



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Eugenio Cavagnis
Mariarosa Perico
Vincenzo De Filippis

- sindaco -
- assessore territorio e lavori pubblici -
- segretario comunale -



Piano di governo del territorio

Piano delle Regole

Adottato con delibera del C.C. n° 17 del 25/06/2010
Approvato con delibera del C.C. n° 40 del 02/12/2010
Pubblicato sul BURL n° ____ del ____

Relazione

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

arch. Carlo Peraboni

Convenzione ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 382/80  - DiAP - Politecnico di Milano -

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara

arch. Mariagiovanna Giudici

urb. Silvia Placchi

arch. Viviana Rocchetti

Convenzione ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 382/80  - DiAP - Politecnico di Milano -

geom. Manuela Seno

PROCEDIMENTO V.A.S. E PARTECIPAZIONE

arch. Giorgio Baldizzone - responsabile -

arch. Domenico Leo - autorità procedente -

ing. Sebastiano Moioli - autorità competente -

STUDIO SISMICO E ADEGUAMENTO STUDIO GEOLOGICO

geol. Gianluigi Nozza

geol. Michela Pecchio

STUDIO SULLA CICLABILITA' E PEDONABILITA'

ing. Marco Passigato

STUDIO AREE EXTRAURBANE

agr. Mario Carminati

arch. Cesare Carminati

for. Stefano Enfissi

arch. Luigino Pirola



INDICE

1.	Il Piano delle Regole.....	3
1.1.	I riferimenti normativi.....	3
1.2.	I rapporti con il Documento di Piano	4
2.	L'approccio metodologico.....	6
2.1.	L'evoluzione storica del costruito.....	7
2.2.	L'analisi delle tipologie insediative.....	10
2.3.	La qualità e la sensibilità paesistica.....	14
3.	Le strategie e i criteri di intervento.....	16
3.1.	La classificazione degli ambiti del Tessuto urbano consolidato	16
3.1.1.	Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale	17
	Tessuto residenziale consolidato di antica formazione (N)	17
	Tessuto residenziale fortemente consolidato (R1, R2, R3, R4)	17
	Tessuto residenziale consolidato (R5).....	18
	Tessuto residenziale consolidato ad assetto modificabile (R6, R7)	18
	Tessuto residenziale di completamento (R8, R9)	19
	Tessuto residenziale consolidato a verde privato (RV)	19
3.1.2.	Tessuti a prevalente presenza non residenziale.....	19
	Tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (P1, T1)	19
	Tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU)	20
	Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2)..	20
	Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2)	20
	
	Tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3, T3)	20
3.1.3.	Sistema infrastrutturale	20
	Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradali.....	20
	Area tranviaria e ferroviaria.....	21
3.1.4.	Piano Urbanistico Commerciale.....	21
	Premessa	21
	Inquadramento Urbanistico	22

Sviluppo delle tendenze commerciali a Nembro tra l'approvazione del Piano Urbanistico Commerciale ed il PGT	23
Evoluzione del contesto sovracomunale	24
Evoluzione del contesto locale.....	26
Conclusioni.....	27
Divisione del territorio comunale in zone commerciali	28
3.2. Aree extraurbane	30
3.2.1. Lo studio delle aree extraurbane	30
3.2.2. La suddivisione delle aree extraurbane.....	30
L'edificazione nelle aree a tutela elevata ed a tutela differenziata al servizio delle attività agricole	31
3.2.3. Inventario degli edifici esistenti in area extraurbana.....	32
3.3. Le modalità di intervento ed i criteri di negoziazione	33
3.3.1. L'articolazione dei piani attuativi	33
3.3.2. Il permesso di costruire convenzionato	34
3.3.3. L'intervento diretto.....	35
3.4. Le tavole di progetto	37
3.4.1. contenuti del Piano delle Regole	38

I. Il Piano delle Regole

I.1. I riferimenti normativi

Lo strumento del Piano delle regole è uno dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 12 del 2005.

Al Piano delle Regole (di seguito PdR) è attribuito il ruolo di prescrivere, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Tuttavia, la nuova L.R., prendendo spunto anche da altre normative regionali in vigore da tempo, che hanno separato il cosiddetto "Piano strutturale" o "strategico" dal "Piano operativo", conferma con la divisione tra gli strumenti di strategia e gli strumenti conformativi nell'ambito dello stesso Piano di Governo del Territorio, l'approccio e il modello operativo, già ampiamente anticipato, con i Programmi Integrati d'Intervento e con il Documento d'Inquadramento.

Inoltre, la stessa L.R., all'art. 11 definisce l'opportunità che sia nel Documento di Piano, a livello di principi e finalità generali, sia nel PdR, a livello di definizione puntuale delle modalità di intervento, si introducano i criteri di perequazione urbanistica e di compensazione tra le differenze di situazioni operative e di premialità per incentivare localizzazioni volumetriche e progetti virtuosi.

Le indicazioni contenute nel PdR, come le indicazioni del Piano dei Servizi relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.

Il PdR costituisce la disciplina territoriale del Piano di Governo del Territorio, in rapporto all'esito delle trasformazioni territoriali proposte dal Documento di Piano e alle previsioni essenziali del Piano dei Servizi, sia in termini di configurazione strategica della città pubblica, sia in relazione al mantenimento e alla valorizzazione dei servizi esistenti.

Con il PdR si completa la strategia complessiva di sviluppo della città, la definizione degli obiettivi rilevanti e strategici, la "politica urbanistica" e l'idea di città che si intende perseguire con i contenuti del Documento di Piano.

Il PdR assume un duplice ruolo: si occupa sia del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento, sia delle parti di territorio comunale non urbanizzate perché destinate alla tutela ambientale anche con presidi agricoli e/o ai progetti parco nell'ambito della continuità tra i corridoi della Rete Ecologica, perché aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e non suscettibili di trasformazione urbanistica-insediativa.

Nel PdR sono altresì individuate le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado e i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano nei diversi casi di sensibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Il PdR tiene conto, oltre che della definizione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dei parametri edilizi, insediativi e morfologici dei Piani e dei Programmi attuativi: costituisce, pertanto, fra gli atti del PGT, la sede di raffronto e di dialogo con gli strumenti della pianificazione sovra comunale e con gli strumenti finalizzati alla salvaguardia e tutela ambientale.

Il PdR deve tener conto, infatti, anche dei contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente a:

- i contenuti prescrittivi prevalenti contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR), nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei rispettivi Piani di Settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. 86/1983);
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivante dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali.

Il rapporto con il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** si pone in termini di compatibilità.

Le previsioni del PTCP hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla L.R. e specificate nelle norme del piano provinciale. Tali previsioni prevalenti riguardano:

- a. la materia della tutela ambientale e paesaggistica;
- b. la localizzazione di infrastrutture d'interesse regionale e provinciale riguardanti il sistema della mobilità; tali localizzazioni hanno efficacia prevalente e richiedono specifiche compensazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche;
- c. la specificazione degli ambiti destinati all'attività agricola ritenute di livello strategico, fatto salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;
- d. l'indicazione, per le aree soggette a tutela, a rischio idrogeologico o sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, anche in questo caso fatto salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

I.2. I rapporti con il Documento di Piano

Il Piano delle Regole (PdR) si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale dell'intero territorio comunale, fatta eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano con un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e con un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole disciplina le modalità di trasformazione e di intervento, secondo criteri di promozione di tutte le iniziative di riqualificazione che abbiano una ricaduta di interesse pubblico.

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, individua innanzitutto:

- a. le modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;
- b. i beni culturali e beni paesaggistici e regionale con particolare riferimento agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani);

- c. i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57 della L.R. 12/2005”;
- d. tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

Inoltre, individua:

1. gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall’insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

- a. il nucleo di antica formazione ed i beni ambientali e storico–artistico-monumentali, gli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 e ogni eventuale altro vincolo ex lege 12/2005 e 4/2008;
- b. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale, e gli elementi di valore simbolico;
- c. le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione;

2. le aree di tutela paesaggistica nella quale sono ammesse le attività agricole, secondo i criteri e le modalità dettati dalle norme di attuazione.

2. L'approccio metodologico

Il Tessuto Urbano consolidato è stato oggetto di un'analisi dei caratteri insediativi integrata con il censimento delle permanenze dei manufatti storico-culturali e degli elementi naturalistici, nonché dei fattori di criticità e/o di disturbo.

Lo stesso tessuto urbano è stato ripartito secondo ordini di parametri (si veda tavola DP5 e DP 6): la valenza storica tavola (DP7); la densità insediativa; la condizione di conservazione degli immobili e la congruità/discrasia delle attività presenti con il tessuto, la cui definizione è avvenuta attraverso lo svolgimento di una serie di analisi preliminari.

In particolare l'individuazione delle modalità di intervento oggetto del Piano delle Regole, tiene conto dei passaggi evidenziati nelle analisi del Quadro Conoscitivo (tavole dalla DPI alla DP15).

L'evoluzione storica del costruito (cfr., par. 2.1) che ha permesso di definire gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, partendo dalla definizione delle epoche storiche di sviluppo dell'urbanizzato; l'analisi delle tipologie insediative (cfr., par. 2.2), anch'essa propedeutica alla suddivisione del tessuto edilizio esistente in aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche fisico-morfologiche (forma, tipologia, natura e caratterizzazione funzionale); infine la qualità e la sensibilità paesistica (cfr., par. 2.3) che ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell'identità nembrese e le aree a rilevanza paesistica.

2.1. L'evoluzione storica del costruito

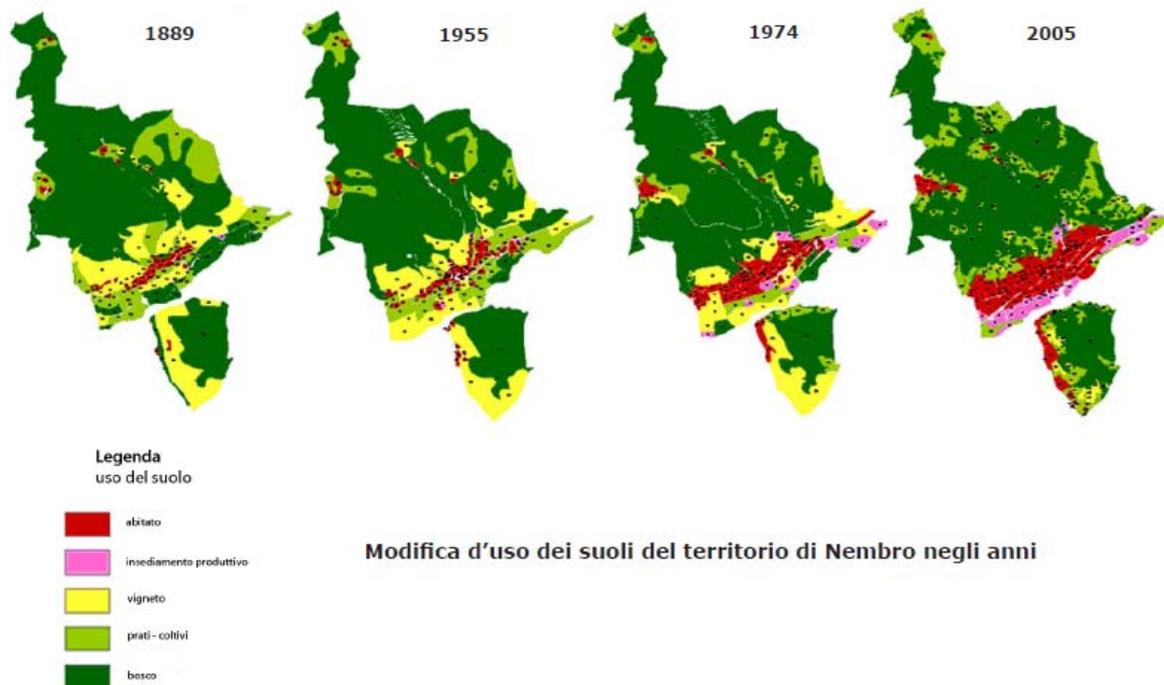
Lo scopo della lettura dell'evoluzione storica del costruito e della sua analisi tipologica (tav. DdP5 - Tipologie del tessuto urbano consolidato) è l'individuazione del nucleo di antica formazione e delle diverse fasi di espansione della città che hanno portato alla costruzione del Tessuto Urbano Consolidato di oggi.

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è quella parte di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento.

