



**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli  
Salvatore Alletto  
Candida Mignani

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



# Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10    Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10    BURL N° 8 del 23/02/11

## Piano delle Regole

### Variante 04

Adottato D.C.C. n° 27 del 22/05/14    Approvato D.C.C. n° 57 del 27/11/14    BURL n° 11 del 11/03/15

## Elaborati grafici

### ELENCO TAVOLE

Tavola 1	Cartografia e planimetrie catastali	scala 1:2000
Tavola 2	Individuazione unità edilizie	scala 1:500
	Analisi delle trasformazioni urbane	scala 1:500
Tavola 3	Stato di conservazione degli edifici e delle facciate	scala 1:500
Tavola 4	Giudizi sugli edifici e sulle facciate	scala 1:500
Tavola 5	Analisi degli spazi scoperti	scala 1:500
Tavola 6	Gradi di intervento	scala 1:500

Schede d'inventario

# 22

CARSO

Inventario del patrimonio edilizio dei  
Nuclei di Antica Formazione

### PROGETTO E COORDINAMENTO

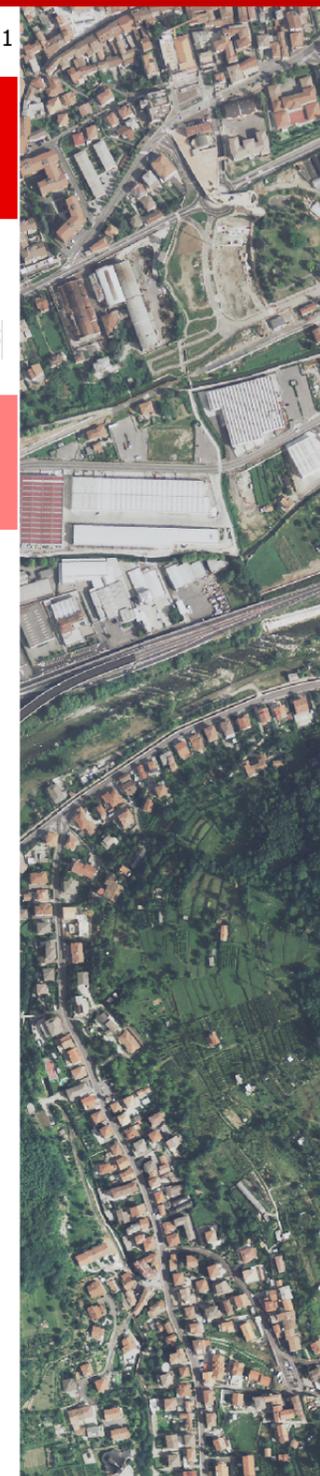
arch. Domenico Leo

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

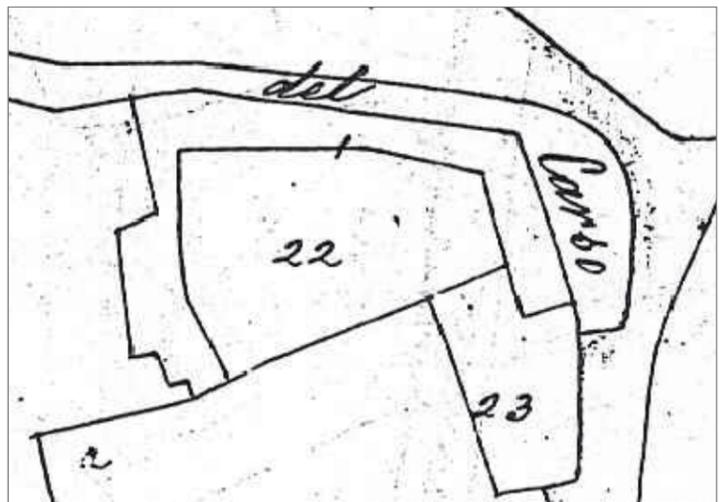
geom. Francesco Carrara  
urb. Sara Bertuletti  
geom. Manuela Seno

### Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro

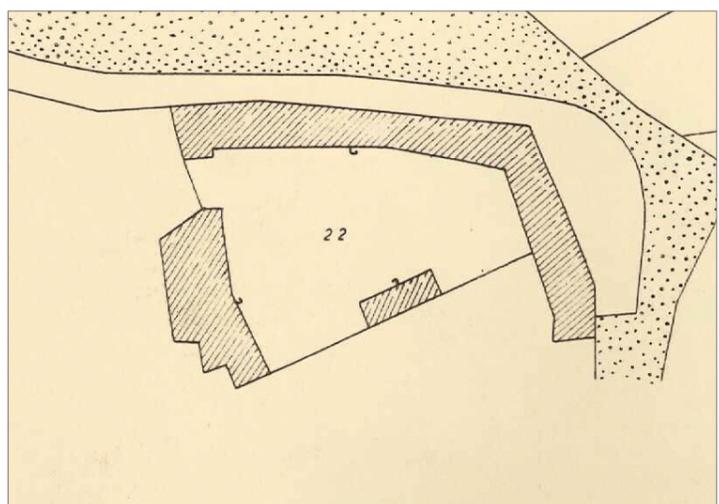
Geom. Massimiliano Barcella  
Arch. Sara Carrara  
Arch. Maria Masseroli  
Geom. Luigi Rondi



