



**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo

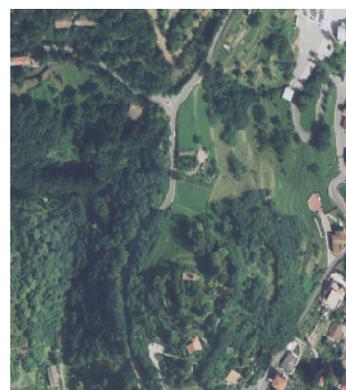


Claudio Cancelli

- sindaco -

Vittorio Carrara

- segretario comunale -



# Piano di governo del territorio 2015

Adottato D.C.C. n° 22 del 28/04/16 Approvato D.C.C. n° 43 del 26/10/16 BURL n° 50 del 14/12/16

## Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana

Approvazione DCC n. 20 del 25/03/2021 - BURL n. 34 del 25/08/2021

## Relazione e Regolamento degli Ambiti di rigenerazione urbana

Adempimenti in attuazione alla Legge Regionale 18/19  
"Misure di semplificazione e incentivazione  
per la rigenerazione urbana e territoriale,  
nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente

### **PROGETTO E COORDINAMENTO**

ing. Giovanni Moretti

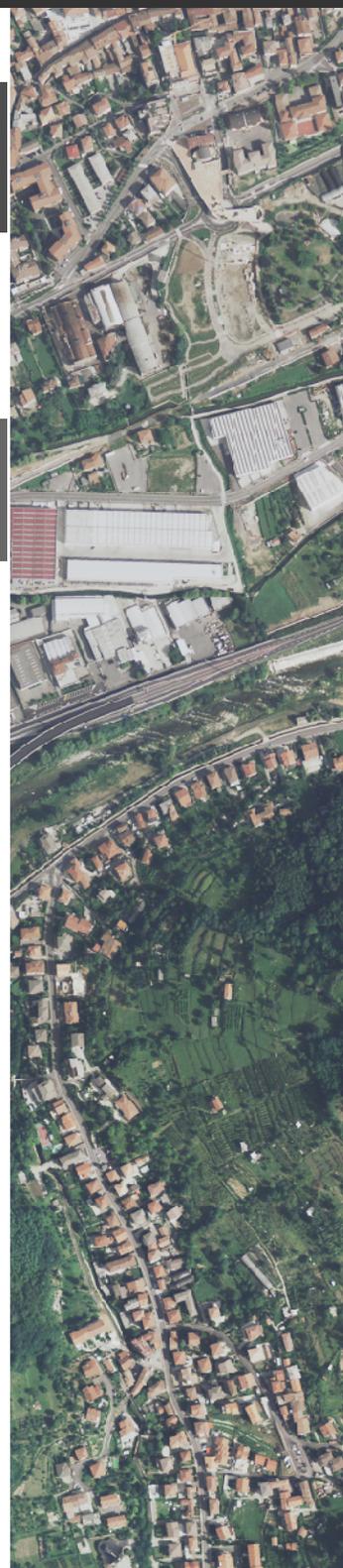
### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

geom. Gerolamo Vavassori

urb. Sara Bertuletti

geom. Manuela Seno

08/03/2021



## INDICE

1 – Quadro normativo.....	2
1.2 Adempimenti comunali .....	3
2 – Iter procedurale .....	4
3 - Quadro di riferimento sovra-ordinato.....	5
3.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR).....	5
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).....	6
4 - Excursus degli atti di PGT .....	10
5 – Criteri per l'individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale .....	12
6 – Obiettivi per gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale .....	13
7 – Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale .....	14
8 – Il programma di rigenerazione urbana.....	14
9 - Individuazione delle azioni volte all'incentivazione per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.....	14
9.1 Semplificazione.....	14
9.2 Incentivazione.....	15
9.3 Usi temporanei.....	15
9.4 Promozione.....	15

### **Allegati:**

- Planimetria di inquadramento
- Scheda AR 1: operazione di piano T3-7
- Scheda AR 2: complesso del nucleo di antica formazione Riccardi – Bonomi
- Scheda AR 3: casa della musica
- Scheda AR 4: scuola media e nuovo palazzetto
- Scheda AR 5: area sportiva via S. Jesus

## 1 – Quadro normativo

Il tema della rigenerazione urbana e territoriale, e con esso il recupero del patrimonio edilizio degradato e sottoutilizzato, è stato introdotto per la prima volta e in parte già affrontato con la stesura originaria della nuova legge urbanistica regionale nel 2005. Il tema, fra i più cruciali per le politiche di governo del territorio e della città contemporanea, è stato in seguito ampliato e approfondito grazie alle più recenti modifiche al quadro normativo regionale, il cui primo passo può essere riconosciuto nell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", pubblicata sul BURL n. 49, Supplemento, del 1° dicembre 2014.

La L.R. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ha integrato e modificato la L.R. 12/05 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, in coerenza sia con la stessa L.R. 12/05 che con la L.R. 31/08 e al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

Nello specifico l'art. 2, ha introdotto la definizione di rigenerazione urbana come: *l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano* (lettera così sostituita dall'art. 2, comma 1, lettera a), L.R. n. 18 del 2019).

La normativa introdotta con la L.R.18/21019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" ha individuato misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (L.R. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (L.R. n. 31/2014).

Le modifiche alla L.R. n. 12/2005 comprendono oltre alla messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana, in raccordo con la L.R. n. 31/2014, e al riallineamento alle norme statali in materia di edilizia, una serie di disposizioni innovative. Alcune delle disposizioni di cui sopra sono di immediata applicazione all'entrata in vigore della legge mentre altre lo saranno a seguito e per effetto di specifiche determinazioni attuative in capo ai singoli comuni.