Quest'analisi ha poi permesso di individuare nell'ambito del Piano delle Regole, diversi tipi di aree: quelle consolidate, ovvero leggibili come ordinate da regole insediative riconoscibili, quelle consolidate ma delle quali è auspicabile una riqualificazione ovvero per cui risulta possibile prevedere interventi di ri-formulazione dell'assetto insediativo e quelle di completamento.

Le aree consolidate che compongono il TUC sono principalmente riconducibili a quattro "soglie storiche", così come rappresentate e schematizzate nell'immagine successiva:

Modifica dell'uso dei suoli del territorio di Nembro negli anni 1889-2005



- il nucleo di antica formazione corrisponde a parti del territorio edificate con sostanziale continuità nella cartografia I.G.M. di primo impianto (Carta d'Italia, in scala 1:25.000, dell'Istituto Geografico Militare, 1888-1889);
- l'ambito urbano di prima espansione che rappresenta la crescita della città avvenuta fino alla prima metà del secolo scorso (Carta d'Italia, in scala 1:25.000, dell'Istituto Geografico Militare, 1955);
- l'ambito urbano di seconda espansione che corrisponde all'espansione avvenuta dalla seconda metà del secolo scorso fino al 1974 (Carta d'Italia, in scala 1:25.000, dell'Istituto Geografico Militare, 1974);
- l'ambito urbano di terza espansione che corrisponde all'espansione avvenuta dall'ultimo quarto del secolo scorso ai giorni nostri (Aerofotogrammetrico del Comune di Nembro, anno 2004);

Il paese di Nembro, già nei tempi passati veniva ricordato come “Nembro lonc e picadur”, espressione popolare che sintetizza la sua caratteristica urbanistica più vistosa, cioè lo sviluppo sinuoso del paese lungo un'unica arteria, fiancheggiata da una doppia serie di case, che talvolta si allarga a formare delle piazzette.

Poco è cambiato di quella impostazione medievale ed ancora oggi quel tracciato segna in modo chiaro e leggibile il Nucleo di Antica Formazione di Nembro.

Quest'ultimo è composto dal tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e quello successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale, caratterizzato da alcuni complessi edilizi di particolare pregio architettonico-ambientale.

Stralcio della tavola DP7 – Nucleo di antica formazione: il capoluogo



Per quanto riguarda la definizione del nucleo di antica formazione, oggetto di analisi di dettaglio nel quadro conoscitivo del Documento di Piano (tav. DdP7- Nuclei di antica Formazione), si può osservare che rispetto alla sagoma corrispondente alla prima levatura dell'IGM 1889, quella del NAF di oggi è modificata in alcune porzioni. Ciò a seguito di alcuni interventi edilizi avvenuti nel dopoguerra e in particolare per la demolizione e ricostruzione di edifici secondo sagome e tipi edilizi che poco o nulla hanno a che fare con la loro originale edificazione. Si veda ad esempio i condomini di via mons. Bilabini, alcuni edifici di Via Ronchetti e di via Papa Giovanni. Vi sono poi casi di edifici singoli che pur avendo subito, sempre nel dopoguerra, interventi che ne hanno modificato in modo sostanziale la configurazione iniziale sono stati ricompresi all'interno del NAF come testimonianza fisica della loro preesistenza.

L'ambito urbano di prima espansione è il tessuto che si struttura per addizione lungo o attorno al continuo storico del capoluogo di Nembro e si innerva invece attorno ai nuclei storici delle frazioni di Gavarno, Lonno. Il fenomeno interessa poco la zona di Viana e le altre frazioni

Quest'ambito ha un tessuto che in gran parte corrisponde alla levata IGM del 1955; la crescita, come si osserva per confronto nella fig. 01, è avvenuta principalmente nella parte terminale del quartiere di San Nicola, nel centro con la nascita, a sud dell'edificato storico, di luoghi pubblici (Municipio, casa Balilla, Scuola elementare) e l'apertura di via Papa Giovanni, di piazza della Libertà e di via Roma. Sempre in questa zona, ma più verso il fiume nascono gli insediamenti produttivi delle acciaierie Ferretti (ora demolite) e dell'attuale fonderia Gandossi. Nel capoluogo altre espansioni si registrano lungo la via Vittoria anche per la nascita e lo sviluppo dell'azienda estrattiva Cugini, nella zona delle “Fontane” con la nascita del primo quartiere “Natal” ad opera del costruttore Natale Barcella tra gli

anni 1951-1954, in via Tasso e Crespi con la nascita dei due villaggi operai della filatura Crespi nei primi decenni del 1900.

Le altre significative espansioni si rilevano a Gavarno dove nasce il nuovo edificato lungo la strada provinciale via Gavarno e all'incrocio con la provinciale per Villa di Serio, abbandonando così la scelta fondativa della frazione di insediamento semi-collinare in zona Barzini e Carere, e a Lonno lungo la via Buonarroti e Leonardo Da Vinci.

L'ambito urbano di prima espansione qui descritto è la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, spesso nati spontaneamente lungo le vie o i tracciati esistenti senza le minime dotazioni a servizi (marciapiedi, parcheggi e strade di calibro adeguato), e spesso con una viabilità insufficiente. Fanno eccezione i due "villaggi Crespi" e le case del piano Fanfani nati secondo un unico pensiero progettuale ancora leggibile.

Diversa invece è la nascita del centro civico di Nembro, negli anni '30 del secolo scorso, dove gli edifici pubblici rispondono ad un disegno unitario e organico.

Nembro negli anni '50 e '60 conosce una grande espansione edilizia generata dall'incremento demografico, dalla rinascita economica e dalla presenza di molti edifici inadeguati alle nuove esigenze abitative. Questo fenomeno rappresenta la seconda espansione, corrispondente al tessuto edilizio sorto nel periodo tra il 1955 e il 1974, rilevabile nella cartografia IGM alla soglia del 1974. La crescita, come si osserva per confronto nella fig. 01, interessa in modo diffuso tutto il territorio di Nembro vedendo quasi il raddoppio di tutti i precedenti nuclei o aggregazioni di abitato. Essa interessò in ugual modo il capoluogo e i centri di Gavarno e Lonno.

Le nuove abitazioni invasero la piana e la collina *"salendo prima a San Faustino, poi verso la nuova provinciale ed oltre; quindi penetrando tra la fonderia Gandossi e la cartiera Pesenti e giù nella via Acqua dei Buoi e la zona di Viana; infine s'inerpicò serpeggiando a zig-zag per la collina di San Pietro, dei Ronchi, sotto lo Zuccarello, per la Valcossera, verso le vecchie Cabàs e Càòlt, Pratberta, la Cabaletta, la Botta"*¹.

La nuova espansione si colloca all'interno della zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali ma anche quelli produttivi sono interessati da fenomeni di ampliamento. In particolare i siti industriali storici vedono una notevole espansione.

Il tessuto consolidato residenziale è costituito da isolati misti delimitati dalle sedi stradali e caratterizzato dalla presenza di fabbricati al centro lotto (villette e palazzine), anche qui generalmente senza le minime dotazioni a servizi (marciapiedi, parcheggi e strade di calibro adeguato), e spesso con una viabilità insufficiente. La densità di questo ambito varia da abbastanza alta a media man mano che ci si allontana dall'asse storico.

L'ambito urbano di terza espansione corrisponde all'accrescimento avvenuto dall'ultimo quarto del secolo scorso ai giorni nostri, è rilevabile dalla cartografia dell'aerofotogrammetrico del Comune di Nembro, dell'anno 2004. Esso è rappresentato in modo sintetico nella fig. 01. e dal confronto con le precedenti soglie storiche si può rilevare che anche negli ultimi decenni del '900 il territorio di Nembro è stato oggetto di significativi fenomeni di espansione edilizia che hanno interessato in modo particolare il tessuto residenziale e quello produttivo. Da un lato la nascita di nuovi "quartierini" residenziali e dall'altra la densificazione dei comparti già intaccati da precedenti edificazioni. Nel primo caso si assiste però ad una evoluzione nel modello insediativo, generalmente attuato a seguito di Piani attuativi e quindi con tutte le dotazioni a servizio necessarie a rendere vivibili gli spazi pubblici e di conseguenza quelli privati. Le espansioni residenziali vanno ad intaccare sempre più la collina del capoluogo e di Gavarno secondo tipologie a villetta in lotti separati (è il caso di via Bellini, via San Faustino, via Piazza, via Puccini, via Moroni, via Raffaello Sanzio, via Barbini, via Gavarno) o nelle zone del fondovalle ancora libere secondo tipologie a palazzine o condomini (via Nembrini, via Sora, via Fontane, via Case della Vecchia, Via Verdi, via Acqua dei Buoi, via Roma).

Sempre in questo arco temporale avviene una forte espansione produttiva e terziaria che va ad occupare le aree del fondovalle ancora libere tra l'abitato e il fiume Serio. Anche questi tessuti, che appartengono al consolidato produttivo o terziario, risultano essere dotati o mancanti delle dotazioni a servizi necessari per la zona a seconda dello strumento attuativo che li ha generati.

¹ G. Bergamelli- L. Bergamelli, G. Carrara, Nembro e la sua storia, Nembro, Amministrazione Comunale di Nembro, 1985, pag. 285

Pertanto gli edifici sia residenziali, sia produttivi, sia terziari esistenti, a secondo della loro dotazione a servizi e del grado di accessibilità, sono nel Piano delle Regole stati inseriti nel tessuto fortemente consolidato o in quello consolidato modificabile per il quale cioè è auspicabile e prevista una riorganizzazione del comparto, per recuperare gli spazi necessari ai servizi e per migliorare la qualità urbana.

2.2. L'analisi delle tipologie insediative

L'analisi delle tipologie insediative sintetizza gli esiti dell'attività di rilievo svolte a partire dal dicembre 2008, descrivendo le tipologie architettoniche presenti sul territorio comunale e quelle di progetto.

Il rilievo del costruito ha come finalità l'individuazione e la descrizione delle funzioni, delle morfologie urbane e delle tipologie edilizie degli insediamenti del comune. L'elaborazione di una cartografia di sintesi è un passaggio importante per la definizione di contenuti ambientali presenti sul territorio.

La caratterizzazione del tessuto insediativo, esito del rilievo, permette al contempo di cogliere le partizioni caratterizzate da omogeneità edilizia e di individuare le singole situazioni insediative.

La descrizione dei contenuti e la relativa rappresentazione riconosce come rilevanti elementi quali l'epoca di costruzione, la presenza di funzioni di carattere specifico, la presenza di elementi rilevanti dal punto di vista architettonico, la struttura delle aree urbane in tema di dotazione di aree pubbliche, la qualità dei margini, le funzioni commerciali presenti, gli elementi "rari", gli spazi della connettività urbana.

Sarebbe tuttavia errato valutare il rilievo come una sola attività di "registrazione" dell'esistente; il rilievo, per come è stato condotto, permette l'individuazione degli elementi e/o degli ambiti, che possono assumere un valore progettuale ovvero in grado di esprimere una specifica potenzialità finalizzata alla rivitalizzazione e al recupero del tessuto urbano.

La lettura sistemica di questi fattori concorre a definire il profilo delle singole aree, leggibile in modo puntuale, ma comunque riconoscibile nei tessuti insediativi in cui esse si collocano.

Il rilievo ha permesso di verificare come i caratteri edilizi non si presentino come significativi solo nelle zone di antica formazione siano caratterizzati da forme e valori differenti, su tutto il territorio comunale.

La metodologia adottata ha posto l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, ma piuttosto sulla struttura dei tessuti e delle loro porzioni, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

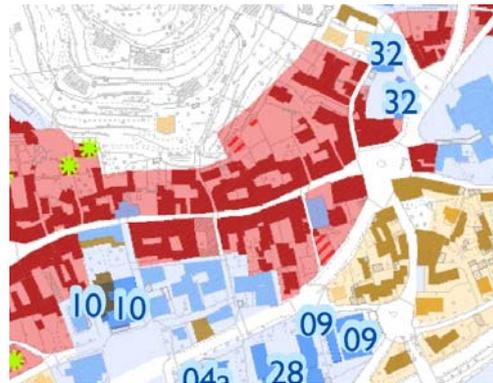
Ciò ha consentito d'individuare parti di città con caratteri di omogeneità morfologica anche a prevalere sulle differenze comunque presenti; gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili in sintesi a pochi tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti.

La restituzione della composizione del tessuto urbano, individua le diverse strutture e "regole" di formazione così come le discontinuità ed i punti di rottura avvenuti nel tempo, ponendo l'accento sull'eterogeneità dei differenti luoghi e sui loro caratteri specifici.