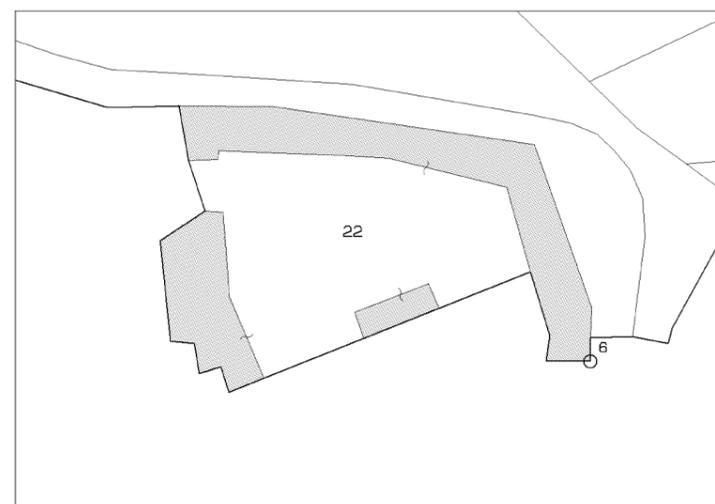




ESTRATTO CATASTO AUSTRO ITALIANO - ANNO 1842

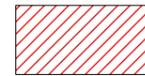


ESTRATTO CATASTO - ANNO 1970



ESTRATTO CATASTO ATTUALE - ANNO 2009

## TAV. 2 ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE



EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON EDIFICI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE TIPICHE DELLE AREE URBANE E TRACCE ARCHITETTONICHE ASCRIVIBILI AI SECOLI PRECEDENTI



EDIFICATO RISPONDENTE ALL'IMPIANTO GIA' DOCUMENTATO NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO CON VALENZA DI INTERESSE AMBIENTALE OMOGENEAMENTE CONNESSA AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICATO DI INTERESSE STORICO DOCUMENTATO MODIFICATOSI MORFOLOGICAMENTE PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E/O AMPLIAMENTO



EDIFICATO NEL QUALE E' SUFFICIENTEMENTE RICONOSCIBILE L'IMPIANTO MORFOLOGICO ORIGINARIO IN PRESENZA DI CONSIDEREVOLI INTERVENTI EDILIZI DI RICOSTRUZIONE CON AGGIUNTA DI MANUFATTI CON FUNZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA



EDIFICATO CON BUONA RICONOSCIBILITA' DELL'IMPIANTO MORFOLOGICAMENTE RIFERIBILE AL CATASTO AUSTRO-ITALIANO, IN PRESENZA DI DIFFUSI INTERVENTI EDILIZI ESTRANEI ALLE TIPOLOGIE, TECNOLOGIE ED AI MATERIALI COSTRUTTIVI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE DEI NUCLEI URBANI E RURALI



EDIFICATO MODIFICATO ED ALTERATO PLANIVOLUMETRICAMENTE CON PERCEZIONE DIFFORME DAL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICAZIONE RECENTE

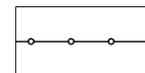


EDIFICAZIONE DOCUMENTATA NEL CATASTO AUSTRO-ITALIANO DEMOLIZIONI AVVENUTE



EDIFICAZIONE NON DOCUMENTATA NEI CATASTI STORICI 1850-1903 E ASCRIVIBILE ALLA PRIMA META' DEL XX SECOLO

## TAV. 2 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI



PERIMETRO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



PERIMETRO UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



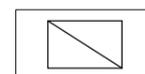
NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIA DI RILEVAMENTO



