLP e Sf complessivamente prevista.
- **SUPERFICIE FONDIARIA = 9914 MQ**
- 10MQ/100MQ DI SF per destinazioni industriali e/o artigianali
- Parcheggi pertinenziali ART. 5 PDS = 1PA ogni 100 MQ SLP
- Superficie Lorda di Pavimento esistente : 7643.29 mq



ESTRATTO PGT



ESTRATTO PGT - PIANO GEOLOGICO

## **CONTENUTI DEL PIANO**

Per la progettazione del nuovo comparto, in relazione alla conformazione e consistenza dell'edificio preesistente, per la sua impostazione generale, urbanistico-morfologica e distributivo-funzionale, si è dovuto tenere in debito conto dei seguenti aspetti:

- *La sua caratteristica di comparto esistente già accessibile dalla Via Case Sparse Europa e un suo riordino e ristrutturazione;*
- *Messa in sicurezza dell'intero comparto produttivo attraverso interventi per la riclassificazione dell'area in classe 3 – fattibilità idraulica*
- *La necessità di riqualificare area a verde naturale con interventi compatibili con le prescrizioni della relazione idraulica;*
- *Progettazione integrata che risponda ai requisiti esistenti in merito ai vincoli e ai parametri urbanistici*

Le riflessioni e le valutazioni condotte sugli aspetti sopra evidenziati hanno portato ad una impostazione urbanistico-morfologica e distributivo-funzionale trasposta negli elaborati planivolumetrici che sono oggetto della presente relazione.

In generale, il progetto plani-volumetrico dell'intervento propone una soluzione tesa a valorizzare al massimo il rapporto tra lo spazio aperto e costruito, e di dare unità architettonica a tutti i nuovi edifici.

L'accessibilità carrabile al comparto rimane invariata e avviene da via Case Sparse Europa. Il sistema dei parcheggi privati pertinenziali è realizzato dislocando i posti auto in diversi punti del comparto con accesso dall'ingresso principale.

L'area a Verde Naturale, attualmente in stato di abbandono, verrà riqualificata, e verranno effettuati interventi di scavo e movimenti terra che creino degli avvallamenti naturali (adatti all'accoglimento di circa 9000 mc di acqua) e delle barriere naturali ( riutilizzando la terra di recupero dallo scavo ) verso il fronte della SS671. Il tutto previa verifica dello stato di non contaminazione dei terreni, come indicato dal Servizio Rifiuti della Provincia.

## **L'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE E RISOLUZIONE DEI VINCOLI**

Sulla base delle considerazioni svolte nel capitolo che precede e sulla scorta delle scelte urbanistico-attuative e morfologiche ivi delineate si è proceduto ad elaborare una soluzione progettuale in sintonia ed in conformità a tali indirizzi di carattere generale, cercando di privilegiare la "QUALITÀ GLOBALE" e la "SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE" dell'intervento proposto, come sintesi fra:

- la riqualificazione architettonica del comparto;
- la qualità del manufatto e l'efficienza impiantistica;
- l'inserimento ambientale (riduzione-mitigazione impatti);
- il miglioramento del contesto esistente.
- La compartimentazione dell'area in quanto area a rischio allagabile

Allo stato di fatto tutta l'area oggetto di intervento si presenta come un insieme disordinato di manufatti industriali ed edifici accessori, tettoie, ecc. Un insieme di diversi corpi di fabbrica aggregatisi nel tempo, disomogenei, compatti e molto vicini alla strada, risalenti ad epoche diverse.

L'intento è quello di mettere ordine all'intera area demolendo gran parte di edifici sopradescritti, e ricostruire un unico capannone che dia un ordine a tutto il complesso.



Il progetto ha tenuto conto già in questa fase, dei seguenti vincoli/prescrizioni sul territorio:

- **DISTANZA SP 35**

La distanza ridotta dalla SP 35 EX SS671, rispetto alle norme dove è previsto minimo di 30Mt, del nuovo fabbrica, è stata autorizzata dalla Concessione n. 44143/25/08/2020 dalla Provincia di Bergamo, e risulta attualmente in essere.