In questo senso la descrizione delle tipologie è risultata funzionale alla fase di definizione delle strategie di intervento e va pertanto letta quale strumento di lavoro per l'individuazione delle valenze prioritarie, delle interazioni, dell'attuazione, delle interferenze funzionali e delle possibili soluzioni da mettere in atto nell'ambito della definizione del Piano delle Regole e nella determinazione delle strategie di intervento riportate nel successivo paragrafo 3.1.

L'esito del percorso di rilievo ha permesso di individuare sette classi tipologiche, con qualche eccezione, che si differenziano per morfologia, tipologia e funzioni prevalenti, rappresentati nella tavola Dp5 del Documento di Piano - Tipologie del tessuto urbano consolidato:

1. edificio storico, appartenente ai nuclei di antica origine desunti dalla cartografia IGM di primo impianto anno 1889;



2. edificio di epoca contemporanea inserito in un ambito storico e totalmente discordante rispetto al contesto;



3. tessuto di impianto operaio, appartenente ai nuclei di antica origine e desunti dalla cartografia IGM di primo impianto 1951 testimonianza di valido esempio il "villaggio operaio";



4. edifici aperti, aventi quattro lati liberi suddivisi in:
 - edificio aperto a media densità (> 2 piani);
 - edificio aperto a bassa densità (da 1 a 2 piani);



edifici ad impianto unitario, palazzina villetta a schiera ecc... suddivisi in:

- 5.
- edificio a impianto unitario, a media densità (≤ 3 piani);
 - edificio a impianto unitario, ad alta densità (> 3 piani e $<$ di 6 piani);
 - edificio a impianto unitario, ad elevata densità (> 6 piani);



6. edificio industriale e/o terziario;



7. edificio pubblico a uso pubblico.



8. eccezione tipologica



Stralcio della Tavola DP5 – Tipologie del tessuto urbano consolidato



Il nucleo di antica formazione, fatta eccezione per qualche episodio di sostituzione del tessuto storico con tipologia multipiano, è costituito da isolati con tipologia a corte, con edifici in linea e con alcuni complessi edilizi di pregio architettonico ambientale (villa d'epoca con giardino).

A parte il nucleo di antica formazione, in cui risultano ancora riconoscibili i caratteri originari, il tessuto in generale è costituito da isolati misti, ossia caratterizzati da una stratificazione di tipologie edilizie che si diversifica man mano che ci si allontana dal centro storico. In fase di rilievo, si è stato constatato che esistono delle eccezioni tipologiche all'interno del medesimo isolato, in quanto si ha la presenza di edifici multipiano, a schiera, in linea e mono/bifamiliari non in linea con i fabbricati dell'isolato stesso.

2.3. La qualità e la sensibilità paesistica

L'analisi della qualità e della sensibilità paesistica (cfr., tavola DPI I – Valenze paesaggistiche tavola DPI Ia – Sensibilità paesistica) ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell'identità nembrese e le permanenze di valore paesistico.

Stralcio della Tavola DPI I – Valenze paesaggistiche



Le tavole evidenziano i seguenti elementi:

- le classi di valenza forestale
- l'individuazione dei PLIS istituito e previsti
- il reticolo idrografico
- elementi paesaggistici quali, interventi per i sistemi verdi lineari sul fiume Serio, elementi naturalistici, margini urbani, filari, terrazzamenti, aree verdi private, alberi monumentali, cime, crinali, aree di cava attive ed antiche, emergenze negative puntuali, lineari e areali, emergenze positive visive, con visuali, percorsi e punti panoramici.

Inoltre come emerge dalla tavola DPI Ia - Carta della sensibilità paesistica dei luoghi, si può sostenere come sia importante che Nembro preservi gli elementi rimasti a testimonianza della sua storia, integrandoli con le aree e le situazioni cui oggi può essere attribuito un valore simbolico.

Su queste basi è stata impostata, con studio apposito approvato nell'anno 2006, l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica (ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045) delle aree extraurbane che evidenziano alti valori di sensibilità paesistica espresse nel relativo studio secondo i seguenti valori medi suddivisi per gli ambiti individuati:

Unità di Paesaggio	Sensibilità media Unità di Paesaggio	Sensibilità media Tessere di Paesaggio	Sensibilità media Beni Culturali
Gavarno	3,59	3,25	3,92
Valle del Luio	3,64	3,43	3,85
Valle del Lonzo	3,71	3,37	4,05
Valle del Carso	3,78	3,47	4,08
Conca di Salmezza	4,06	3,52	4,60

La sensibilità media dell'Unità di Paesaggio è data dalla media della sensibilità delle Tessere e dei Beni Culturali.

L'individuazione della sensibilità paesistica delle aree urbane è avvenuta con un criterio statistico dettato dalla esperienza diretta di valutazione delle pratiche edilizie, secondo il modello regionale di cui alla deliberazione sopra citata, dando momentaneamente questi risultati.

Ambito Urbano	Sensibilità media riscontrata in ambito Edificato	Sensibilità media riscontrata in ambito Edificato di margine con la collina
Capoluogo	1	3
Viana	2	2
S.Faustino	2	3
Lonno	3	3
Gavarno	3	3

La valutazione della sensibilità paesistica e delle valenze forestali si è basata principalmente sullo studio approvato nell'anno 2006 ed ha portato a valutare le aree extraurbane come aree di paesaggio per le quali si è determinato l'obiettivo di tutela differenziata per zona, la sensibilità paesistica in queste aree, necessita che venga accompagnata negli interventi trasformativi ammessi dalla qualità progettuale degli insediamenti individuando per gli stessi la necessità di garantire adeguate dotazioni o compensazioni ambientali. Per il centro urbano, pur in presenza di sensibilità paesistica diffusamente bassa, indice di qualità urbanistica ed edilizia scarsa, proprio la ricerca della qualità edilizia e la riconfigurazione urbanistica anche in ambiti ristretti potrà definire un'immagine diversa di territorio urbanizzato.

3. Le strategie e i criteri di intervento

3.1. La classificazione degli ambiti del Tessuto urbano consolidato

Il Tessuto urbano consolidato (TUC) individua la parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche, generata a partire dai processi di espansione insediativa descritti nel precedente paragrafo 2.1.

Sono pertanto riconducibili al Tessuto urbano consolidato i tessuti edilizi che risultano aver raggiunto un livello di conformazione definito in tutti i caratteri che qualificano gli insediamenti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con le attrezzature, con l'impianto viario, con i lotti di pertinenza e con l'intero contesto urbano. Si considerano nel TUC anche quei tessuti che non hanno raggiunto nel complesso le caratteristiche sopra elencate, per i quali il Piano delle Regole stabilisce obiettivi di miglioramento specifici.

Del PGT Si tratta quindi della parte di città per la quale gli interventi previsti dal PGT sono finalizzati alla riqualificazione dell'impianto urbanistico attuale con la conservazione degli edifici di valore architettonico e con il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio pre-esistente.

Obiettivi specifici per il Tessuto urbano consolidato sono individuati nel Documento di Piano del PGT e si riferiscono alla qualificazione degli spazi pubblici, alla cura degli edifici di qualità architettonica, al miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali, da perseguirsi anche attraverso modifiche morfologiche e la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Vengono pertanto elencati e brevemente descritti i tessuti classificati dal PGT come appartenenti al Tessuto urbano consolidato, per i quali sono previsti indirizzi normativi e modalità d'intervento specifiche.

Il Tessuto Urbano consolidato comprende tre principali categorie di ambiti:

a) Ambito a prevalente destinazione residenziale, distinto nelle tavole del Piano delle regole in:

- tessuto residenziale consolidato di antica formazione (N);
- tessuto residenziale fortemente consolidato (R1, R2, R3, R4);
- tessuto residenziale consolidato (R5);
- tessuto residenziale consolidato ad assetto modificabile (R6, R7);
- tessuto residenziale di completamento (R8, R9);
- tessuto residenziale consolidato a verde privato (RV).

b) Ambito a prevalente destinazione non residenziale, distinto nelle tavole del Piano delle regole in:

- tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (P1, T1);
- tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2);
- tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3, T3).

c) Sistema infrastrutturale, distinto nelle tavole del Piano delle regole in:

- aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;
- area tranviaria e ferroviaria;
- impianti tecnologici.

Inoltre all'interno del Tessuto urbano consolidato sono presenti elementi del sistema dei servizi che trovano puntuale riferimento nella cartografia del Piano dei servizi. Questi risultano così classificati:

- istruzione e assistenza alla prima infanzia (IS);
- verde naturale, sportivo e ricreativo (VN, VS, VR);
- attrezzature di interesse collettivo, compresi i servizi religiosi (AC);
- edilizia residenziale pubblica (ERP);
- parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P).

3.1.1. Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale

Rappresentano le parti di città all'interno dei cui tessuti la funzione residenziale riveste un ruolo predominante.

I Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale si articolano in sei classi per cui il Piano delle regole prevede modalità d'intervento differenziate:

- tessuto residenziale consolidato di antica formazione (N);
- tessuto residenziale fortemente consolidato (R1, R2, R3, R4);
- tessuto residenziale consolidato (R5);
- tessuto residenziale consolidato ad assetto modificabile (R6, R7);
- tessuto residenziale di completamento (R8, R9);
- tessuto residenziale consolidato a verde privato (RV).

Tessuto residenziale consolidato di antica formazione (N)

Il Piano delle Regole individua i Nuclei di Antica Formazione in corrispondenza dei nuclei urbani di Nembro Capoluogo; Viana; Lonno; Gavarno. Altri nuclei sono individuati in ambito extra-urbano in corrispondenza dei nuclei di Salmezza, Ronchi, San Vito, San Vito Chiesa, Prato Fo', Botta, San Faustino, Carso.

L'obiettivo per questi ambiti è quello di garantire il recupero in termini architettonici, distributivi, strutturali, igienici e funzionali degli edifici, al fine di assicurare un miglioramento qualitativo e quantitativo degli alloggi. Questo dovrà avvenire garantendo il recupero dell'impianto urbanistico e architettonico originario e favorendo la riqualificazione urbana attraverso la salvaguardia attiva dell'ambiente da conservare.

Tessuto residenziale fortemente consolidato (R1, R2, R3, R4)

Il tessuto è caratterizzato dalla presenza di fabbricati rilevanti dal punto di vista storico-architettonico, pregevoli anche per la qualità del verde presente e/o da uno specifico rapporto storico-stilistico con le pertinenze degli edifici soggetti a tutela a cui sono pertinenti, ovvero dal valore ambientale di tali aree rispetto agli spazi urbani circostanti.

Si tratta di aree private in grado di svolgere importanti funzioni ecologiche nell'equilibrio complessivo del territorio e che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio urbano.

L'individuazione di questo tessuto urbano in Nembro può essere di valore come espressione della volontà di estendere, oltre l'ambito ristretto dei nuclei di antica formazione, la qualità insediativa e la tutela ad elementi di valore diffuso presenti sul territorio.

Gli interventi in quest'ambito debbono essere effettuati con il massimo rispetto di tutti gli eventuali ritrovamenti o delle presenze di elementi di significato storico, architettonico o documentario e comunque essere improntati alla realizzazione di costruzioni con caratteri compositivi esteriori semplici e coerenti con il contesto in cui l'immobile si inserisce.

Il Piano delle Regole indica (con apposito riferimento grafico) tre differenti possibilità di ampliamento per i fabbricati. In particolare:

- per gli edifici contrassegnati dalla sigla R2 l'ampliamento è escluso;
- per gli edifici contrassegnati dalla sigla R3 l'ampliamento è escluso, tuttavia è confermata la previsione approvata con DCC 17/2009 (Variante al P.P del C.C. 1/2 inerente l'edificio E comparto 6);
- per gli edifici contrassegnati dalla sigla R4 l'ampliamento è escluso, tuttavia nel caso di presentazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto è ammissibile un ampliamento del 20% della volumetria esistente previa ridefinizione planivolumetrica dell'intero comparto.

Tessuto residenziale consolidato (R5A e R5B)

Il tessuto comprende i complessi edilizi che mostrano caratteri tipologici di rilevante interesse e/o che presentano omogeneità di impianto come esito di un progetto insediativo unitario.