L'art. 8 comma 2, lettera e-quinquies della LR 12/2205 prevede che nel Documento di Piano vengano individuati, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente (*lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019*).

L'art. 8-bis prevede che i Comuni, fino all'adeguamento del PGT, debbano procedere all'individuazione dei sopramenzionati ambiti di rigenerazione urbana, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali", con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).

Per tali ambiti l'art 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) della LR 12/05 così integrata invita i Comuni, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi, a:

- individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Per le medesime finalità di rigenerazione urbana, l'art. 40 bis della LR 12/05 così integrata "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità", prevede che i comuni individuino gli edifici dismessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio.

## 1.2 Adempimenti comunali

Il quadro attuativo della LR 18/2019 prevede che alcune delle disposizioni si applichino già all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019), mentre altre potranno divenire pienamente operative a seguito di ulteriori e specifici provvedimenti attuativi della legge, di competenza di Regione Lombardia o dei singoli comuni.

La legge regionale dello scorso 7 agosto 2020 - "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" - dispone, in considerazione dell'emergenza COVID in corso, il differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni termini temporali originariamente previsti dalla LR n. 18/2019, ulteriormente differiti al 30 aprile 2021, sui quali era già intervenuta con precedenti proroghe la LR n. 4 del 2020.

I provvedimenti comunali, la cui efficacia è stata prorogata al 30 aprile 2021, sono:

- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (Art. 8 bis, c. 1 della LR 12/2005; art. 3, c. 1, lett. K della LR 18/2019);
- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (Art. 40 bis, c.1 della LR 12/2005; art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019);
- individuazione eventuale, con specifica delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (Art. 8, c. 2 della LR 18/2019);
- per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione, con delibera di Consiglio comunale, delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 (Art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019).

Con pubblicazione sul BURL n. 34 del 17 agosto 2020, sono entrate in vigore le deliberazioni di Giunta regionale XI/3508 e XI/3509 del 5 agosto 2020, relative ai criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (di cui all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005) e i 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). A seguito dell'entrata in vigore della LR n. 18/2020, l'efficacia delle deliberazioni è stata sospesa per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel BURL delle stesse, per

consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione (Art. 28 comma 3), ulteriormente prorogate al 30 aprile 2021 dalla LR 22/2020.

Il comune di Nembro ha ottemperato ai disposti della LR 18/2019 ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 11 comma 5 e 43 comma 2-quinquies della LR 12/2005, con le seguenti deliberazioni:

- DCC n. 59 del 16/11/20 “attuazione della Legge di Rigenerazione Urbana e Territoriale 18/2019 – determinazioni in merito all’approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11 comma 5 LR 12/2005)”
- DCC n. 60 del 16/11/20 “attuazione della Legge di Rigenerazione Urbana e Territoriale 18/2019 – determinazioni in merito all’approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2-quinquies LR 12/2005)”

## 2 – Iter procedurale

Il comune di Nembro con avviso pubblico del 16/04/2020 prot. 5909 ha avviato una procedura partecipativa con la quale si invitavano i soggetti interessati, a vario titolo (proprietari, gestori, concessionari o loro tecnici delegati) a segnalare:

- gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, coerentemente con la L.R. 26/11/2019;
- gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

In considerazione del fatto che, entro il 01 giugno 2020 non sono pervenute agli atti di questo Ente segnalazioni da parte dei soggetti interessati e tenuto conto anche conto che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 22/10/2020 è stato avviato il procedimento della variante n. 3 al PGT 2015, in data 12/11/2020 è stato pubblicato un secondo avviso volto alla riapertura dei termini ed alla consultazione preventiva della comunità e degli eventuali operatori privati interessati.

A seguito di tale coinvolgimento pubblico sono pervenute complessivamente 3 segnalazioni:

n.	Protocollo	Localizzazione	Richiesta
1	Prot. n. 19285 del 30/11/2020	Comparto 6 unità 7 del NAF Fg. 19 Mapp. 247 sub 1-2	Viene proposto il recupero di un edificio che risulta dismesso da molti anni e presenta problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, mediante demolizione e ricostruzione. Per l'intervento è già stata presentata una richiesta di parere preventivo in data 18/11/2020
2	Prot. n. 19321 del 30/11/2020	Ambito extraurbano Mapp. 4396-4111-4054- 13703	Viene segnalato che gli immobili sono dismessi da oltre 5 anni, presentano problemi strutturali, causano criticità e degrado ambientale
3	Prot. n. 19325 del 30/11/2020	Ambito extraurbano - Località Trevasco (scheda inventario ST 61) Mapp. 700	Viene segnalato che l'immobile presenta caratteristiche tali da poter essere classificato come edificio dismesso da oltre 5 anni,

			ai sensi dell'art. 40bis della LR 12/2005
--	--	--	---

- L'Amministrazione ha ritenuto opportuno richiedere i seguenti approfondimenti:
- per la segnalazione 1 è stato richiesto il deposito di una valutazione economico-finanziaria e di un cronoprogramma dell'intervento.
- per le segnalazioni 2-3 è stato richiesto il deposito di un approfondimento sull'intervento previsto in relazione alle finalità indicate dalla normativa, indicando anche il cronoprogramma dei lavori ed una valutazione economica.