- **COMPARTIMENTAZIONE IDRAULICA**

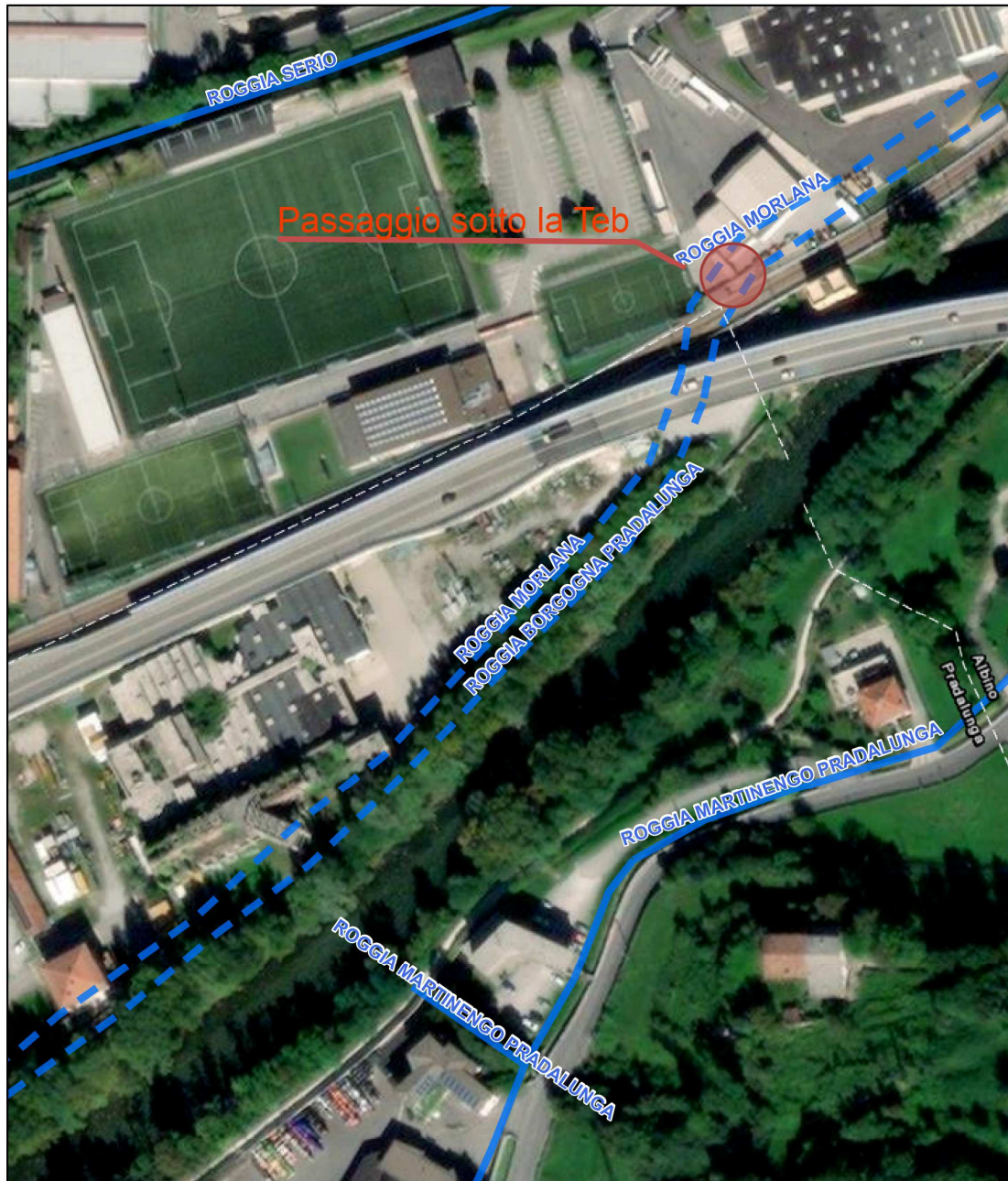
All'interno della richiesta di messa in sicurezza dell'area, per riclassificazione in CLASSE 3 e in merito alla fascia di rispetto dei 10mt dall'argine del fiume serio, si identificano nelle tavole allegate i disegni in fase progettuale di un muro realizzato proprio sul versante della sponda del Serio che crei una compartimentazione dell'intero comparto urbanizzato.