Ne fanno parte porzioni di città edificate sulla base di piani e programmi attuativi quali Piani per l'edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione convenzionata, zone residenziali di contenimento nel vecchio PRG che hanno caratteri qualificanti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con l'impianto viario e con l'intero contesto urbano. Per questi tessuti, classificati R5A, sono ammessi ampliamenti nella misura non superiore al 10% degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, realizzabili anche con sopralti, a condizione che non venga superata l'altezza massima complessiva di m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno. Fanno altresì parte di questo tessuto anche le zone residenziali di completamento del PRG che presentano gli stessi caratteri delle aree sopra specificate. Per questi ultimi, classificati R5B, è indicato un indice fondiario (0,8 mc/mq), soggetto a perequazione con le modalità individuate per le zone R6, che permette, in caso di lotti liberi, l'edificazione autonoma fermo restando per i lotti edificati e che hanno saturato l'indice indicato la possibilità di ampliamento del 10% del volume come nelle zone R5A

E' prevista una incentivazione/compensazione, da attuare attraverso titolo edilizio abilitativo convenzionato, per le zone R5A e per le R5B che, alla data di adozione del PGT hanno saturato l'indice, che consente un ulteriore ampliamento del 10% a condizione che l'intervento contempli la realizzazione di opere e servizi che migliorano la qualità dell'ambiente urbanizzato (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: marciapiedi, parcheggi, arredo urbano, ecc.).

Per i lotti liberi all'interno del tessuto

Tessuto residenziale consolidato ad assetto modificabile (R6, R7)

Il tessuto comprende gli immobili che presentano caratteri tipologici eterogenei, solo a tratti riconoscibili e spesso inseriti in un contesto caratterizzato da scarse dotazioni pubbliche.

Per questi ambiti il Piano delle Regole prevede la possibilità di interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi, ad una progettualità complessiva che induca un inserimento più opportuno nel contesto unitamente all'implementazione delle dotazioni urbane.

In questi tessuti sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile, dell'indice fondiario (If) pari a 1,80 mc/mq per il Capoluogo e 1,50 mc/mq per le frazioni di Lonno e Gavarno, e altezza massima non superiore a m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

A scopo di incentivare il riassetto urbanistico-edilizio e creare l'effetto città degli ambiti di cui al presente tessuto, previa approvazione del planivolumetrico da parte della Giunta Comunale e con titolo edilizio abilitativo convenzionato, viene riconosciuto un incremento volumetrico complessivo pari al 10%, 15%, 20% e 25% nel caso di intervento sostitutivo dei fabbricati esistenti attuato mediante la completa demolizione e la ridefinizione planivolumetrica dei fabbricati e delle aree, ovvero la ridefinizione delle aree, qualora interessi rispettivamente un singolo lotto edificabile, due lotti contermini, tre lotti contermini o quattro lotti contermini o più. L'altezza massima dei fabbricati

non potrà essere superiore m 10,50. Per tali interventi è esclusa la possibilità della monetizzazione delle aree a servizi.

Tessuto residenziale di completamento (R8, R9)

Il Piano delle Regole individua con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita o soggetta all'approvazione preventiva di piano di lottizzazione e i cui parametri edificatori sono definiti in una tabella allegata alle norme.

Con la medesima campitura grafica vengono altresì individuate le aree che sono già state oggetto di atti di pianificazione negoziata, per cui vengono sostanzialmente confermati gli indici urbanistici e impegni convenzionali.

Tessuto residenziale consolidato a verde privato (RV)

Sono tessuti caratterizzati dalla presenza di dotazioni vegetazionali di significativo valore ambientale. I tessuti sono orientati al mantenimento ed allo sviluppo del verde esistente.

Sono consentiti, soltanto per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, ampliamenti contenuti fino ad un massimo del 20% della superficie coperta del fabbricato sempreché l'ampliamento stesso non comporti l'abbattimento di alberi di essenza pregiata o di età matura o notevole riduzione della vegetazione esistente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria alla vegetazione esistente o l'esecuzione di opere di bonifica nonché l'esecuzione di nuovi impianti sono subordinati al rilascio di specifica autorizzazione comunale.

3.1.2. Tessuti a prevalente presenza non residenziale

Tali tessuti rappresentano le porzioni urbane all'interno delle quali le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianale o le più recenti attività legate al terziario, rivestono un ruolo predominante o nelle quali la frammistione tra attività e tessuti residenziali influenza in modo rilevante le caratteristiche morfologiche e relazionali a scala locale. Si tratta in genere di tessuti di varie dimensioni per i quali il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento e alla qualificazione delle funzioni presenti.

I tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale si suddividono in cinque classi distinte in funzione delle modalità d'intervento previste dalle Norme del Piano delle Regole:

- tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (P1, T1);
- tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2);
- tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3, T3).

Tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (P1, T1)

Il tessuto è caratterizzato da lotti di dimensioni differenziate, forti discontinuità morfologiche e tipologie edilizie diversificate in relazione al diverso utilizzo e all'epoca di insediamento. Per questi tessuti il Piano delle Regole prevede la possibilità di interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi, ad una progettualità complessiva che induca un inserimento più opportuno nel contesto unitamente all'implementazione delle dotazioni urbane.

Tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU)

In tali ambiti, caratterizzati dalla presenza di un polo produttivo di impianto unitario con una limitata dotazione di servizi (comparti ex PRU), il PGT conferma la loro attuale destinazione non residenziale prevedendo la possibilità di attivare un riassetto urbanistico-edilizio e favorendo l'adeguamento delle dotazioni a servizi in occasione della ricomposizione di tali aree.

L'attuazione degli interventi presso questi ambiti dovrà avvenire, previa approvazione del planivolumetrico da parte della Giunta Comunale e con titolo edilizio abilitativo convenzionato, prevedendo un adeguato reperimento di servizi e di opere di urbanizzazione. In assenza di convenzione potrà essere effettuata la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti.

Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2)

Sono tessuti caratterizzati da un assetto insediativo misto, poco connotato funzionalmente e localizzati in adiacenza a primari assi viabilistici. In questi tessuti incentivati interventi di riassetto urbanistico-edilizio mediante la ricomposizione insediativa la densificazione. L'obiettivo è strutturare una offerta insediativa terziaria finalizzata alla valorizzazione del fronte strada e degli ambiti adiacenti. Per gli interventi che prevedono una ricomposizione insediativa viene previsto un incremento volumetrico che favorisca l'accorpamento di più lotti, la sostituzione dei fabbricati esistenti e la ridefinizione planivolumetrica dei fabbricati e delle aree.

Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2)

Sono tessuti a prevalente destinazione non residenziale localizzati in ambito residenziale e per i quali il PGT prevede la possibilità di effettuare interventi edilizi finalizzati a ricondurre tali immobili alla destinazione residenziale.

Al fine di incentivare la riconversione funzionale, per gli edifici a destinazione non residenziale sono ammissibili unicamente interventi manutentivi dell'esistente.

Tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3, T3)

Il PGT individua con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita o soggetta all'approvazione preventiva di piano di lottizzazione e i cui parametri edificatori, nonché le destinazioni d'uso sono definiti nell'apposita tabella allegata alle presenti norme. Trattasi altresì di aree che sono già state oggetto di atti di pianificazione negoziata, che vengono confermati nei relativi indici urbanistici e impegni convenzionali anche dal PGT.

3.1.3. Sistema infrastrutturale

Al'interno del Tessuto urbano consolidato vengono inoltre individuate le aree appartenenti al sistema infrastrutturale e articolato in:

- aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;
- area tranviaria e ferroviaria.

Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradali

Le aree destinate alla viabilità strade sono classificate dal PGT come segue:

- a. strade di grande comunicazione, costituite dalla nuova strada a scorrimento veloce di Valle Seriana, dal collegamento di questa con la strada provinciale di penetrazione Bergamo-Nembro, e dalla penetrazione medesima. Tali strade sono accessibili solo attraverso i nodi previsti ed indicati nelle tavole del Piano delle Regole;

- b. strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali non comprese nella categoria precedente e dalla prevista variante alla strada provinciale per Selvino;
- c. strade locali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni;
- d. percorsi pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei percorsi. Per percorsi pedonali non si intendono i marciapiedi stradali, ma tracciati viari autonomi destinati alla sola circolazione dei pedoni.

Le aree destinate alla viabilità comprendono quanto rilevato dal Piano della viabilità minore e la relative norme d'intervento approvati con DCC 22/2007 e s.m.i.

Le aree di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla formazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Tali aree non possono essere conteggiate ai fini volumetrici e su di esse è vietata ogni nuova costruzione sia in soprassuolo che in sottosuolo nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

Area tranviaria e ferroviaria

Le zone ferroviarie sono destinate alla realizzazione di impianti e costruzioni ferroviarie o di tranvia, ivi compresi i relativi fabbricati e servizi.

Nelle fasce di rispetto sono esclusivamente consentite le opere previste dal DPR 753/1980, nonché opere relative alla realizzazione di strade di interesse generale, piste ciclabili, o parcheggi pubblici. E' consentita la possibilità di realizzare recinzioni previa nulla osta del gestore dell'infrastruttura e sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità in atto registrato e trascritto.

3.1.4. Piano Urbanistico Commerciale

Premessa

La necessità di un nuovo strumento di pianificazione è sicuramente cogente rispetto ad una forma di sviluppo commerciale che non tenga conto della evoluzione urbanistica del territorio.

Nell'anno 2005 la normativa vigente ha spinto l'Amministrazione Comunale a procedere alla formulazione di una pianificazione urbanistica-commerciale, tramite l'approvazione del Piano Urbanistico Commerciale in variante al PRG in base alle indicazioni contenute nella legge di riforma del settore commerciale, nonché dei criteri ed indirizzi in tal senso promanati dalla Regione Lombardia.

Rimane la convinzione che le profonde trasformazioni che interessano l'economia a tutti i livelli (in particolare la Valle Seriana è segnata da una ristrutturazione ormai decennale del tessile e del meccano tessile, trasformazione che ha subito una nuova accelerazione con la crisi mondiale avviata alla fine del 2008) costringe l'Amministrazione Comunale a ricercare un sistema programmatico flessibile nell'offerta del territorio puntando con coraggio alla riqualificazione del tessuto urbanizzato con uno strumento di programmazione che consenta integrazioni e negoziazioni nei vari piani attuativi d'intervento previsti. Poiché, tra il terziario, il commercio svolge l'importante ruolo di cinghia di trasmissione tra la produzione ed il consumo, la ricerca di un razionale ed equilibrato assetto del sistema distributivo significa attivare una serie di meccanismi di integrazione misurata e competitiva, dove la competizione tra formule distributive diverse (commercio di vicinato, media struttura e grande struttura di vendita, ambulante) privilegia il confronto fra identiche forme di distribuzione.

Determinante infine è la consapevolezza che la programmazione comunale non può prescindere da un confronto forte con i comuni vicini. La scelta di promuovere il distretto per il commercio con i comuni di Alzano ed Albino vuole costruire una politica locale condivisa di sviluppo e crescita delle nostre comunità. E' del tutto evidente che questa esigenza di sviluppo territoriale non può e non vuole limitarsi al solo tema del commercio.

I criteri di programmazione commerciale seguiti sono prioritariamente intesi:

1. a rispondere in modo compatibile con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunale;
2. a tutelare la compatibilità oggetto di valutazione di impatto ambientale nei casi prescritti;
3. a qualificare l'ammissibilità urbanistica degli insediamenti commerciali.

Fatto salvo il prioritario rispetto di tali compatibilità le aspettative che si intendono conseguire sono intese a promuovere la libertà di iniziativa economica nei limiti di una evoluzione equilibrata dell'apparato distributivo ed a fornire un quadro di orientamenti ai soggetti interessati. A tale proposito, con questa programmazione commerciale, si favorisce:

- a. una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;
- b. un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti sul territorio;
- c. una integrazione delle attività commerciali con le altre attività lavorative al fine di garantire la presenza continuativa delle attività umane, attraverso la creazione di zone miste con funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive e di spettacolo, utilizzando le eventuali aree industriali dismesse;
- d. un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti commerciali in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente;
- e. la possibilità di creare un centro aggregativo nel centro storico mediante una riqualificazione dell'attuale rete distributiva di vicinato anche con la possibile realizzazione di una struttura che accorpi più negozi di vicinato già presenti nel centro storico.

In sostanza lo strumento di programmazione commerciale, che rientra a pieno titolo nella pianificazione proposta dal PGT, si limita a meglio specificare:

- a. la definizione generica di insediamento commerciale indicata dal PGT distinguendola da quella più complessiva di terziario, con la definizione commerciale si intende precisamente ed esclusivamente le attività di vendita al dettaglio ed all'ingrosso (si distingue così la vendita dalle attività terziarie quali uffici, ristoranti, bar, alberghi, servizi in genere);
- b. le prescrizioni a cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dell'arredo urbano nel centro storico;
- c. le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche;
- d. le prescrizioni inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

Inquadramento Urbanistico

L'individuazione delle destinazioni commerciali ammesse interessa le diverse zone omogenee, come definite dal D.M. 1444/68 del territorio come segue:

Zone A – B – C – E con previsioni di carattere generale

Zone D quali aree di completamento del tessuto non residenziale con previsioni specifiche sulle singole aree individuate ai sensi degli artt. 32 e 33 del PdR.