In data 15/03/2021 prot. 2021/0004720 è pervenuta un'integrazione alla segnalazione n. 1 volta a comunicare la stima economico-finanziaria dell'intervento e a dichiarare la volontà di ultimare i lavori entro il 31/12/2022 per poter usufruire degli sgravi fiscali ecobonus e sismabonus.

Il Comune di Nembro in data 16/11/2020 con:

- DCC n. 59 ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11 comma 5 LR 12/2005);
- DCC n. 60 ha approvato i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2-quinquies LR 12/2005).

### **3 - Quadro di riferimento sovra-ordinato**

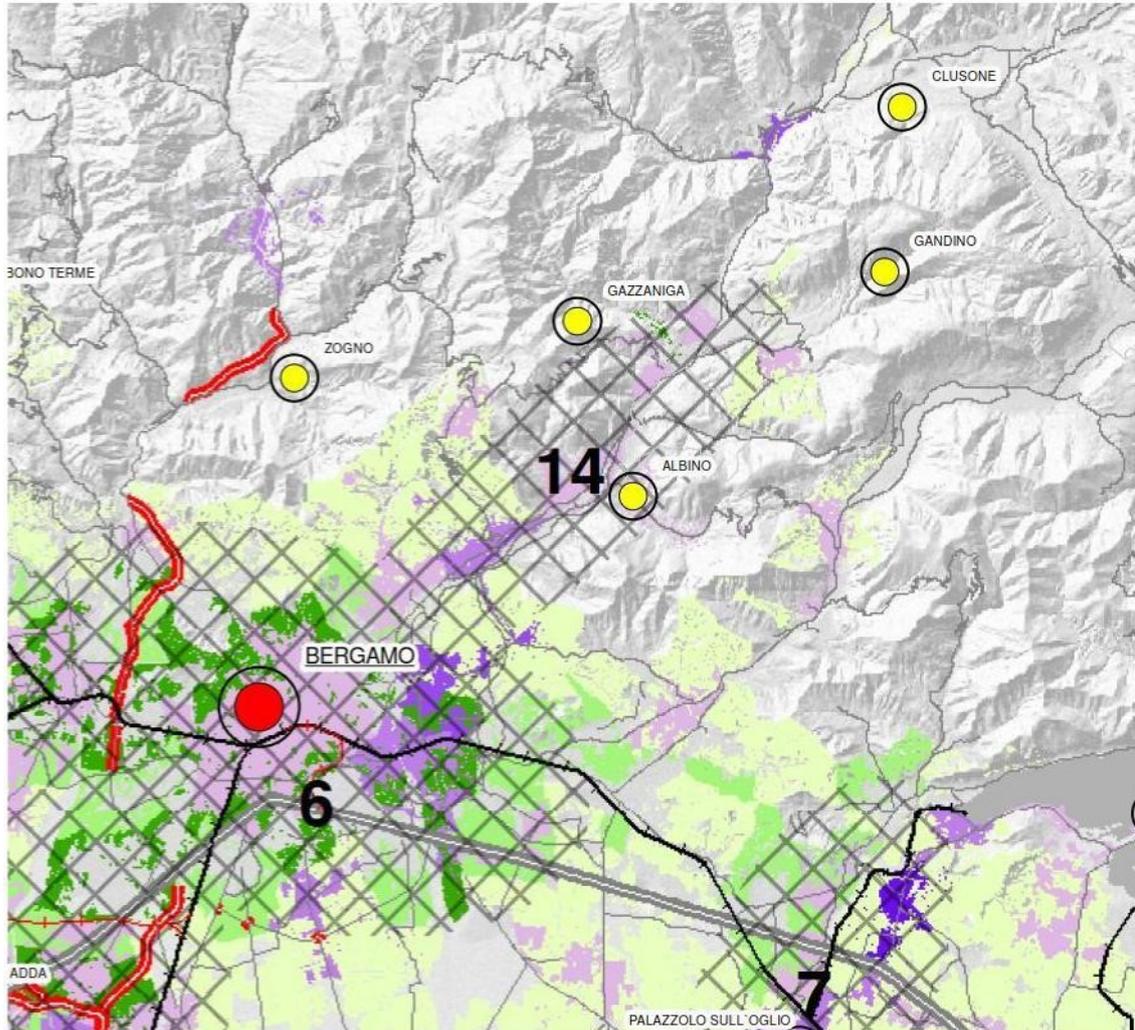
#### **3.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)**

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della LR 31/2014. L'integrazione del PTR è stata approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018. Il nuovo strumento ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL, avvenuto in data 13/03/2019. A partire dalla data di pubblicazione, i PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Nel documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" vengono definiti gli obiettivi generali per gli interventi ricompresi negli Aree di programmazione della rigenerazione territoriale e nelle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico:

- Obiettivi territoriali:
  - riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;
  - ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);
  - rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
  - riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;
  - riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull'assetto di più comuni.
- Obiettivi socio-economici:
  - Sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;
  - Sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell'occupazione qualificata;

- Individuazione e soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni;
- Individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.



*Estratto tavola 05.D4 Strategie e sistemi della rigenerazione*

Il Comune di Nembro ricade nell'areale di programmazione della rigenerazione territoriale n.14 – Valle Seriana, Alzano Lombardo.

### **3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

Il Consiglio della Provincia di Bergamo in data 7/11/2020 ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ponendosi come obiettivo prioritario per l'azione di qualificazione territoriale in capo al PTCP, il contenimento del consumo di suolo e facendo propri i contenuti deliberati da Regione Lombardia circa le modalità di stima degli obiettivi di sviluppo complessivo a livello comunale, nonché le modalità di recepimento delle soglie di consumo di suolo. Attualmente è in corso la procedura per la pubblicazione sul BURL.