Nell'area verde limitrofe poi, sono previsti interventi di riqualificazione del verde e movimenti terra che creino una depressione, (di circa 1.70 mt) per la realizzazione di un volume a compensazione di capacità equivalente al volume corrispondente all'attuale "allagabilità dell'area" (indicazioni da relazione illustrativa idraulica allegata)

- **AUTORIZZAZIONE COSTRUZIONE MURO DA CONSORZIO DI BONIFICA**

Negli elaborati allegati, vi è poi la dimostrazione grafica del rispetto della fascia di non edificazione nei 5mt di distanza dalle due rogge interrate (Morlana / Bordogna) che delimitano il confine a sud del comparto.

Rete consortile

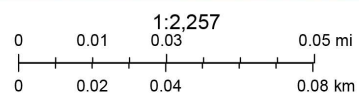


11/4/2022, 11:30:30

Rete consortile



--- TOMBINATURA



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community, Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

CBBG

CBBG - L'amministratore di questo sito non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda tale materiale.

- **ASPETTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E QUALITÀ DEL MANUFATTO**

Per quanto attiene più in dettaglio agli aspetti riferiti alla **sostenibilità ambientale generale** si riconferma quanto già indicato nel precedente capitolo III:

1. Attenzione all'inserimento ambientale dell'edificio con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana del comparto, salvaguardando l'unica preesistenza naturalistico-ambientale costituita dalla roggia e dal fiume Serio.
2. Previsione di ulteriori misure di "mitigazione" di tale impatto mediante:
  - la scelta di tipologie costruttive omogenee con materiali di finitura in sintonia con l'ambiente circostante;
  - l'adozione di cromatismi per facciate e coperture tali da ben inserirsi ed integrarsi con il contesto

**AREE A STANDARD**

Non sono previsti parcheggi ad uso pubblico, in quanto non possono essere realizzati nell'area a Verde naturale in quanto la zona è prevista come bacino addetto al recupero di eventuali esondazioni. Pertanto è data la possibilità di monetizzare tutta l'area a standard prevista di 991,4 mq al costo di 105€/mq per un importo complessivo di 104.097,00 €.

**Documentazione fotografica**

---



RIQUALIFICAZIONE COMPARTO PRU 5

Comune di Nembro



RIQUALIFICAZIONE COMPARTO PRU 5

Comune di Nembro



RIQUALIFICAZIONE COMPARTO PRU 5

Comune di Nembro







RIQUALIFICAZIONE COMPARTO PRU 5

Comune di Nembro





A completamento della presente documentazione si allega :

TAVOLA 1 – estratti

TAVOLA 2 – sdf planimetria

TAVOLA 3 – sdf edifici esistenti

TAVOLA 4 – sdp planimetria

TAVOLA 5 – sdp sezioni

TAVOLA 6 – comparazioni

TAVOLA 7 – calcoli

RELAZIONE IDRAULICA – Valutazione delle condizioni per la riclassificazione dell'area compatibile con l'assetto idraulico del Serio e con le disposizioni del vigente PGT

- 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 02 figure
- 03 Monografia caposaldo
- 04 tavola sintesi idraulica

CONCESSIONE AUTORIZZAZIONE PROVINCIALE

Nembro, lì Maggio 2022

**Il tecnico**

Francesco Adobati Architetto