Nell'individuazione delle destinazioni commerciali possibili è stato tenuto conto delle previsioni dei Piani attuativi già vigenti, in particolare per quanto riguarda le operazioni urbanistiche ex III/1 – III/6-1 – III/6-2, confermate con identica numerazione all'interno delle previsioni commerciali (art 33 NTA PdR) all'interno della zona 5.

In particolare il piano prevede, nell'area T3n°7, l'attivazione di una grande struttura di tipo Alimentare (superficie di vendita mq 4.200) in Centro Commerciale con superficie di vendita complessiva massima di 8.500 mq.

I 4300 mq di superficie di vendita residua possono ospitare medie strutture di vendita non alimentari con esclusione dell'insediamento di esercizi di vicinato. Tale Centro Commerciale potrà essere

esclusivamente attivato solo tramite un accordo di programma aperto al privato che il Comune di Nembro ha in corso con Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Albino, Cotonificio Honegger e società Doss.

Sviluppo delle tendenze commerciali a Nembro tra l'approvazione del Piano Urbanistico Commerciale ed il PGT

Le tabelle che seguono riassumono i principali dati del commercio dal 2004 ad oggi suddivisi per le diverse tipologie (negozi di vicinato, medie strutture e grandi strutture di vendita).

Il quadro dei negozi di vicinato è il seguente:

Negozi di vicinato (superficie di vendita sino a 250 mq)				
Anno	2010		2004	Mq
	Numero	Superficie di vendita Mq	numero	Superficie di vendita Mq
Alimentari	39	1699	26	
Non alimentari	102	7033	73	
Misti	9	694	23	
Totali	150	9426	122	7731
di cui esclusivi				
Alimentari	28	1489		
Non alimentari	84	5798		
Misti	9	694		
Totali	121	7981		
di cui esercizi pubblici				
Alimentari	11	210		
di cui attività produttive				
Non alimentari	14	463		
di cui ingrossi				
Non alimentari	4	772		

Per quanto riguarda le medie strutture la situazione può essere così riassunta:

Media strutture di vendita (superficie di vendita > 250 mq)				
Anno	2010		2004	Mq.
	Numero	Superficie di vendita Mq	Numero	Superficie di vendita Mq
Misti	3		4	
Superfici alimentari		2078		3778
Superfici non alimentari		2217		3017
non alimentari	1		1	
Totale	4	4295	5	6795

Sono di prossima apertura, si pensa entro l'anno, due nuove medie strutture in Zona 4 per poco meno di 2.500 mq di superficie di vendita non alimentare.

La situazione delle grandi strutture di vendita è la seguente:

Grandi strutture di vendita (superficie di vendita > 2500 mq)				
Anno	2010		2004	Mq
	Numero	Superficie di vendita Mq	Numero	Superficie di vendita Mq
Misti	1		0	
Superfici alimentari		1960		0
Superfici non alimentari		2315		0
Non alimentari	0		0	
Totale	1	4275	0	0

In riferimento a quanto enunciato nella relazione d'accompagnamento al Piano Urbanistico Commerciale approvato nell'anno 2005, visti i dati sopra riportati, visto il breve periodo trascorso tra l'operatività del PUC e del PGT, viste le necessità urbanistico-commerciali riscontrate in sede di studio del PGT che hanno portato ad una revisione delle possibilità commerciali soprattutto in area produttiva, si può ritenere di confermare le linee di sviluppo previste nel 2005, costituendo le nuove previsioni commerciali aggiornamento dello strumento originario.

Va segnalato che, nel tempo preso in esame, è nata una media struttura di vendita di 2.500 mq che oggi è presente sul nostro territorio come grande struttura di vendita.

Evoluzione del contesto sovracomunale

Come già evidenziato nella relazione del Documento di Piano si riportano i dati relativi all'andamento delle attività commerciali nell'ambito sovra locale interessato dal Comune di Nembro:

Comune	GSDV al maggio 2009*					GSDV 2004			
	unità di misura	N. totali	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale	N. totali	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
		n	mq	mq	mq	n	mq	mq**	mq
Regione		474	827.627	2.561.170	3.388.797	436	714.026	2.200.297	2.914.323
Provincia		42	98.220	276.790	375.010	41	81745	235991	317736

BG									
Albino		0				0			
Alzano L.		0				0			
Nembro		1	1.960	2.315	4.275	0			
Regione	mq/ab.		0,08	0,26	0,35		0,08	0,23	0,31
Provincia BG	mq/ab.		0,09	0,26	0,35		0,08	0,23	0,31
Albino	mq/ab.		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Alzano L.	mq/ab.		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Nembro	mq/ab.		0,17	0,20	0,37		0,00	0,00	0,00

		MSDV al maggio 2009*				MSDV 2004			
		n	mq	mq	mq	n	mq	mq**	mq
Regione		8.201	1.215.338	3.948.793	5.164.131	8.003	1.006.261	3.633.393	4.639.654
Provincia BG		1.103	145.068	443.178	588.246	1.052	120.173	391.698	511.871
Albino		20	2.806	11.973	14.779	23	3.221	12.259	15.480
Alzano L.		4	276	2.867	3.143	5	276	3.307	3.583
Nembro		4	2.078	2.217	4.295	5	3.778	3.017	6.795
Regione	mq/ab.		0,12	0,41	0,53		0,11	0,39	0,49
Provincia BG	mq/ab.		0,13	0,41	0,55		0,12	0,38	0,50
Albino	mq/ab.		0,16	0,66	0,82		0,19	0,71	0,89
Alzano L.	mq/ab.		0,02	0,21	0,23		0,02	0,26	0,28
Nembro	mq/ab.		0,18	0,19	0,37		0,34	0,27	0,60

		Negozi di vicinato al maggio 2009*				Negozi di vicinato al maggio 2004			
		n	mq	mq	mq	n	mq	mq**	mq
Regione		113.338	868.835	6.230.897	7.099.732	111.609	861.645	6.122.510	6.984.155
Provincia BG		11.920	108.836	667.497	776.333	12.349	99.206	731.464	830.670
Albino		192	1.284	13.384	14.668	196	993	14.194	15.187
Alzano L.		127	1.490	5.805	7.295	125	1.394	5.435	6.829
Nembro		150	1.699	7.727	9.426	122	1.762	5.969	7.731
Regione	mq/ab.		0,09	0,64	0,73		0,09	0,65	0,74
Provincia BG	mq/ab.		0,10	0,62	0,72		0,10	0,72	0,81
Albino	mq/ab.		0,07	0,74	0,81		0,06	0,82	0,88
Alzano L.	mq/ab.		0,11	0,43	0,54		0,11	0,43	0,54
Nembro	mq/ab.		0,15	0,67	0,82		0,16	0,53	0,69

* dati Nembro riferiti al 2010

**i mq per i negozi di vicinato comprendono anche le superfici dei negozi misti

I dati evidenziano a livello regionale e provinciale la stabilità delle superfici di vendita dei negozi di vicinato.

A livello regionale si registra un incremento di circa il 16% delle superfici delle grandi strutture, mentre per le medie l'incremento è dell'11%. Le percentuali di crescita in provincia sono leggermente maggiori rispettivamente del 18% e del 15%. Le superfici di vendita per abitante della nostra provincia sono leggermente superiori alla media regionale. La nostra provincia registra un calo del 7% delle superfici di vendita dei negozi di vicinato, negozi di vicinato che, a livello regionale, mostrano una tenuta delle superfici.

In questa situazione di crisi economica, anche il commercio alimentare, classicamente settore anticiclico, mostra una contrazione del fatturato. Infatti mentre la contrazione sia a livello regionale

che provinciale nel commercio al dettaglio segna (dati di marzo) rispetto all'anno precedente una contrazione del 2% circa, l'alimentare viaggia attorno al 6%.

In regione

ed in provincia la somma delle superfici di vendita, delle grandi e medie strutture, ha superato quelle dei negozi di vicinato.

Evoluzione del contesto locale

In ambito locale e precisamente nel nostro comune assistiamo ad un incremento numerico dei negozi di vicinato e, contestualmente, delle superfici di vendita. Se depuriamo i dati dall'incremento dovuto all'attivazione da parte dei esercizi pubblici di somministrazione di alimenti di attività di vendita il numero è stabile, di significato rimane comunque l'incremento delle superfici di vendita segno di un consolidamento delle presenze storiche.

Se i dati quantitativi evidenziano in termini numerico una grande stabilità, il settore registra un significativo ricambio tra gli operatori.

E' interessante evidenziare che i dati dei comuni del distretto non evidenziano nessuna relazione del tipo maggior presenza di GSDV e MSDV e minor presenza di negozi di vicinato. Albino vede una riduzione delle superfici per abitante dei negozi di vicinato, ma nel contempo registra anche una diminuzione delle MSDV.

Il comune con minor strutture di vendita grandi e medie, il comune di Alzano Lombardo, è anche quello con minor negozi di vicinato.

Come si può notare, nonostante le difficoltà del settore, si segnala una tenuta del numero di negozi con un incremento delle superfici legato alla diffusione delle superfici di vendita negli esercizi pubblici e nella altre attività produttive.

La superficie di vendita di vicinato rimane ancora quella decisamente predominante.

La tenuta e lo sviluppo del tessuto commerciale di vicinato del nostro paese è certamente stata sostenuta dagli importanti e significativi interventi pubblici di riqualificazione del centro storico con che ha bilanciato, nel contempo, l'apertura in termini di programmazione alla grande struttura di vendita.

Oltre alle politiche di incentivazione dello sviluppo del commercio al dettaglio nel centro storico mediante lo strumento dei finanziamenti regionali relativi alla dotazione dei servizi comunali in termini strutturali (parcheggi – riqualificazione spazi per il mercato e arredo urbano del centro storico), a servizio degli esercizi di vicinato e del mercato settimanale, ed al rinnovamento degli esercizi commerciali mediante interventi di miglioria degli ambienti e degli arredi (si veda anche l'adesione e la promozione del distretto del commercio con Albino ed Alzano), si segnala il sostegno economico messo in atto per le ristrutturazione edilizie del centro storico. Si segnala un dato consolidato: nel centro aumentano ora gli abitanti, l'emorragia degli anni '90 sembra arrestata; nel centro aumentano le proposte socio-ricreative, l'offerta di esercizi pubblici, le occasioni di frequentazione, questo grazie anche alla consapevolezza degli operatori commerciali che hanno colto la portata delle operazioni pubbliche messe in campo.

Nel periodo trascorso sono state assunte politiche di incentivazione dello sviluppo del commercio al dettaglio nel centro storico, riconoscendo allo stesso oltre ad un'innegabile valenza economica, anche un importante ruolo sociale, a difesa sia delle classi deboli sia del decoro e della vivacità delle strade del centro. Le politiche hanno utilizzato come strumento principale i finanziamenti regionali relativi alla dotazione dei servizi comunali in termini strutturali (parcheggi – riqualificazione spazi per il mercato e arredo urbano del centro storico), a servizio degli esercizi di vicinato e del mercato settimanale, ed al rinnovamento degli esercizi commerciali mediante interventi di rinnovamento degli ambienti e degli arredi

Nell'anno 2004 il comune ha partecipato al primo bando per il commercio, PIC (Piani integrati per il commercio) introdotto dalla Regione Lombardia con lo scopo di sostenere e promuovere, in maniera integrata, il rilancio del commercio di vicinato nelle città, ma soprattutto nei piccoli centri. Con essi si è voluto recuperare la qualità della vita cittadina rivitalizzando i centri storici, la gestione degli spazi urbani, la sicurezza del territorio.

Con questa esperienza l'ottica del commercio è cambiata, i piani integrati vanno a sottolineare l'inscindibile collegamento tra il commercio di vicinato e il proprio contesto, vedendo nel primo il motore di ripresa della vivacità del centro urbano. Anche sul piano organizzativo, i pic introducono una piccola rivoluzione e contrappongono all'individualismo del piccolo commerciante l'esperienza della cooperazione tra i commercianti stessi e tra questi e l'Amministrazione Comunale, che partecipa con la messa appunto di nuovi "arredi urbani", di messa in sicurezza delle zone, creando ambienti di socializzazione all'aperto, consolidando l'appartenenza del cittadino al suo territorio.