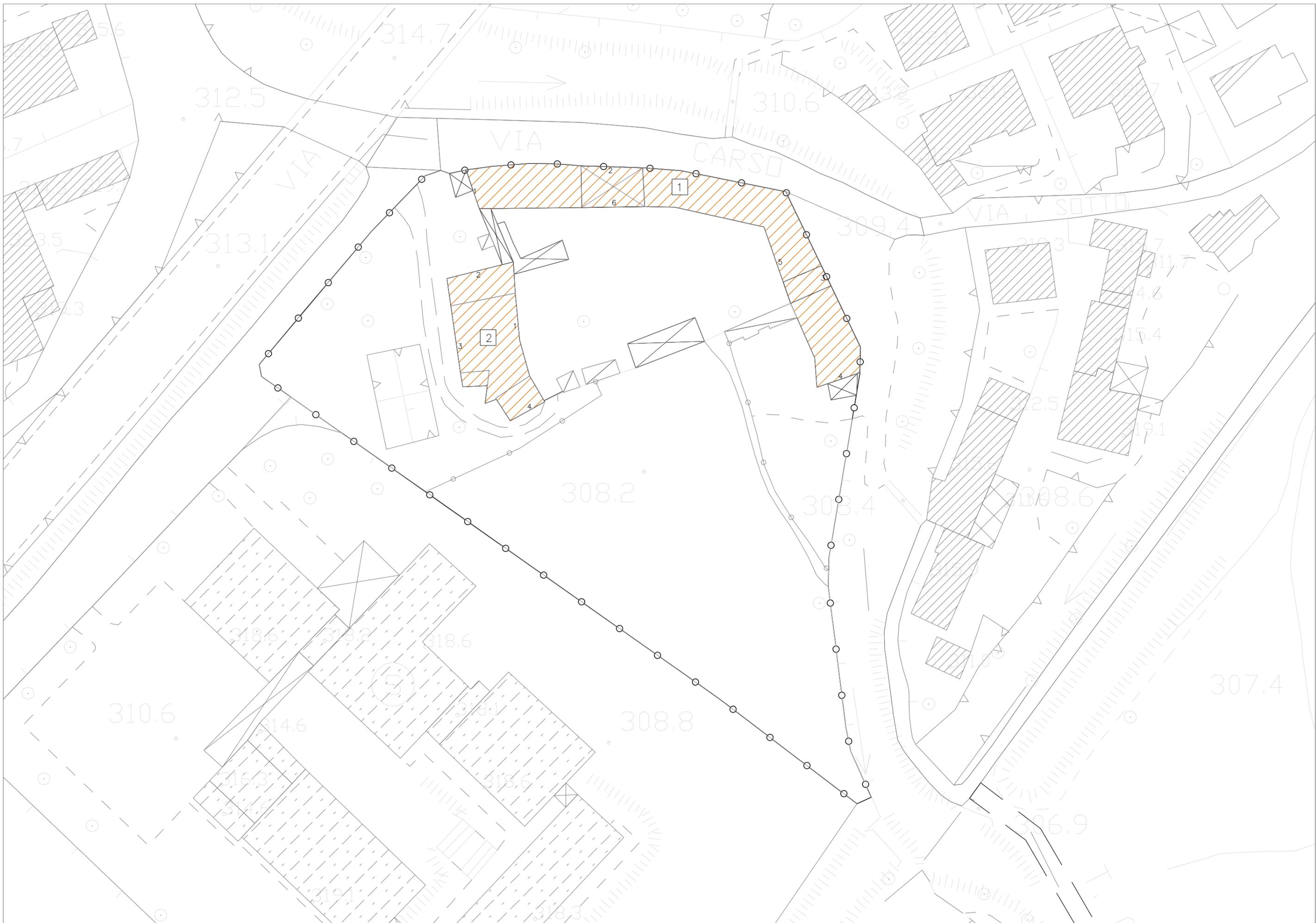
NUMERAZIONE FRONTI



PORTICATI ED ANDRONI



ACCESSORI



CARSO - TAV. 2 - INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE E NUMERAZIONE FRONTI - ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI URBANE -

### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI



EDIFICI IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE  
IN SINTONIA CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



EDIFICI IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE  
IN CONTRASTO CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI  
RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



EDIFICI CHE EVIDENZIANO NECESSITA' DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE  
ANCHE SU ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI E/O NECESSITANO DI ADEGUAMENTI  
IGIENICO SANITARI AMBIENTALI



EDIFICI CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA' DI INTERVENTI DI  
CONSOLIDAMENTO STATICO



EDIFICI IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



EDIFICI IN STATO DI CROLLO – RUDERI

### TAV. 3 STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE



FACCIATE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE  
IN SINTONIA CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



FACCIATE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI DI CONSERVAZIONE  
IN CONTRASTO CON I CARATTERI DEL CENTRO STORICO



FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO E/O ALTERAZIONI  
RIFERIBILI AGLI ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E DI FINITURA



FACCIATE CHE EVIDENZIANO NECESSITA' DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA  
MANUTENZIONE ANCHE SU ELEMENTI ARCHITETTONICO STRUTTURALI E/O  
NECESSITANTI DI ADEGUAMENTI AMBIENTALI



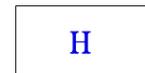
FACCIATE CHE PRESENTANO PORZIONI INCOMPLETE E/O IN CONTRASTO:  
LUCI EVIDENTI, TAMPONAMENTI, TINTEGGIATURE, ECC.



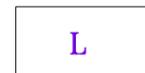
FACCIATE CHE EVIDENZIANO DEGRADO DIFFUSO CON NECESSITA'  
DI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO



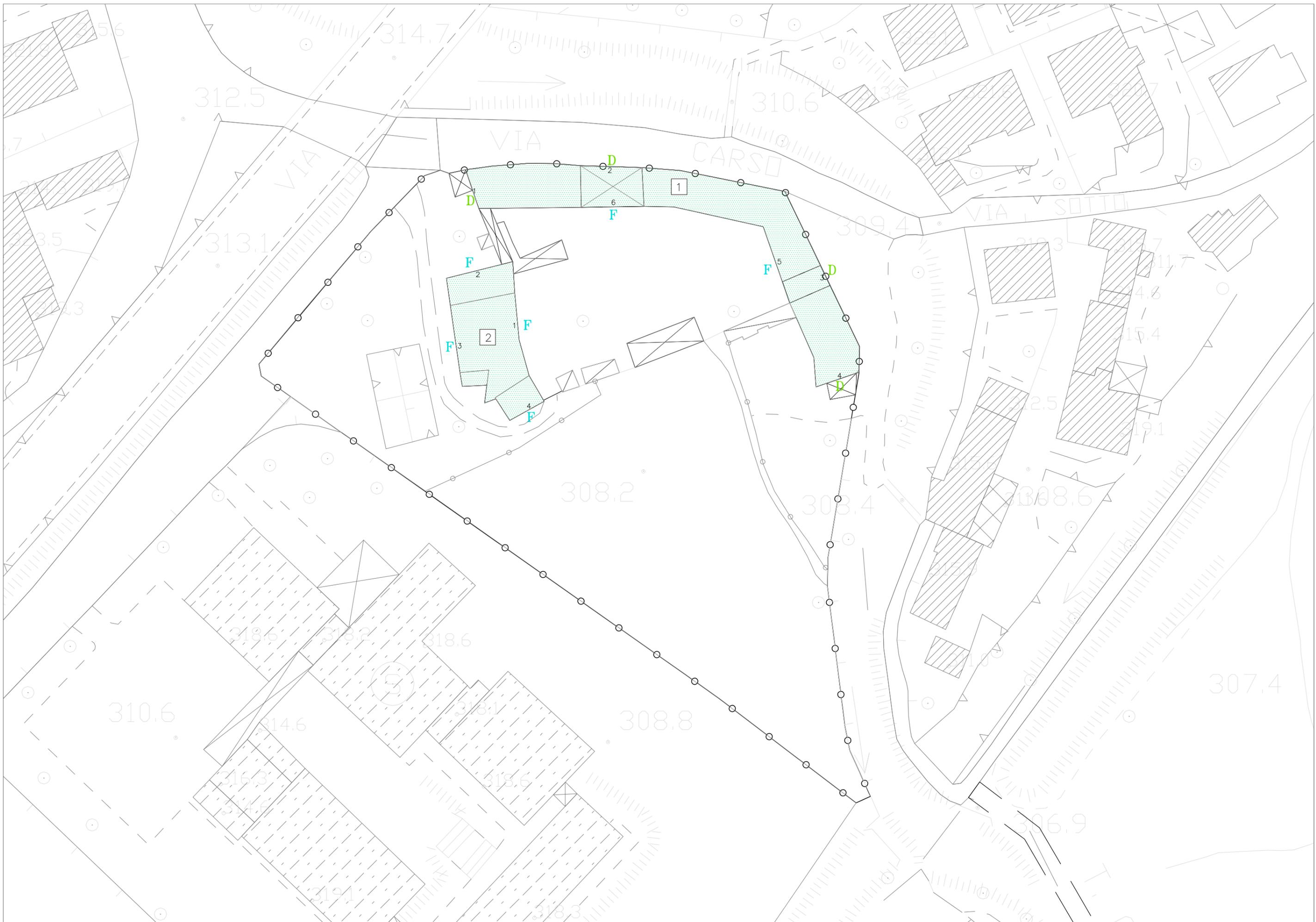
FACCIATE IN GRAVI CONDIZIONI GENERALI DI DEGRADO



FACCIATE IN STATO DI CROLLO

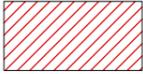
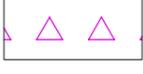


FACCIATE CON INTERVENTI EDILIZI IN CORSO (ALLA DATA DEL RILEVAMENTO)

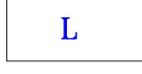
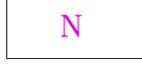