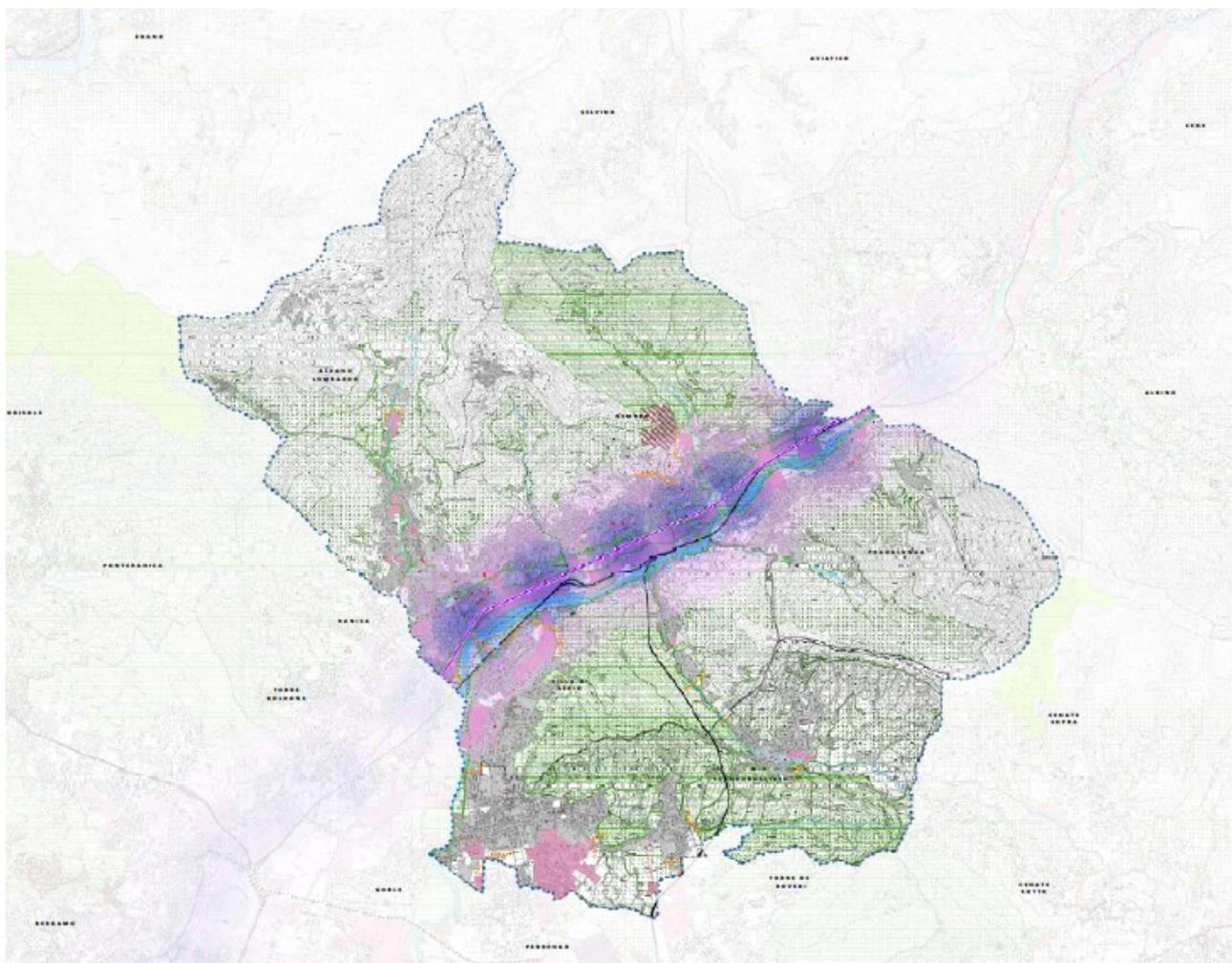
Il Piano articola il territorio provinciale in:

- Geografie provinciali: ossia ambiti territoriali entro i quali sono riconoscibili caratterizzazioni, ruoli e dinamiche che manifestano specifici rapporti di interdipendenza 'interna' al territorio provinciale e tra questo e i contesti regionali di relazione; ambiti entro cui si attivano le componenti strategiche richiamate dal Piano;
- Epicentri: territori in cui si sovrappongono le geografie provinciali e rappresentano i contesti spaziali entro cui i patrimoni territoriali e relazionali si manifestano con maggiore intensità;

- Contesti locali, aggregazioni territoriali intercomunali connotate da caratteri paesistico-ambientali, infrastrutturali e insediativi al loro interno significativamente ricorrenti, omologhi e/o complementari
- Luoghi sensibili: condizioni spaziali entro cui la progettualità urbanistica deve perseguire peculiari obiettivi, in quanto aventi rilevanza sovracomunale
- Ambiti e azioni di progettualità strategica, che identificano gli ambiti e i temi entro cui il piano definisce specifici obiettivi di qualificazione del sistema territoriale.

Il Comune di Nembro, con i comuni di Alzano Lombardo, Nembro, Pradalunga, Scanzorosciate, Villa di Serio, è inserito all'interno del Contesto Locale n. 8 "Area Urbana Nord-Est" per il quale sono individuati i seguenti indirizzi:

- le previsioni di trasformazione devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa
- la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato
- le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale
- la riduzione del consumo di suolo deve perseguire il consolidamento delle aree agricole diminuendone il grado di frammentazione potenziale
- laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.