Con i PIC la regione Lombardia ha riconosciuto al Comune di Nembro un contributo a fondo perduto pari ad € 1.227.334,00, di cui 660.000,00 a favore dell'ente e 567.334,00 a favore dei privati. Gli interventi previsti sono andati tutti a buon fine. I commercianti hanno abbellito e reso più innovative le proprie attività. Il Comune ha realizzato un parcheggio a servizio del centro storico, nonché una nuova piazza per il mercato settimanale ubicato nel cuore della zona vecchia del paese. La struttura, non solo finalizzata all'organizzazione del mercato, ora ospita, grazie al suo arredo ed all'ubicazione, manifestazioni, momenti ricreativi ed associativi.

Alla suddetta esperienza ne sono seguite altre due, una nel 2008 con esito negativo ed una recentissima di quest'anno, relativa ai Distretti Diffusi del Commercio. La sensibilità dei commercianti è cambiata, è più attenta a queste forme di contributo, più professionale, meno diffidente.

Anche la condizioni per l'elargizioni dei contributi si sono evolute: nascono i contributi a favore dei "distretti del commercio", ambiti territoriali ben definiti con l'obiettivo biunivoco di consolidare la polarità commerciale espressa da quel territorio, quale componente essenziale dell'area urbana e contestualmente migliorare l'intero contesto urbano per poter valorizzare al meglio il tessuto commerciale in esso operante. I Distretti richiedono uno sforzo ulteriore e condizione imprescindibile per la richiesta del contributo, in caso di comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti, è la coalizione di più enti comunali uniti armoniosamente in un organismo detto appunto distretto del commercio. Si assiste così al superamento anche della logica del "campanile" all'individualismo del comune si sceglie la collaborazione tra enti, ritenendo che ciò sia di gran lunga più proficuo per la strategia del governo del territorio, per la sua difesa e per la sua valorizzazione.

I comuni di Nembro con Alzano Lombardo ed Albino, comprendendo questa evoluzione, hanno costituito il "Distretto del Basso Serio" ed hanno in tal modo partecipato al bando regionale per i contributi del commercio, vedendosi riconoscere un contributo regionale pari ad € 256.790,12. Questo giovane organismo, con idee ancora a livello embrionale, è in fase di programmazione di strategie di medio - lungo termine finalizzate a creare un valore economico sociale sul territorio con attività di promozione e marketing (commercio più intrattenimenti) e di offerta di servizi complementari, arredo urbano, promozione culturali, accoglienza rivolta non solo ai residenti, ma anche ad una forma di turismo.

Conclusioni

In relazione ai dati si evidenzia la sostanziale conferma dei presupposti e delle previsioni del PUC del 2005 in quanto si è registrata una tenuta delle attività commerciali anche in presenza di una Grande Struttura Alimentare che, confermando le valutazioni sulle abitudini al consumo dei cittadini nembresi, ha contenuto l'esodo dei consumatori verso altri esercizi commerciali dello stesso tipo in altri territori comunali.

Le scelte contenute nel PUC vengono pertanto confermate in termini sostanziali. Le nuove previsioni di tipo commerciale riguarderanno la possibilità di insediare medie strutture non alimentari per un massimo pari al 30% della superficie lorda di pavimento Slp complessiva nell'ambito P3n°1 posto nei pressi di via Acqua dei Buoi e la previsione del Centro Commerciale (8.500 mq di vendita di cui 4.200 alimentare) nell'ambito T3n°7.

Tale nuove previsione vengono in parte bilanciate dalla riduzione della capacità d'insediamento commerciale nell'ambito T3n°4° (porzione di III/15).

Divisione del territorio comunale in zone commerciali

Si conferma la suddivisione in zone del territorio comunale come segue:

Zona 1 - Frazioni di Lonno e Salmezza.

Lonno - in questa località si rileva un numero basso, ma comunque non irrilevante, di residenti contro la totale assenza di negozi commerciali, non sufficientemente redditizi per imprese private. Considerata però la composizione degli abitanti della zona, costituita sia da giovani nuclei famigliari, per i quali l'assenza di un punto commerciale potrebbe non influire, sia da anziani, a cui invece l'assenza di un negozio pesa direttamente, causando la necessità di ricorrere a terzi per la spesa ed indirettamente, per l'assenza di luoghi di aggregazione sociale, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno intervenire, mediante bando di assegnazione in comodato gratuito di un proprio immobile, per la realizzazione di un punto vendita per la distribuzione di generi di largo e generale consumo.

Salmezza - anche Salmezza risulta priva di servizi, ma l'esiguo numero di residenti, una decina, e la vicinanza con la rete distributiva di Selvino non richiede nessun intervento.

Zona 2 – Circoscritta dal percorso del torrente Lujò, dal limite urbanizzato verso la zona 1, dalla via Oriolo e omonimo torrente inclusi nella zona - è caratterizzata dalla presenza di medie strutture di vendita alimentari e altri negozi di vicinato di recente formazione collocati lungo l'asse viario formato dalle vie Roma e Ronchetti.

Zona 3 – Centrale - circoscritta dalla SP35 (esclusa), dal torrente Carso, dal limite urbanizzato verso la zona 1, dal confine viario con la zona 2 – Centro storico caratterizzato da una viabilità di buona penetrazione, ma a senso unico di marcia con aree di sosta regolamentate a pagamento che offrono sempre disponibilità di parcheggio.

La zona è inoltre servita da parcheggi pubblici di prossimità quali il parcheggio di via Carso ed il parcheggio in struttura sottostante Piazza della Libertà e Piazza della Repubblica. Nella zona sono presenti il maggior numero dei negozi collocati lungo l'asse viario formato dalle vie Bilabini-Garibaldi-Mazzini-P.za Umberto I°.

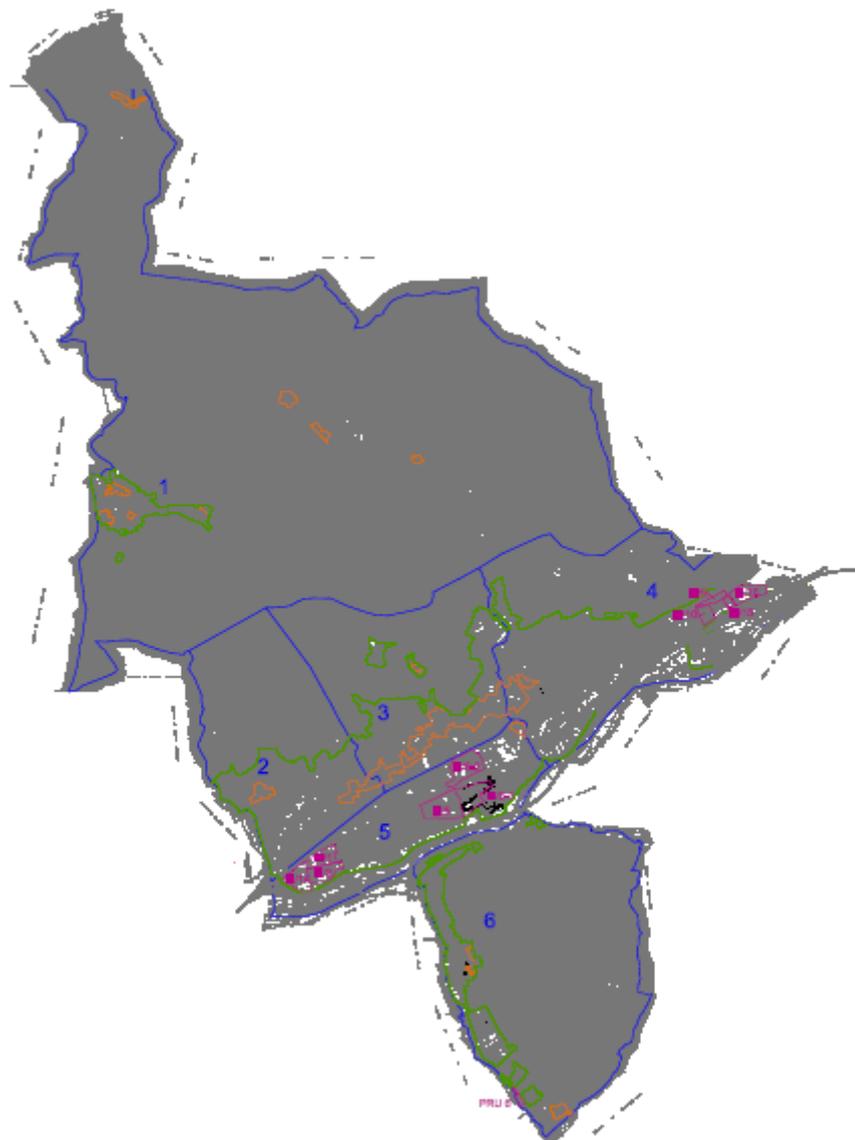
Zona 4 – Circoscritta dal percorso del torrente Carso, il fiume Serio ed i confini con Albino e Pradalunga – L'area risulta pressoché priva di strutture di vendita di beni di largo e generale consumo tant'è che, nell'indagine della domanda, è emersa una forte richiesta della creazione di strutture di vendita di medie dimensioni per dare un minimo di servizio alla popolazione residente con particolare riguardo alla zona Crespi, richiesta non ancora soddisfatta dal mercato commerciale. Gli unici negozi presenti nella zona sono collocati al termine della via Tasso, in prossimità dell'incrocio con via Locatelli. Al confine con il Comune di Albino ed in prossimità della viabilità sovra comunale è in corso la realizzazione di un Centro Commerciale in Media Struttura non Alimentare ed è previsto il già citato insediamento di un centro commerciale in grande struttura Alimentare. La zona si presenta con una viabilità di recente realizzazione ben definita ed infrastrutture di trasporto pubblico.

Zona 5 – Circoscritta dalla SP 35, dal percorso del torrente Carso a delimitare la precedente zona 4, dal fiume Serio a delimitare con la zona 6, e il percorso del torrente Lujò a confine con Alzano Lombardo – L'area ingloba il percorso della SP 35 dove sostanzialmente sono insediate medie strutture di vendita di recente formazione oltre che dalla presenza della Grande Struttura Alimentare Esselunga. La zona si presenta con una viabilità di recente realizzazione ben definita ed infrastrutture di trasporto pubblico.

Zona 6 - Gavarno – Come il centro storico la zona urbanizzata residenziale è collocata lungo l'asse viario di via Gavarno dove si collocano i pochi negozio di vicinato esistenti.

Le norme relative al comparto commerciale trovano esplicitazione nelle norme regionali e nazionali vigenti per quanto riguarda le definizioni e le procedure mentre per gli aspetti insediativi si fa riferimento all'art. 33 delle NTA del PdR.

Stralcio della tavola PdR 09a - P.U.C. Individuazione zone commerciali



3.2. Aree extraurbane

3.2.1. Lo studio delle aree extraurbane

Nell'anno 2006, alla conclusione dello studio delle aree extraurbane, il patrimonio di conoscenza del territorio extraurbano nembrese è diventato disponibile a tutti, evidenziando aspetti mai sufficientemente indagati. In particolare lo studio ha portato ad una maggiore conoscenza relativamente a:

- lo studio delle aree agricole;
- lo studio delle valenze forestali;
- l'inventario della viabilità minore con individuazione dei percorsi di interesse pubblico;
- l'inventario degli edifici in area extraurbana con l'individuazione delle possibilità d'intervento;
- la definizione della sensibilità paesistica con la concorrenza degli studi effettuati e delle valutazioni proprie del sistema di ricerca della sensibilità quali la vedutistica e le trasformazioni storiche.

Questo lavoro, in parte assunto come prescrittivo nel PRG vigente (viabilità minore, edifici in area extraurbana) e nel Regolamento edilizio (sensibilità paesistica), ed in parte assunto come base per la redazione del PGT (studio aree agricole e valenze forestali), entrerà con pieno titolo all'interno delle scelte di PGT per il ruolo in cui sono stati concepiti e per l'utilità assumibile all'interno del governo del territorio. In particolare l'inventario degli edifici in area extraurbana con il proprio regolamento migreranno dal PRG al PGT senza sostanziali modifiche se non quelle dettate da problemi applicativi già riscontrati in alcuni limitati aspetti delle norme tecniche mentre verrà confermata la vigenza del Piano della viabilità minore quale piano di settore.