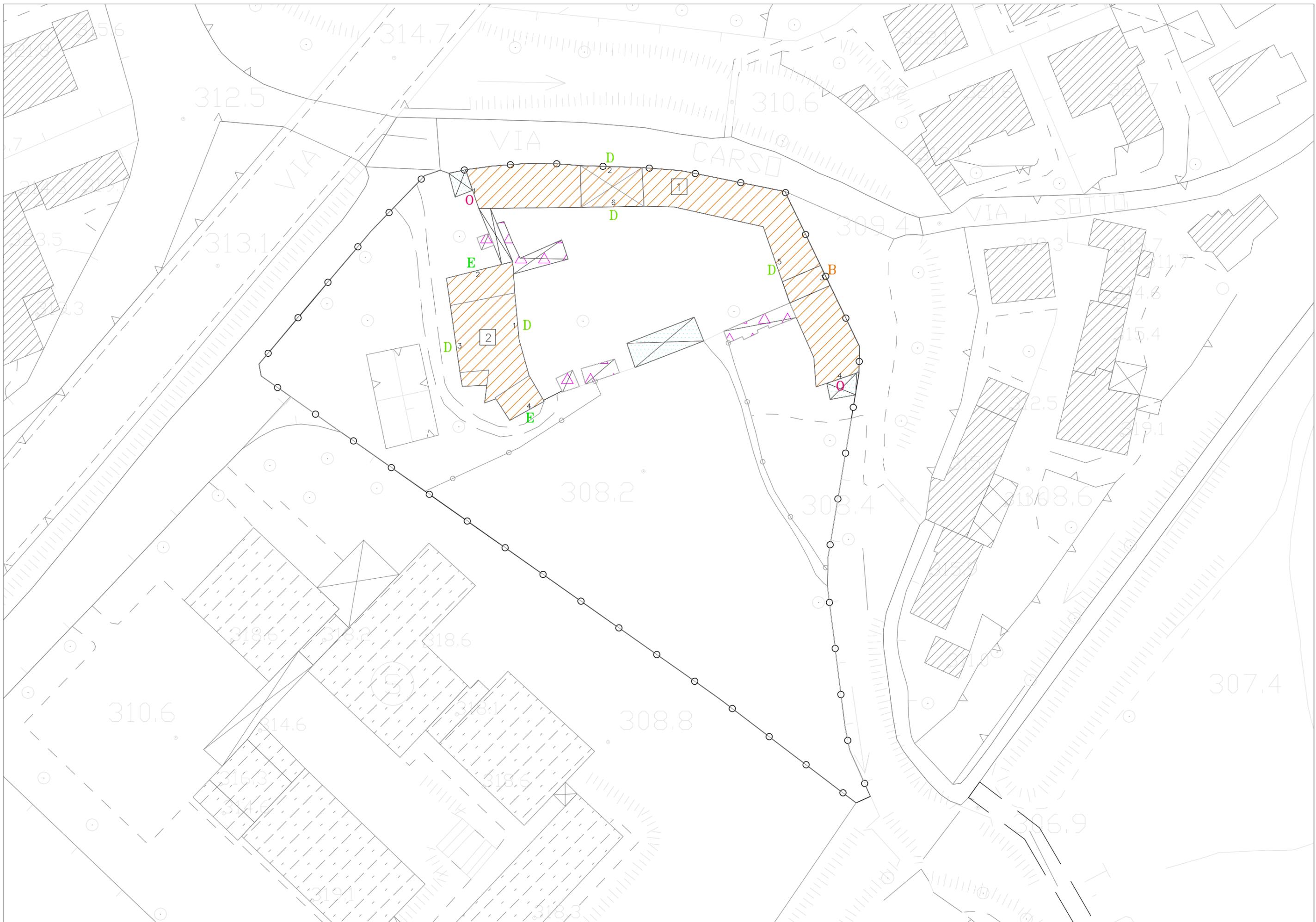
CORSO - TAV. 3 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE -

## TAV. 4 GIUDIZI SUGLI EDIFICI

	EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA O NEL CONTESTO DI ANTICA FORMAZIONE PER EVIDENTI CARATTERI ARCHITETTONICI SPECIFICI DELLA FUNZIONE E DI INTERESSE STORICO DOCUMENTARIO
	EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI COEVI ALLA LORO FORMAZIONE O COSTITUENTI AGGREGAZIONI O STRATIFICAZIONI TESTIMONIANTI IL "VISSUTO" SIGNIFICATIVO DELL'EDIFICIO
	EDIFICI ALTERATI DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	EDIFICI DEGRADATI E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	EDIFICI PRIVI DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE CONNESSE AL CONTESTO EDILIZIO
	EDIFICI "MINORI" RURALI E/O ACCESSORI (PRIVI DI IMPORTANZA)
	EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI ESEGUITI NEL RISPETTO DEI MATERIALI TIPICI DELLE TECNOLOGIE COSTRUTTIVE TRADIZIONALI
	EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI NON ASCRIVIBILI AI CARATTERI DEL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE
	EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE
	SUPERFETAZIONI
	EDIFICI CHE PER DATAZIONE E QUALITA' COSTRUTTIVA PRESENTANO PRECISE CONNOTAZIONI RIFERITE ALLA LORO ORIGINE NON DI ANTICA FORMAZIONE

## TAV. 4 GIUDIZI SULLE FACCIATE

	FACCIATE DI EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA
	FACCIATE DI EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI
	FACCIATE ALTERATE DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	FACCIATE DEGRADATE E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO
	FACCIATE PRIVI DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE CONNESSE ALLA CORTINA EDILIZIA
	FACCIATE PRIVI DI CONNOTAZIONI ASCRIVIBILI AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER MANOMISSIONI EPISODICHE
	FACCIATE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI IN SINTONIA CON IL CONTESTO
	FACCIATE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON MODALITA' ESTRANEE AL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE
	FACCIATE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE
	PARTI COSTITUENTI SUPERFETAZIONI O CON VOLUMI ALTERATI
	FACCIATE O PORZIONI DI ANNESSI AGRICOLI CON CARATTERI TIPICI DELLE FUNZIONI DEL PRIMARIO
	FACCIATE ETEROGENEE COSTITUITE PREVALENTEMENTE DA MURATURE DIVIDENTI LE PROPRIETA' O TESTATE CIECHE
	FACCIATE DI ELEMENTI TECNOLOGICI