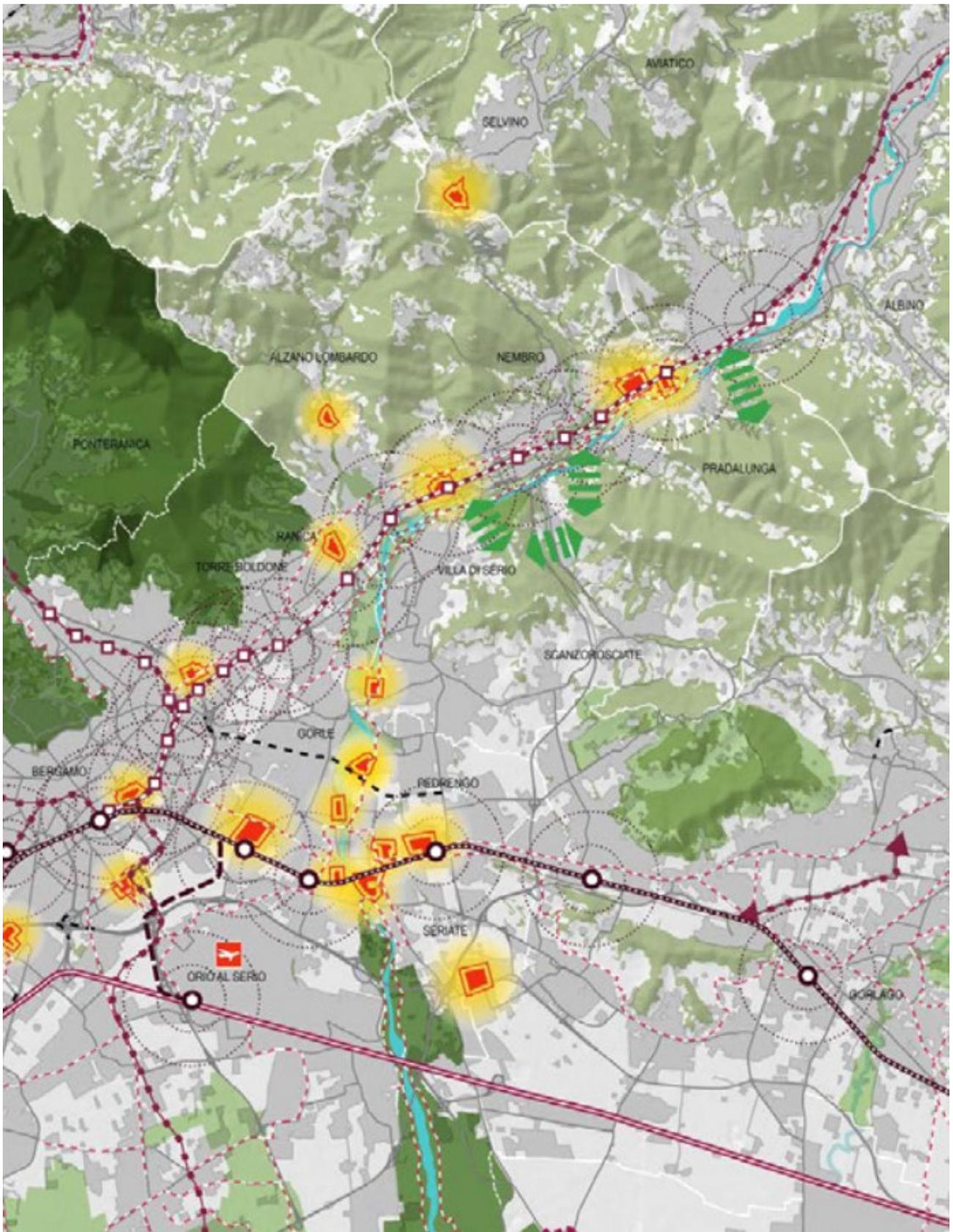
*Estratto tavola PTCP adottato "Contesti Locali - Area Urbana Nord-Est 8"*

La scheda di contesto locale individua, infine, come obiettivi prioritari per la progettualità urbanistico-territoriale:

- riqualificazione del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, specialmente nelle aree di raccordo tra i fondivalle e i versanti, anche attraverso il sostegno alle politiche agrarie in grado di favorire la presenza di agricoltura specializzate (frutticoltura, viticoltura, ecc - specialmente per l'ambito vallivo seriano)
- salvaguardia delle minime discontinuità nella conurbazione tra Scanzorosciate e Negrone; tra Negrone e Tribulina; tra Negrone e Torre de' Roveri; tra Scanzorosciate e Pedrengo; tra Villa di Serio e Gavarno; tra Gavarno e Pradalunga
- mantenimento dei pochi varchi rimasti liberi lungo le sponde del Serio, di connessione tra il fondovalle e i versanti
- valorizzazione dell'asta del fiume Serio sia sotto il profilo ecologico (potenziando la continuità dell'equipaggiamento vegetazionale di sponda e rinaturando le sponde stesse), sia favorendo la connettività con i versanti
- valorizzazione della rete escursionistica (sentieri, mulattiere, viabilità forestale, ecc.) intervalliva
- valorizzazione delle sponde fluviali del Serio connettendo la percorrenza ciclo-pedonale esistente lungo la greenway con i centri abitati
- valorizzazione turistica della valle e dell'ambito collinare mettendo in rete (e collegando con la rete escursionistica e/o ciclopedonale) i principali beni storico-architettonici presenti
- valorizzazione della viabilità intervalliva (Nembro-Tribulina; Tribulina-Scanzorosciate; Nembro-Selvino-Val Serina)
- integrazione tra fermate della tramvia, interventi di rigenerazione e percorrenze ciclabili
- valorizzazione del ruolo dei PLIS all'interno della rete ecologica provinciale
- monitoraggio della estensione dei territori interessati dalla presenza di serre
- valorizzazione degli affluenti del Serio e loro preservazione da ulteriori fenomeni di urbanizzazione che potrebbero compromettere definitivamente la permeabilità della valle
- riqualificazione in chiave naturalistica del torrente Nesa
- potenziamento e creazione di servizi ecosistemici nel territorio del contesto
- salvaguardia delle opere di difesa idraulica già presenti programmazione delle verifiche periodiche e di eventuali manutenzioni
- valorizzazione del geosito "Serie di riferimento del Sass de la Luna presso Scanzorosciate".