Una disamina dei contenuti dello studio è all'interno della relazione del Documento di Piano al paragrafo 2.2.6

3.2.2. La suddivisione delle aree extraurbane

In base allo studio sopra richiamato, alle indicazioni di tutela contenute nel PRG ed alla conseguente definizione contenuta nel Documento di Piano (DPI6) le aree extraurbane ai fini di un equilibrato sviluppo tra esigenze di tutela del paesaggio, esigenze di fermare l'aggressione delle aree a ridosso della frangia urbana ed esigenze atte a garantire uno sviluppo agricolo proporzionato all'accogliibilità territoriale ha classificato le aree secondo 5 macroaree ognuna con una propria funzione paesaggistica:

- aree verdi per servizi atte a garantire una dotazione pubblica di aree con funzioni di formazione e consolidamento della prevista rete ecologica comunale e del previsto percorso turistico delle Cave di Calce e delle Pietre Coti;
- aree panoramiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico, sono le aree mutate dalle previgenti aree panoramiche di rispetto dell'abitato ampliate in presenza di aree definite dal documento di Piano come aree a tutela elevata ed aree di pregio storico, architettonico e paesaggistico individuate in base allo studio delle aree extraurbane;
- aree a tutela differenziata, è la parte di territorio non compresa nelle altre aree individuate
- aree a tutela elevata, sono le aree culminali definite dal Documento di Piano come aree a tutela elevata individuate in base allo studio delle aree extraurbane;
- aree a tutela assoluta, sono le aree individuate dal Documento di Piano non soggette a trasformazione urbanistica e coincidenti con le aree individuate dal PTR oltre che l'area della faggeta posta a valle della frazione di Salmezza e dotata di valore forestale alto.

All'interno del territorio extraurbano vengono anche recepite le indicazioni del Piano Cave Regionale e vengono confermate, da PRG, due aree di ripristino ambientale collegate alla presenza di cave dismesse.

Tutte le aree concorrono a definire la complessità degli interventi in area extraurbana (interventi su edifici esistenti, completamento e manutenzione della rete di viabilità minore, presidio del territorio con particolare riferimento all'attività agricola. Quest'ultima sarà possibile in qualsiasi ambito ma troverà una limitazione nelle sue possibilità edificatorie, conteggiabili in tutte le aree (tranne quelle per servizi, di cava e di ripristino ambientale) ma realizzabili solo nelle aree a tutela elevata e le aree a tutela differenziata, inoltre dovrà evidenziare livelli qualitativi indispensabili a garantire una crescita della qualità del paesaggio mediante interventi mirati a tale scopo.

L'edificazione nelle aree a tutela elevata ed a tutela differenziata al servizio delle attività agricole

Nell'affrontare il tema del recupero/valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, occorre fare un'importante premessa: esiste spesso un profondo divario tra le possibilità economiche offerte dall'attività agricola in essere e le risorse economiche necessarie al mantenimento e al recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto se riguarda edifici rilevanti dal punto di vista dimensionale, storico, tipologico.

Lo sviluppo dell'attività agricola, in un'ottica di diversificazione (multifunzionalità dell'agricoltura), anche attraverso interventi pubblici degli Enti competenti in materia, rimane l'azione prioritaria da perseguire al fine di raggiungere il duplice scopo di creare valore aggiunto all'azienda agricola e di permettere il recupero del patrimonio edilizio rurale

Ad esempio l'apertura ad attività di fruizione, può essere potenziata affinché diventi:

- una reale opportunità economica per l'azienda agricola;
- un'occasione per consolidare un rapporto positivo tra le realtà che operano e vivono sul territorio e chi intende fruirne nel tempo libero.

Tale obiettivo si può ottenere, ad esempio:

- consolidando e potenziando l'offerta di servizi presente in ogni insediamento rurale;
- incrementando la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, senza compromettere la prioritaria circolazione dei mezzi agricoli;
- potenziando gli aspetti e la presenza di elementi ambientali e paesistici significativi (aree boscate, corsi d'acqua, ecc.).
- stipulando accordi e contratti tra Pubblica Amministrazione ed aziende agricole per la manutenzione e la valorizzazione del territorio rurale.

Ulteriori importanti questioni vanno affrontate, ed esattamente:

1. la possibilità di trasformazione d'uso degli edifici: i nuovi utilizzi non devono determinare pregiudizi negativi al mantenimento e allo sviluppo delle attività agricole in atto e devono essere compatibili con le caratteristiche del territorio; ne consegue che devono essere valutati con attenzione eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole (quali ad esempio l'allevamento del bestiame) e l'inserimento di nuove funzioni, nonché tra queste ultime e le caratteristiche di "ruralità" del territorio.

2. il recupero dei fabbricati non più adibiti all'attività agricola, che dovrà considerare il complesso rurale esistente in tutti i suoi aspetti ed avvenire, ad esempio:

- a. nel pieno rispetto degli elementi storici, architettonici e paesaggistici;
- b. senza incremento di cubatura, se non per adeguamenti di carattere igienico-sanitario;
- c. consentendo la riconoscibilità dell'originaria funzione per cui il fabbricato è stato costruito.

Occorre pertanto:

1. promuovere e favorire, come azione prioritaria, lo sviluppo della multifunzionalità dell'impresa agricola;
2. creare sinergie tra soggetti pubblici e privati, agricoli e non prettamente agricoli;

3. prevedere trasformazioni d'uso per fabbricati agricoli dismessi, sia nel caso di abbandono totale che parziale dell'insediamento rurale;
4. elaborare forme di "convenzione" che regolino la possibile contemporanea presenza di possibili diversi soggetti e attività nell'insediamento rurale, e soprattutto tutelino l'attività agricola come prioritaria.

Tutto questo deve avvenire salvaguardando:

- il contesto territoriale sotto tutti i suoi aspetti, da quello ambientale, a quello storico e architettonico.
- l'attività agricola preesistente e la libertà imprenditoriale dell'agricoltore;

Gli aspetti sopra citati devono essere interpretati in un rapporto di dialogo e reciprocità in particolare l'attività agricola dovrà porsi al servizio del contesto territoriale.

A tal fine è necessario:

1. controllare la promozione delle possibilità a favore dei soggetti agricoli e non agricoli che intendono "investire" risorse sul territorio;
2. un'attenta e vigile azione dell'ente pubblico "gestore" il quale definisce anche le possibili trasformazioni d'uso.

Dallo studio delle aree agricole in Comune di Nembro in termini di presenza di aziende agricole, basata sui dati provinciali e regionali, risulta dai parametri riscontrati una descrizione della presenza di un'attività agricola di tipo marginale, a bassa redditività, con una forte frammentazione fondiaria delle aziende agricole.

Da un punto di vista prettamente edilizio è dimostrato statisticamente che le strutture delle aziende agricole sul territorio di Nembro, a causa della tipologia di insediamento agricolo sopra riscontrata legata anche alla morfologia del territorio nembrese hanno sfruttato gli indici regionali per una superficie coperta pari all'1,33% della superficie fondiaria dell'azienda agricola, in particolare dal 2000 al 2010 sono state realizzate strutture a servizio dell'attività agricola per una superficie coperta complessiva di 2.757 mq ed una superficie aziendale pari a 463.928 mq. In ossequio al principio della sussidiarietà tra previsioni locali e sovra locali e con particolare riferimento alle specificità espresse localmente, si ritiene corretto nelle relative norme individuare un indice per le strutture agricole variabile dall'1% al 2% a seconda delle aree di riferimento e del valore di tutela assegnato.

3.2.3. *Inventario degli edifici esistenti in area extraurbana*

Un paragrafo a parte merita il tema degli edifici esistenti in area extraurbana per i quali il relativo inventario viene riproposto tale e quale dal PRG al PGT non essendo cambiate le condizioni al contorno dal 2006 (data di approvazione) ad oggi ed in quanto l'esperienza ha portato a ritenere lo strumento adeguato ai fini della valutazione degli interventi.

Naturalmente viene fatto salvo il principio che il rilevamento degli edifici non ne sancisce la legittimità edilizio-urbanistica degli stessi, che va verificata di volta in volta, ma ne sancisce solamente l'esistenza. Alcuni edifici con la ridefinizione dei Nuclei di Antica Formazione, che ha preso in considerazione anche i nuclei di origine agricola, non faranno più parte di questo inventario ma entrano, comunque senza particolari modifiche, all'interno della nuova zona urbanistica.

Per gli edifici in area extraurbana sono sempre consentiti gli interventi, previsti dall'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005, sul patrimonio edilizio esistente eseguiti in conformità del grado d'intervento assegnato all'immobile e secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede di cui all'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana, che non prevedano aumenti volumetrici ad eccezione di quelli espressamente ammessi ai sensi dell'art. 35.3 (ricovero attrezzi e legnaie) come riportato nelle singole schede di rilevamento e nelle tabelle riassuntive Allegato 2 NTA del Piano delle Regole.

3.3. Le modalità di intervento ed i criteri di negoziazione

La scelta delle modalità di intervento da applicare ai differenti ambiti che compongono il Tessuto Urbano Consolidato si basa sulla conoscenza della caratterizzazione del tessuto urbano, dalla cui complessità e articolazione è conseguita la necessità di prevedere, all'interno del Piano delle Regole, più tipologie di strumenti attuativi. Oltre alla possibilità quindi di intervento diretto, è previsto il permesso di costruire a titolo edilizio convenzionato ed il piano attuativo.

Su queste basi le modalità di intervento identificate sono:

- per il tessuto fortemente consolidato si utilizzano possibilità di ampliamenti in percentuale all'esistente e prevista la possibilità di premi edificatori in caso di ristrutturazione urbanistica anche per singoli lotti;
- per il tessuto consolidato si utilizzano possibilità di ampliamenti in percentuale all'esistente e prevista la possibilità di premi edificatori in caso di ristrutturazione urbanistica anche per singoli lotti, nonché indici riferiti alla possibilità di saturare la zona con interventi sui lotti liberi;
- per il tessuto consolidato con assetto da modificare e modificabile si utilizzano indici riferiti alle zone di densità media d'ambito od in termini percentuali sull'esistente; è prevista la possibilità di premi edificatori in caso di ristrutturazione urbanistica anche per singoli lotti ;
- per le aree di completamento vengono realizzati P.A. o Permessi di Costruire Convenzionati sulla base di quantità edificatorie ed indirizzi dati (indicazione delle aree di concentrazione dei volumi e delle aree di cessione minime, in Allegato I delle NTA del Piano delle Regole – “*Tabelle operazioni di Piano*”);
- per le aree di completamento con permesso di costruire convenzionato devono essere rispettate quantità, criteri minimi da rispettare;
- per le aree per servizi pubblici e di uso pubblico è prevista, previa cessione dell'area all'Amministrazione, la possibilità del trasferimento, oltre che negli ATR previsti nel Documento di Piano, anche nelle aree di completamento residenziale soggette a P.A.

3.3.1. L'articolazione dei piani attuativi

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi.

Nella pianificazione tradizionale si produce una disparità di trattamento tra i proprietari di aree cui lo strumento urbanistico assegna una previsione edificatoria e quelli le cui aree sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio. A questo squilibrio - che vede il valore delle aree destinate ad edificazione privata adeguarsi al valore di mercato, e il valore, invece, delle aree destinate ad attuazione pubblica restare più basso – cerca di dare risposta la perequazione urbanistica.

Tra i vantaggi di questo strumento ci sono: la limitatezza temporale dei vincoli, la possibilità per l'ente locale di acquisire aree al patrimonio pubblico, e la maggiore propensione, da parte delle amministrazioni, a metodi concertativi basati sul consenso e su criteri di negoziazione espliciti e puntuali.

Sulla base di queste premesse a Nembro si è scelto di applicare la perequazione urbanistica, oltre che negli ambiti di trasformazione indicati nel Documento di Piano, anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, nelle aree di completamento residenziale soggette a Piano Attuativo. Qui diventa importante che l'amministrazione pubblica acquisisca le corrispondenti aree a servizio e quelle aree strategiche per riqualificare il sistema insediativo delle connessioni tra gli spazi pubblici e della mobilità lenta, nonché per l'attestazione della rete ecologica in ambito extraurbano.

L'iter seguito per applicare la perequazione nel piano è stato il seguente:

1. definizione degli ambiti di applicazione, ossia le aree di completamento (R9 indicate nel Piano delle Regole);
2. attribuzione di un indice di edificabilità (espresso in mc/mq) in dipendenza della localizzazione e della tipologia di servizio; l'obiettivo da perseguire è rendere più omogeneo possibile il compenso edificatorio per gli R9; in questo senso negli R9 è stato assunto come riferimento un indice territoriale di circa 0,6 mc/mq per le funzioni residenziali;
3. individuazione della quantità di diritti edificatori nelle aree R9, da soddisfare mediante cessione al Comune di aree per servizi, nelle schede di intervento (cfr. Allegato I delle NTA del Piano delle Regole – “*Tabelle operazioni di Piano*”).