CORSO - TAV. 4 - GIUDIZI SUGLI EDIFICI E SULLE FACCIATE -

## TAV. 5 ANALISI DEGLI SPAZI SCOPERTI

### GIUDIZIO SULLE CORTI

1	AREE O CORTI CHE PER CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SONO IN SINTONIA CON LE FACCIATE DEI RISPETTIVI EDIFICI EMERGENTI E/O SIGNIFICATIVI
2	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE DEGRADATE E/O ALTERATE
3	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE IN UN CONTESTO DI FACCIATE INTERNE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI
4	AREE O CORTI CHE EVIDENZIANO CARATTERISTICHE TIPO-MORFOLOGICHE E PREGIO AMBIENTALE IN PRESENZA DI DIFFUSE SUPERFETAZIONI
5	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE, MA CONNESSE AL TESSUTO EDILIZIO PER RISPONDENZA DI SOLUZIONI EDILIZIE E COERENZA D'USO NEI MATERIALI COSTRUTTIVI
6	AREE O CORTI PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE E CON DEBOLE PERCEZIONE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE
7	AREE O CORTI PRIVE DEI CARATTERI TIPICI DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE ANCHE PER LA PRESENZA DI EDIFICI RECENTI O DI UN CONTESTO ALTERATO
8	AREE O CORTI OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON PERMANENZA DI SUPERFETAZIONI

### SISTEMA DEL VERDE

	AREE PRIVATE CON PREVALENZA DI VERDE PIANTUMATO
	AREE PRIVATE CON CARATTERISTICA PRESENZA DI VERDE, GIARDINI, AIUOLE
	COLTURE ORTIVE
	AREE PRIVATE CON PRESENZA DI VERDE A VALENZA DI INTERESSE AMBIENTALE
	AREE PRIVATE CON MODESTA PRESENZA DI VERDE E LIMITATA QUALITA' AMBIENTALE
	AREE DI FRANGIA DEL CENTRO STORICO DEGRADATE MA RECUPERABILI CON OPERAZIONI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

### TIPI DI PAVIMENTAZIONE

A	BATTUTO DI CEMENTO
B	ASFALTO
C	LASTRICATO IN PIETRA REGOLARE
D	PORFIDO POSATO AD "OPUS INCERTUM"
E	ACCIOTOLATO
F	GHIAIA
G	TERRA BATTUTA
H	GHIAIA E TERRA BATTUTA
L	PAVIMENTAZIONI: CERAMICHE, GRES E SIMILARI



## GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI



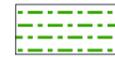
GRADO 1  
Edifici soggetti a vincolo di tutela e conservazione



GRADO 2  
Edifici soggetti a recupero conservativo finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno, al mantenimento o recupero della tipologia costruttiva delle strutture verticali e orizzontali interne e delle tipologie distributive dell'edificio



GRADO 3  
Edifici storici appartenenti all'architettura minore; fabbricati che presentano incongruità o costituiscono il risultato di interventi successivi con parti tra loro non coerenti; edifici recenti non significativi o notevolmente trasformati, che mantengono la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico



GRADO 4  
Edifici recenti non coerenti con l'impianto urbanistico, fabbricati non in relazione con quanto presente nell'intorno immediato; edifici che non fanno propria la potenzialità del lotto



GRADO 5  
Edifici e manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni



Perimetro PRU



Numero del PRU



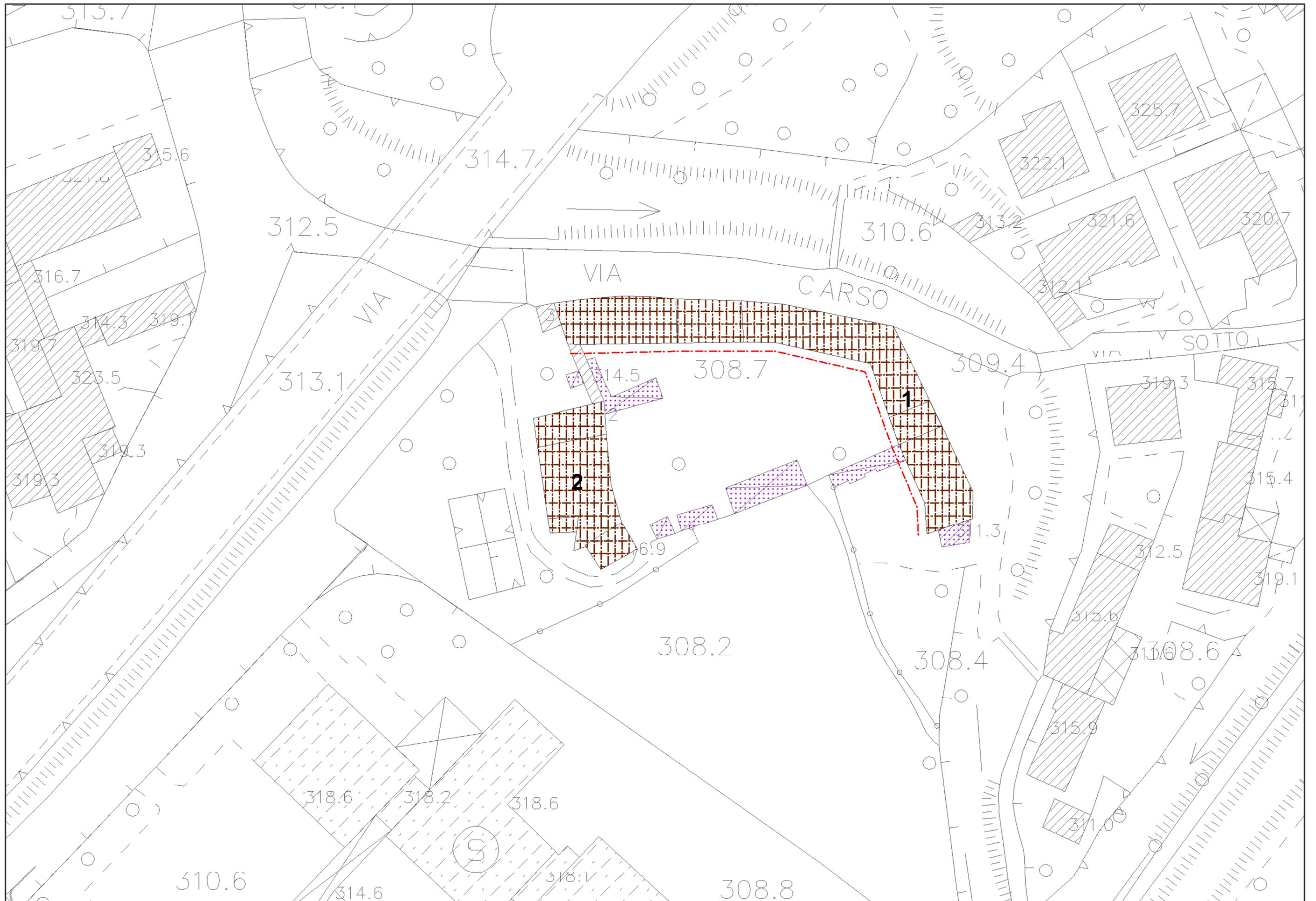
Perimetro dei comparti del Nucleo di Antica Formazione