Nella scheda contenuta nella sez. 25 del Documento di Piano, il Comune di Nembro viene inserito nell'Ambito e azioni di progettualità strategica – APS denominato "Bassa Valle Seriana, l'asse della rifunzionalizzazione".

Nel quadro territoriale di tale ambito, la "Provincia intende sostenere un disegno di carattere diverso, rivolto alla convergenza degli attori agenti alle diverse scale (locale, provinciale e con sostegno regionale) al fine di avviare una progressiva rifunzionalizzazione del vasto patrimonio oggi presente, riusi appropriati e compatibili, rinnovamento che non possa trascurare la ricostituzione di componenti e delle continuità ambientali e la riduzione del livello di impermeabilizzazione dei suoli. Il contesto è del tutto adeguato a innescare politiche pubbliche e di partenariato organiche e funzionali a una complessiva rigenerazione di scala territoriale".



Estratto scheda 25.2 Bassa Valle Seriana, l'asse della rifunionalizzazione

## 4 - Excursus degli atti di PGT

Il Comune di Nembro è dotato del Nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT 2015) approvato in data 26/10/2016 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 e pubblicato sul BURL n° 50 del 14/12/2016.

Il PGT 2015 è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Variante n. 1 inerente l'aggiornamento dello studio geologico comunale di Nembro approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 11/09/2019 e pubblicata sul BURL n. 49 del 04/12/2019;
- Variante n. 1 PA relativa a d una modifica della distribuzione volumetrica del Piano attuativo ATR 1 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 03/05/2018 e pubblicata sul BURL n. 24 del 14/06/2017;
- Variante n. 2 PA relativa ad una modifica limitata all'ambito P3-8 nel procedimento SUAP Acciaierie Gandossi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 27/06/2018 e pubblicata sul BURL n. 32 del 08/08/2018;
- Variante n. 3 PA relativa ad una modifica puntuale del Piano attuativo PRU Carso approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 26/09/2018 e pubblicata sul BURL n. 45 del 07/11/2018;
- variante n. 2 al PGT 2015 inerente modificazioni al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 11/09/19 e pubblicata sul BURL n. 4 del 22/01/2020;
- Variante n. 4 PA relativa ad una modifica del PRU 4 in variante a PGT approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 55 del 11/09/19 e pubblicata sul BURL n. 6 del 05/02/2020.

In sede di revisione del PGT sono stati individuati 6 obiettivi generali che sono stati dettagliati in obiettivi specifici, alcuni già operanti ed altri da ricercare od aggiornare rispetto al PGT 2010.

### Obiettivi generali:

- elaborare una strategia rivolta alla disponibilità al dialogo e al confronto con tutte le forze istituzionali e sociali, da esercitarsi sulla base di precise scelte di priorità e di valori condivisi;
- esprimere una forte disponibilità ad accogliere strutture per servizi sovracomunali, per la formazione e qualificazione del capitale umano e per l'inserimento stabile dei giovani nel mercato del lavoro;
- sviluppare una sinergia tra soggetti pubblici e privati a scala comunale e sovracomunale per costruire una rete che interessi i comuni della bassa Valle Seriana e sia capace di promuovere i comuni a livello provinciale ed anche regionale, in questo senso l'istituzione del Tavolo di Confronto permanente con i Comuni di Torre Boldone, Ranica, Gorle , Alzano Lombardo, Villa di Serio, Pradalunga ed Albino va nella direzione auspicata;
- favorire la promozione della cultura e delle arti sotto i loro molteplici aspetti e diversificazioni in modo promuovere l'investimento del proprio tempo anche in discipline non necessariamente legate al profitto economico e più in generale generando passione ed interesse per la vita e la comunità;
- sviluppare ed incentivare tutte quelle attività legate al tempo libero che, pur non rientrando in una vera e propria attività sportiva strutturata, comunque contribuiscono allo sviluppo delle relazioni sociali e al miglioramento dello stile di vita;
- riqualificare il territorio, attraverso un uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero. Verificare la disponibilità di parti di territorio caratterizzate da dismissioni, da degrado urbanistico e/o paesaggistico e da sottoutilizzo insediativo.