Il meccanismo perequativo prevede a questo punto il trasferimento dei diritti edificatori, che avviene tra i proprietari dei terreni compresi in una area di completamento, attraverso l'obbligo di redazione di un Piano Attuativo unitario che prevede la stipula di una convenzione per la condivisione degli oneri e delle capacità edificatorie.

Il piano perequativo quindi, superando il rigido sistema della zonizzazione, persegue obiettivi di socialità e commistione delle funzioni, consentendo una attuazione degli interventi più rapida e meno onerosa per la pubblica amministrazione.

Nello specifico il Piano delle Regole individua otto Aree di completamento residenziali soggette a piano attuativo (oltre ai 7 Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano) . Per ogni area si è realizzata una tabella che orienta rispetto alla localizzazione dell'intervento, al proprio dimensionamento, agli obblighi di perequazione o di compensazione alternativa e destinazioni d'uso ammesse, servizi obbligatori e eventuali note specifiche

Nell'Allegato I delle NTA del Piano delle Regole – “*Tabelle operazioni di Piano*” viene indicata la destinazione d'uso prevalente. La stessa potrà essere integrata con altre funzioni di tipo complementare nella misura massima del 40 % della superficie prevista.

Come precedentemente indicato, per l'attuazione degli interventi convenzionati residenziali e non, tramite la redazione di un Piano Attuativo unitario, la fase di predisposizione del progetto dell'intervento avverrà negoziando gli interventi tra Amministrazione Pubblica e privati. I criteri minimi cui ci si dovrà attenere saranno i seguenti:

- la cessione di aree per servizi pubblici deve garantire la connessione tra altre aree già esistenti e per i marciapiedi e gli spazi per la viabilità lenta;
- i progetti relativi ad insediamenti residenziali e non residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi od artigianali debbono prevedere fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle polveri e delle emissioni;
- il valore assoluto del volume residenziale potrà essere incrementato fino ad un massimo del 10% laddove il progetto realizzi edifici per Residenza Pubblica;
- la cessione delle aree a servizi comunali e sovralocali dovrà di norma essere prevista internamente al perimetro dell'Area di completamento.

3.3.2. *Il permesso di costruire convenzionato*

Il permesso di costruire convenzionato è previsto per quegli interventi individuati nelle tavole da PdR I a PdR 7 – in tutti gli ambiti, residenziali e non, che prevedono incentivazione volumetrica o di superficie coperta e nelle aree di completamento R8, P3 e T3 (limitatamente a quelle indicate nelle relative tabelle), che si realizzano all'interno di tessuti consolidati con assetto da modificare e modificabile laddove si configurino (seppure in parti minime) come progetti di riqualificazione urbanistica.

Per le differenti aree viene indicata la destinazione d'uso prevalente. La stessa potrà essere ove indicato dalle NTA del PdR integrata con altre funzioni di tipo complementare nella misura massima

del 40 % della edificabilità prevista. Per l'attuazione di queste aree il Piano delle Regole prevede tre differenti indirizzi funzionali (residenziale, terziario e produttivo).

In queste aree devono essere rispettate le quantità ed i criteri minimi da tenere in conto nella negoziazione tra Amministrazione e privati in quanto finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi, quali ad esempio:

- realizzazione ex-novo o prolungamento e raccordo di percorsi ciclo-pedonali esistenti e loro messa in sicurezza;
- mantenimento della permeabilità tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti attraverso la realizzazione di corridoi verdi e il potenziamento di percorsi lungo i sentieri interpoderali esistenti,
- riqualificazione ambientale di parti di città cresciute senza dotazione di servizi ed urbanizzazioni che attualmente si considerano indispensabili attraverso la riorganizzazione dell'intero comparto e la realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie necessarie,
- potenziamento dei servizi di quartiere, con grande attenzione ad incrementare la dotazione di parcheggi e dotare le strade di marciapiedi.

In particolare gli interventi residenziali dovranno contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi, alla costruzione di percorsi per la mobilità lenta e alla messa in sicurezza delle intersezioni, all'adeguamento della sezione stradale della viabilità.

Gli interventi produttivi dovranno essere verificati e contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi e prevedere la verifica e riduzione delle interferenze delle immissioni nella viabilità di primo livello, alla riduzione delle interferenze ambientali, al potenziamento delle intersezioni e al miglioramento della visibilità agli incroci.

Gli interventi terziari dovranno contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi dedicati alle utenze commerciali, al completamento dell'offerta commerciale con la previsione di un mix articolato di attività commerciali e direzionali, alla riduzione delle interferenze ambientali e con la viabilità di primo livello, all'adeguamento delle sezioni della viabilità su gomma e delle attrezzature per la mobilità lenta.

3.3.3. *L'intervento diretto*

Gli atti di PGT individuano l'intervento diretto quale modalità da prevedere per l'attuazione delle scelte insediative nei tessuti consolidati, a prevalente destinazione residenziale o produttiva, laddove gli interventi riguardino singole unità immobiliari e la cui realizzazione non preveda particolari trasformazioni di tipo urbanistico.

L'intervento edilizio diretto è consentito solo laddove gli atti di PGT, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia, non prescrivano, l'obbligo della preventiva approvazione di piano attuativo e solo se tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete (stradale; fognaria, allacciata ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici al diretto servizio della costruzione (da realizzare o sulla quale è da operare la ristrutturazione edilizia) siano esistenti nelle quantità previste dalle normative vigenti rispetto alle esigenze della zona (compresa la dotazione di posti auto di uso privato).

Gli interventi edilizi diretti ed indiretti sono²:

- a. "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b. "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le

² Definizioni degli interventi edilizi art.27 Legge 12/2005.

superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- c. "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d. "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.4. Le tavole di progetto

Il Piano delle Regole è rappresentato dai seguenti elaborati oltre la presente relazione e le Norme Tecniche d'Attuazione:

Tavole destinazioni Urbanistiche di Piano:

PdR 01	Salmezza	scala I: 2000
PdR 02	Lonno	scala I: 2000
PdR 03	Trevasco	scala I: 2000
PdR 04	Piazzo	scala I: 2000
PdR 05	Capoluogo Ovest	scala I: 2000
PdR 06	Capoluogo Est	scala I: 2000
PdR 07	Gavarno	scala I: 2000
PdR 08	Perimetrazione PLIS NaturalSerio	scala I: 5000
PdR 09	P.U.C. Rilievo attività commerciali	scala I: 2000
PdR 09a	P.U.C. Individuazione zone commerciali	scala I: 2000

Schedatura inventario edifici nei Nuclei Antica Formazione ed individuazione Gradi d'Intervento sugli edifici ed aree esterne:

PdR 10	Salmezza	scala I: 2000/I:500
PdR 11	Trevasco S.Vito	scala I: 2000/I:500
PdR 12	Trevasco Chiesa S.Vito	scala I: 2000/I:500
PdR 13	Trevasco SS.Trinità Ronchi	scala I: 2000/I:500
PdR 14	Lonno via Buonarroti	scala I: 2000/I:500
PdR 15	Lonno via Palma il Vecchio	scala I: 2000/I:500
PdR 16	Lonno Pza S.Antonio	scala I: 2000/I:500
PdR 17	Lonno Prato Fo'	scala I: 2000/I:500
PdR 18	Botta	scala I: 2000/I:500
PdR 19	Viana	scala I: 1000/I:500
PdR 20	Nembro Capoluogo	scala I: 1000/I:500
PdR 21	S.Faustino	scala I: 2000/I:500
PdR 22	Carso	scala I: 2000/I:500
PdR 23	Gavarno via Carere	scala I: 2000/I:500
PdR 24	Gavarno via Barzini	scala I: 2000/I:500
PdR 25	Gavarno S.Antonio	scala I: 2000/I:500

Schedatura inventario edifici in Area Extraurbana ed individuazione Gradi d'Intervento sugli edifici ed aree esterne:

PdR 26	Salmezza
PdR 27	Valle del Luio
PdR 28	Viana – Capoluogo
PdR 29	Capoluogo – Piazzo
PdR 30	Gavarno 1
PdR 31	Gavarno 2
PdR 32	Trevasco SS Trinità
PdR 33	Trevasco S.Vito

Tavole da PdR 1 a PdR 7 - Disciplina del tessuto urbano consolidato e del tessuto extraurbano PdR 8 - Perimetrazione del PLIS Naturalserio, PdR 9 e PdR 9a – Piano Urbanistico Commerciale, da PdR 10 a PdR 25 Nuclei di Antica Formazione con i gradi d'intervento sugli edifici; da PdR 26 a PdR 33 Interventi sugli edifici in ambito extraurbano.

Le elaborazioni effettuate tendono a tradurre il sistema della progettualità che informa il Piano di Governo del Territorio relativamente al Tessuto urbano consolidato ed agli ambiti degli spazi aperti extraurbani.

Gli interventi più significativi del progetto del Piano delle Regole sono i seguenti:

- individuazione dell'asse di via Roma (S.P. 35) quale ambito di riqualificazione che prevede l'insediamento prevalente in funzione della terziarizzazione dell'asse con trasformazione dell'attuale strada di attraversamento con scala sopra locale in strada a valore e scala urbana;
- Mantenimento delle aree a destinazione produttiva quali Piani di Ristrutturazione Urbanistica (PRU) finalizzato alla riorganizzazione spaziale, alla riqualificazione ambientale, alla formazione dei servizi per l'area;
- localizzazione di parcheggi diffusi e presso le attività polarizzanti e le fermate della nuova metro-tranvia;
- implementazione della rete della mobilità lenta interna e della continuità tra spazi pubblici e/o di uso pubblico attraverso il progetto di percorsi urbani qualificati di connessioni dei luoghi simbolici dell'identità nembrese;
- tutela dei varchi della rete ecologica comunale e delle aree di paesaggio di connessione con i PLIS dei comuni contigui.
- Nello specifico il progetto di valorizzazione ambientale si articola in:
 1. proposta di realizzazione del "PLIS Luio, Piazzo, Trevasco, Lonno e Salmezza", comprendente tutta l'area esterna al tessuto urbano consolidato al fine di perseguire, anche tramite l'accesso a finanziamenti pubblici, il mantenimento ed il potenziamento delle aree di paesaggio in termini di fruibilità;
 2. Proposta di realizzazione del "PLIS Gavarno" già individuato dal PTCP e collegantesi con i PLIS dei comuni contermini.

Per quanto riguarda i principali interventi interni al Tessuto Urbano Consolidato:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la salvaguardia dei beni culturali e beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004, ex "Codice Urbani" e sue successive integrazioni) e delle permanenze storiche e degli elementi di qualità del verde di pertinenza;
- il miglioramento e la riqualificazione dei caratteri insediativi dei tessuti che presentano caratteri tipologici omogenei ma poco attrezzati dal punto di vista urbano;
- la riqualificazione del tessuto produttivo esistente, in particolare di quello puntuale diffuso nel tessuto residenziale e la riorganizzazione delle aree industriali più vecchie con la realizzazione dei necessari servizi e delle infrastrutture di cui sono carenti.

3.4.1. contenuti del Piano delle Regole

I contenuti della tavola da PdR a PR9a

Ambiti extraurbani

- Aree a tutela assoluta
- Aree a tutela elevata
- Aree a tutela differenziata
- Aree panoramiche di pregio storico-architettonico-paesaggistico
- Aree di ripristino ambientale

- Aree per attività estrattiva

Ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC):

Tessuti a prevalente presenza residenziale

- Tessuto di antica formazione a prevalente destinazione residenziale (N)
- Tessuto fortemente consolidato a prevalente destinazione residenziale (R1-R2-R3-R4)
- Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (R5)
- Tessuto consolidato ad assetto modificabile e a prevalente destinazione residenziale (R6-R7)
- Tessuto di completamento a prevalente destinazione residenziale (R8-R9)
- Tessuto consolidato a verde privato (RV)

Tessuti a prevalente presenza non residenziale

- Tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (PI-TI)
- Tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU)
- Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2)
- Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2)
- Tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3-T3)

Altre informazioni:

- Sistema infrastrutturale
- Ambiti di trasformazione
- Servizi comunali
- Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) riconosciuti
- Zone Commerciali e Aree per l'insediamento di attività commerciali
- Aree di connessione alla rete dei valori paesaggistico-ambientale ed ecologico (all'interno delle aree per servizi)
- Confini comunali