Linea blu  
Mantenimento delle geometrie e dell'ordine compositivo, ridefinizione degli elementi non coerenti nella logica generale della facciata



Linea rossa  
Conservazione integrale della facciata e dei suoi elementi costitutivi







**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli  
Salvatore Alletto  
Candida Mignani

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



# Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10    Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10    BURL N° 8 del 23/02/11

## Piano delle Regole

### Variante 04

Adottato D.C.C. n° 27 del 22/05/14    Approvato D.C.C. n° 57 del 27/11/14    BURL n° 11 del 11/03/15

## Schede d'inventario

# 22

**CARSO**  
Inventario del patrimonio edilizio dei  
Nuclei di Antica Formazione

#### PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

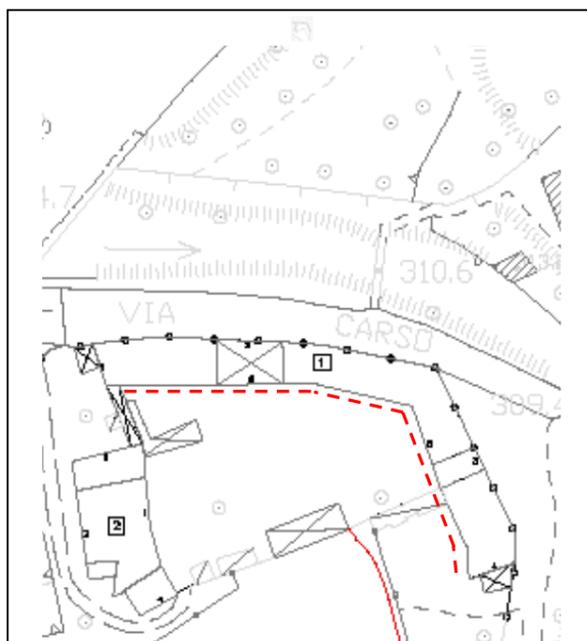
#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara  
urb. Sara Bertuletti  
geom. Manuela Seno

#### Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro

Geom. Massimiliano Barcella  
Arch. Sara Carrara  
Arch. Maria Masseroli  
Geom. Luigi Rondi





**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi pubblici



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Fabbricato rurale a corte aperta, definita da una precisa matrice morfologica che garantisce l'integrazione architettonica tra parti realizzate in epoche diverse, composto da due piani fuori terra. Il sedime dell'edificio identifica una corte interna. Tetto a due falde, orditura del tetto in legno, manto di copertura in coppi di laterizio. Struttura verticale in muratura costituita in parte da blocchi di pietra sommariamente squadriati disposti a corsi regolari e in parte da sassi di fiume posizionati a spina di pesce, in parte intonacati. Le aperture sono di dimensioni diverse, quelle verso strada presentano oscuri ad antoni. Le facciate interne presentano, a tratti, terrazzi con struttura e parapetto in legno ad andamento orizzontale. L'ingresso all'unità è costituita da un piano portale con cornice in pietra e soprastante stemma.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITÀ'**