### Obiettivi specifici

1. salvaguardare, con tutte le iniziative possibili e praticabili, il patrimonio produttivo ed occupazionale esistente anche con la sperimentazione dei processi e dei percorsi programmatici innovativi in modo da limitare le difficoltà che sconta oggi il settore economico-produttivo;
2. sostenere, promuovere ed incoraggiare le aziende che assumono anche l'ambiente ed il paesaggio come uno degli elementi di sviluppo e sono capaci di innovarsi e vincere la crisi;
3. incentivare lo sviluppo e la crescita demografica controllata e sostenibile, che consenta un adeguato ed armonico ricambio generazionale, limitando l'uso delle aree rimaste libere;

4. qualificare, preservare e gestire il bosco presente a Nembro confermando gli ambiti di totale tutela e di riforestazione naturale e garantire e promuovere un sistema per la gestione e lo sfruttamento del bosco complessivamente equilibrato e sostenibile;
5. promuovere e tutelare le connessioni ecologiche che attualmente le frange di bosco assolvono stabilendo un corretto rapporto con l'urbanizzato;
6. definire un insieme di strategie che consentano di sostenere chi realmente pratica l'attività agricola ed evitare forme speculative;
7. consolidare un fecondo rapporto tra aree soggette all'azione antropica ed aree lasciate all'evoluzione della natura;
8. mettere in rete le potenzialità "turistiche" di Nembro, sviluppare progetti che migliorino l'offerta, favoriscano l'accessibilità ai luoghi, valorizzino le risorse naturali esistenti per promuovere un turismo leggero, capace di preservare e valorizzare i beni storico-ambientali presenti, implementare i servizi esistenti, senza compromettere il territorio;
9. riconoscere alle attività commerciali al dettaglio il ruolo strategico di supporto alla coesione sociale e territoriale, promuovendo negli interventi di gestione integrata e valorizzando la cooperazione tra gli operatori anche mediante forme innovative come i distretti commerciali;
10. sostenere la formazione delle giovani famiglie continuando ad investire in qualità e quantità nei servizi per la prima infanzia in modo da assicurare un adeguato rinnovamento generazionale;
11. coordinare le realtà socio-sanitarie che da sempre operano nel territorio, simbolo di un'attenzione costante e reale al mondo della sofferenza, favorendo un clima di forte accoglienza;
12. orientare le attività della Casa di Riposo verso la creazione di un Centro di servizi per la persona anziana operando, in collaborazione con le associazioni, in un'ottica di effettiva sussidiarietà;
13. promuovere una politica per la casa sempre più integrata tra intervento sociale e pianificazione, attraverso nuove forme di pianificazione ed utilizzando strumenti innovativi individuando all'interno di programmi attuativi residenziali, anche mediante forme di incentivazione, quote di edilizia convenzionata per la locazione e iniziative di sostegno fiscale;
14. contribuire alla nascita del distretto culturale della Valle Seriana seguendo e sviluppando il quadro di intervento del sistema bibliotecario della valle Potenziare l'edilizia scolastica e prevedere il consolidamento di iniziative per l'istruzione media superiore anche alla luce delle nuove esigenze della formazione "elementare";
15. valorizzare e sostenere la pratica sportiva anche attraverso l'individuazione e l'adeguamento di spazi capaci di rispondere alle esigenze proprie delle differenti attività sportive;
16. sviluppare una rete per la mobilità leggera che, attraverso percorsi sicuri, consenta di raggiungere i servizi principali e di connettersi alla rete ciclo-pedonale urbana e a quella fluviale;
17. viabilità, infrastrutture e parcheggi adeguati alle attuali esigenze di trasporto verificando che le nuove trasformazioni non generino sovraccarico alla viabilità veicolare;
18. operare perché risulti sempre più concreto lo sviluppo di reti di comunicazione che rendano efficiente e sostanziale l'accesso ai servizi da parte di tutti i cittadini;
19. favorire lo sviluppo di una coscienza civica al fine di salvaguardare e tramandare il nostro patrimonio ambientale e mantenere un'identità all'interno della conurbazione della valle;
20. interrompere i processi di semplificazione paesaggistica dei luoghi e difendere l'unicità del patrimonio naturale, che è un bene collettivo, tramite il governo della trasformazione e dei bisogni della nostra comunità, senza perdere o degradare il nostro paesaggio e garantendo la permanenza dei corridoi ecologici tramite lo sviluppo dei collegamenti tra gli ampi bacini collinari e montani e vallecole, passando attraverso le aree antropizzate del fondovalle;
21. mettere "in rete" l'azione di tutela e promozione dell'ambiente coordinandosi con le analoghe iniziative che stanno nascendo e consolidandosi nei territori contermini;
22. promuovere la conservazione delle caratteristiche ambientali e creare le condizioni per uno sviluppo equilibrato delle attività di agriturismo, oltre alle tradizionali di allevamento e agricoltura.

Per la stesura del PGT 2015 ci si è focalizzati sulle seguenti tematiche:

- i meccanismi di perequazione e compensazione direttamente collegati agli obiettivi specifici 5, 8, 17 e 20
- la diminuzione di volumetria residenziale disponibile in armonia con l'obiettivo 3;
- la conferma delle previsioni in ambito produttivo in armonia con gli obiettivi 1 e 2.

Le strategie individuate con il PGT 2010 rimangono confermate nel PGT 2015 in quanto il nuovo strumento urbanistico si pone in continuità con le scelte effettuate precedentemente.

In data 22/10/2020 con la deliberazione della Giunta Comunale n° 217 è stato deliberato l'avvio del procedimento della variante n. 3 al PGT 2015, inerente modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi di tipo puntuale riguardanti i seguenti ambiti territoriali e normativi:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR);
2. modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi;
3. scelte strategiche finalizzate al conseguimento degli obiettivi relativi all'attuabilità delle opere pubbliche e dell'acquisizione delle aree necessarie;
4. correzione di errori materiali o aggiornamenti derivanti da altri procedimenti;
5. recepimento delle variazioni della componente commerciale approvati da parte della Giunta Comunale negli atti di programmazione.