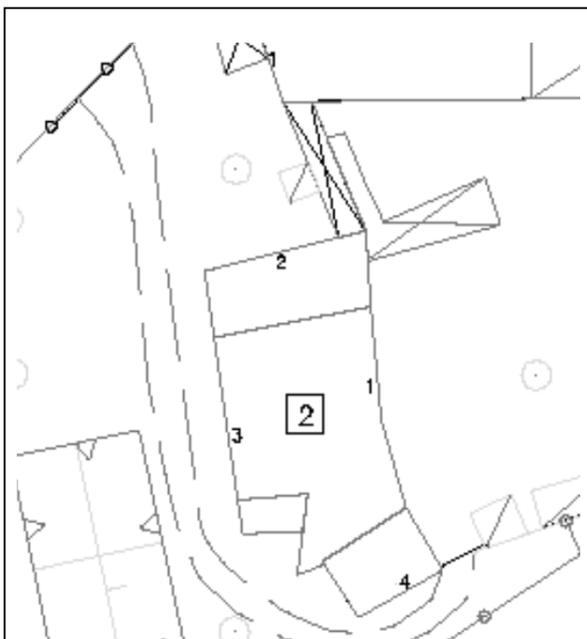
GRADO 2  
Linea rossa sulla corte interna

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITÀ'**

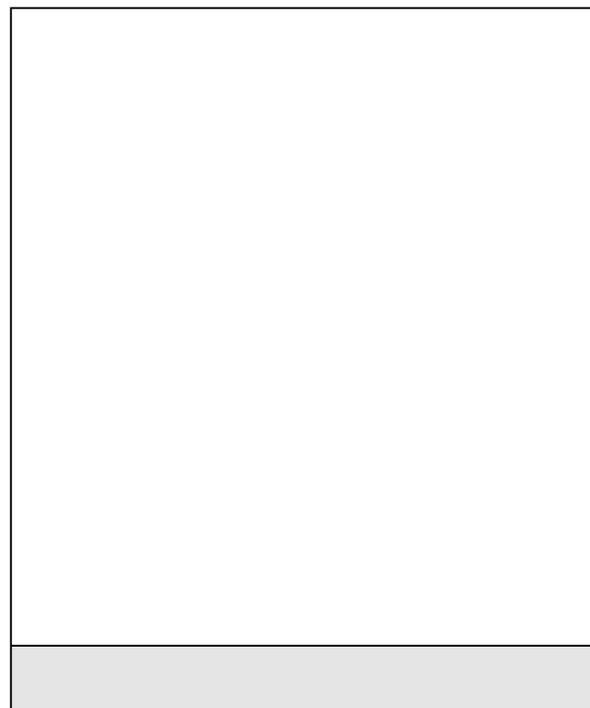
Soggetto a Piano di Recupero unitariamente all'unità 2 con la possibilità di aumento volumetrico di ulteriori 4.000 mc. La progettazione della nuova volumetria dovrà essere coerente con l'impianto e le tipologia edilizia esistente, in particolare l'ultimo piano dovrà presentarsi mansardato.  
Obbligo di recupero delle sponde del torrente Carso.  
Cessione gratuita 50% aree individuate con dicitura VN2-VN3-VN4 nelle tavole del Piano dei Servizi:Pds 02 – progetto 05 Capoluogo Ovest, 06 Capoluogo Est.  
Altezza massima dell'intervento come esistente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 1. Mantenere e valorizzare il muro di cinta di proprietà.  
Conservazione del portale di ingresso in pietra.  
Non è consentita alcuna suddivisione interna del cortile, il cui limite è rappresentato dalle facciate interne degli edifici.



**PLANIMETRIA**  
Identificazione fronti ed orientamento



**DESCRIZIONE DELL' UNITÀ DI RILEVAMENTO**

Edificio a pianta rettangolare composto da due piani fuori terra ed un sottotetto ai margini della corte del complesso Carso utilizzata in passato quale casa padronale. Tetto a due falde, orditura del tetto in legno con gronda accentuata sul lato est e assente sugli altri lati, manto di copertura in coppi di laterizio. Struttura verticale in muratura costituita da blocchi di pietra mista a sassi di fiume disposti a corsi irregolari parzialmente intonacata. Al piano terra ingresso con arco a tutto sesto con contorno in mattoni e raggera in ferro. Ai piani superiori finestre rettangolari di grandi dimensioni con serramenti in legno, contorni in pietra e senza oscuranti. Al piano terra piccole aperture quadrangolari.

**GRADI DI INTERVENTO SULL'UNITA'**

GRADO 2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'UNITA'**

Soggetto a Piano di Recupero unitariamente all'unità 2 con la possibilità di aumento volumetrico di ulteriori 4.000 mc. La progettazione della nuova volumetria dovrà essere coerente con l'impianto e le tipologia edilizia esistente, in particolare l'ultimo piano dovrà presentarsi mansardato.  
Obbligo di recupero delle sponde del torrente Carso.  
Cessione gratuita 50% aree individuate con dicitura VN2-VN3-VN4 nelle tavole del Piano dei Servizi:Pds 02 – progetto 05 Capoluogo Ovest, 06 Capoluogo Est.  
Altezza massima dell'intervento come esistente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO ESTERNO**

Eliminare i volumi accessori all'interno dello spazio libero della corte comune con l'unità 2. Mantenere e tutelare il grande albero di ippocastano nella corte, di fronte all'edificio.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
FRONTE spazi privati