## **5 – Criteri per l'individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Il presente documento, quale allegato alla deliberazione di consiglio comunale con la quale vengono individuati gli ambiti della rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT e secondo quanto previsto dall'art. 8-bis della L.R.12/2005 è finalizzato a:

- individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Il documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR approvato con deliberazione del consiglio regionale n. XI/411 del 19/12/2018 definisce le Aree della rigenerazione, le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche":

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;

- e) aree esterne o ai margini del TUC/centro abitato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
- g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

- aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
- aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.

La lettura ricognitiva del tessuto consolidato e del patrimonio edilizio esistente ha permesso di individuare aree del territorio comunale caratterizzate da fenomeni di:

- Sottoutilizzo del patrimonio edilizio e dei suoli edificabili, quali:
  - Ambiti oggetto di operazioni di piano non attuate
  - Aree produttive parzialmente abbandonate
  - Edifici terziari e complessi commerciali sottoutilizzati
  - Attrezzature o spazi adibiti a servizi pubblici e/o di uso pubblico da rinnovare, implementare o riconvertire
- Abbandono e/o dismissione, quali:
  - Aree produttive dismesse (capannoni, piazzali, depositi, ecc.)
  - Edifici pubblici abbandonati
- Degrado urbanistico, edilizio, idrogeologico, igienico-sanitario o socio-economico, quali:
  - Patrimonio edilizio storico in gravi condizioni di abbandono e obsolescenza
  - Complessi rurali non più attivi in gravi condizioni di degrado (ruderi, rovine, ecc.)

## **6 – Obiettivi per gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Obiettivi da perseguire nei processi di rigenerazione urbana:

- Rinnovo degli immobili di proprietà sia pubblica che privata
- Innesco di processi di rigenerazione dei tessuti edilizi circostanti agli ambiti di intervento
- Riqualificazione delle attrezzature esistenti
- Promozione della mobilità dolce
- Messa a sistema dei servizi presenti sul territorio favorendo l'accessibilità
- Rigenerazione degli spazi e dei servizi pubblici per favorire la riconnessione del tessuto
- Riqualificazione degli elementi dei margini urbani
- Messa in rete con il sistema dei servizi sportivi del territorio (centro sportivo Saletti, Centro tennis), con le aree verdi attrezzate e non del territorio, tramite il sistema della mobilità dolce
- Valorizzazione del sistema degli spazi pubblici strettamente interconnesso alla rigenerazione degli edifici pubblici

## **7 – Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Gli ambiti di rigenerazione del Comune di Nembro, individuati sono:

- AR 1: operazione di piano T3-7
- AR 2: complesso del nucleo di antica formazione Riccardi – Bonomi
- AR 3: casa della musica
- AR 4: scuola media e nuovo palazzetto
- AR 5: area sportiva via S. Jesus

## **8 – Il programma di rigenerazione urbana**

L'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana al fine di poter fruire delle misure di semplificazione e incentivazione, presuppone la definizione di un programma di rigenerazione, da attuarsi anche per fasi o per comparti distinti, al fine di garantire la coerenza complessiva e il coordinamento complessivo degli interventi, nel quadro urbanistico generale, in coerenza con gli indirizzi normativi e programmatici contenuti negli strumenti di pianificazione vigenti. Il programma di rigenerazione può essere predisposto dal Comune o proposto dalle proprietà coinvolte, deve essere condiviso con l'Amministrazione comunale ed essere costituito da:

- studio di fattibilità urbanistica
- studio di fattibilità economico-finanziaria
- cronoprogramma di massima
- convenzione urbanistica che definisca le obbligazioni reciproche di promotori e Comune, nonché il programma temporale degli interventi, nel caso in cui coinvolga parti private.

Per quanto attiene gli ambiti di rigenerazione che insistono su aree e immobili di proprietà pubblica, è facoltà dell'amministrazione comunale attivare in autonomia un programma di rigenerazione di iniziativa riferito alle sole porzioni di sua proprietà.

È facoltà dell'amministrazione integrare negli ambiti di rigenerazione di proprietà pubblica, aree di proprietà privata, a seguito di adesione del soggetto privato agli obiettivi dell'intervento.

Il programma di rigenerazione, in quanto non costituente variante al PGT, è approvato dalla Giunta Comunale.

## **9 - Individuazione delle azioni volte all'incentivazione per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Per gli ambiti di rigenerazione individuati, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, sono definite le seguenti tipologie di misure:

- SEMPLIFICAZIONE
- INCENTIVAZIONE
- USI TEMPORANEI
- PROMOZIONE

### **9.1 Semplificazione**

**Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:**

- possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito (art 12. Comma 1 L.R.12/2005);
- utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo / Piano di Recupero (art. 14 comma 1-bis L.R.12/2005);

## 9.2 Incentivazione

**Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente**

- negli ambiti della rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 %, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. (art. 43 comma 2-quater L.R.12/2005).
- negli ambiti di rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60 % (art. 44 comma 8 l. r. 12/2005).
- in base a quanto previsto con il programma di rigenerazione, all'interesse pubblico connesso, alla realizzazione di servizi ecosistemici e alla qualità degli interventi, in considerazione degli esiti dello studio di fattibilità tecnico-economica, l'Amministrazione valuterà, in sede di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, le eventuali esternalità negative o il riconoscimento di esternalità positive conseguenti all'attuazione del programma.

## 9.3 Usi temporanei

**Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;**

- allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51 bis L.R.12/2005).  
L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.
- l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.
- l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R.12/2005. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
- sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
- è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

## 9.4 Promozione

**Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.**

Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore

economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individuerà le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.