

## **1. AMBITI DI RIGENERAZIONE (art. 8bis c.1 LR 12/05)**

### **1.1 Indirizzi generali per gli ambiti di rigenerazione**

I seguenti indirizzi intendono fornire una guida alla proposta, da parte degli operatori, di interventi negli ambiti di rigenerazione di cui alla LR 18/19, oggetto della presente delibera. I progetti di rigenerazione potranno essere presentati all'interno degli ambiti individuati nella tavola allegata, secondo gli indirizzi generali di seguito specificati.

Gli interventi da proporre:

- non dovranno prevedere ulteriore consumo di suolo;
- potranno prevedere interventi sul patrimonio edilizio pubblico e privato;
- dovranno contenere uno o più dei seguenti elementi:
  - a) miglioramento della qualità ambientale, da conseguire mediante progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
  - b) manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti, per finalità di interesse pubblico da armonizzare con quelle di natura privata;
  - c) accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana;
  - d) potenziamento e valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu (reticolo idrico superficiale), con particolare riferimento alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente<sup>1</sup>;
  - e) potenziamento della mobilità sostenibile (rete ciclopedonale in particolare), nonché riqualificazione della rete infrastrutturale;
  - f) adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché delle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati;
  - g) efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera, perseguendo il traguardo degli edifici a consumo quasi zero;
  - h) incremento della permeabilità dei suoli con interventi anche puntuali che consentano il rallentamento del deflusso delle acque in caso di eventi meteorici estremi (tetti verdi, parcheggi drenanti o soluzioni naturali innovative);
  - i) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico o idrogeologico.

Gli interventi proposti qualora conformi al vigente PGT, saranno accompagnati dalla redazione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (LR12/05 art. 8bis, c.1 lett. a) e comporteranno la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale saranno individuate le opportune azioni di semplificazione e accelerazione dei provvedimenti, oltre alla riduzione dei contributi sul costo di costruzione o degli oneri di urbanizzazione. Nell'ambito della convenzione verranno anche concordati gli eventuali usi temporanei di cui

---

<sup>1</sup> Si veda al proposito la tav. A.5.4.1 Rete ecologica comunale di dettaglio del vigente PGT, con le relative norme.

all'art. 51bis LR 12/05, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.

In caso di interventi non conformi alla disciplina del vigente PGT, questi potranno essere proposti mediante Piano Integrato di Intervento o variante urbanistica.

Ai promotori dei progetti di rigenerazione sarà offerta la possibilità di partecipare al tavolo di co-progettazione, finalizzato alla redazione del progetto, in risposta ad eventuali bandi di finanziamento comunitari, nazionali o regionali, coordinato dal comune di Lovere. In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere al recepimento e al perfezionamento delle proposte che risultino, secondo il proprio giudizio, contrarie agli indirizzi di rigenerazione urbana individuati.

## **1.2 Indirizzi specifici per gli ambiti di rigenerazione**

### **Ambito A**

Zona di PGT: BP.4 – Aree alberghiere (art. 38 NTA PdR)

Si tratta dell'area occupata prevalentemente dall'Hotel Lovere all'ingresso del paese da Costa Volpino lungo la strada litoranea. Gli interventi, ferma restando la conservazione della destinazione ricettiva (Pr)<sup>2</sup> in atto, dovranno tendere al miglioramento e al potenziamento dell'offerta turistico ricettiva del paese.

### **Ambito B**

Zona di PGT: BP.4 – Aree alberghiere (art. 38 NTA PdR)

Si tratta dell'area occupata totalmente dall'Hotel Castello. Gli interventi, ferma restando la conservazione della destinazione ricettiva (Pr)<sup>3</sup> in atto, dovranno tendere al miglioramento e al potenziamento dell'offerta turistico ricettiva del paese.

### **Ambito C**

Zona di PGT: BP.4 – Aree alberghiere (art. 38 NTA PdR)

Si tratta dell'area occupata totalmente dall'Hotel Belvedere. Gli interventi, ferma restando la conservazione della destinazione ricettiva (Pr)<sup>4</sup> in atto, dovranno tendere al miglioramento e al potenziamento dell'offerta turistico ricettiva del paese.

### **Ambito D**

Zona di PGT: A1 – Città antica (capi II e III NTA PdR)

---

<sup>2</sup> Per la definizione delle destinazioni d'uso si veda l'art. 6 delle Disposizioni comuni del vigente PGT

<sup>3</sup> Per la definizione delle destinazioni d'uso si veda l'art. 6 delle Disposizioni comuni del vigente PGT

<sup>4</sup> Per la definizione delle destinazioni d'uso si veda l'art. 6 delle Disposizioni comuni del vigente PGT

Nel nucleo antico del paese sono proponibili interventi di rigenerazione riguardanti gli Ambiti di Progettazione Unitaria (APU) di cui al Capo V delle Nta PDR, anche in forma coordinata fra più APU limitrofi, oppure interventi di iniziativa pubblica riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici. Riguardo a questi ultimi ci si riferisce alla sistemazione mediante progetto d'insieme di un insieme significativo di spazi pubblici, quali una o più strade con i relativi slarghi o piazze.

Sono proponibili altresì interventi riguardanti l'Hotel Moderno che, ferma restando la conservazione della destinazione ricettiva (Pr)<sup>5</sup> in atto, tendano al miglioramento e al potenziamento dell'offerta turistico ricettiva del paese.

### **Ambito E**

Zona di PGT: BP.1 – Aree produttive a destinazione variabile (art. 35 Nta PdR).

Si tratta di un'area attualmente occupata da un supermercato. Gli interventi previsti dovranno studiare mediante appositi approfondimenti e simulazioni, l'affaccio verso il lago e il contatto con il limitrofo nucleo antico. In caso di proposte d'intervento in variante rispetto alla disciplina urbanistica vigente, dovranno rispettare i seguenti parametri: Hmax=8 m; Rc=30%; Rp= 30%,

### **Ambito F**

Zona di PGT: BP.1 – Aree produttive a destinazione variabile (art. 35 Nta PdR).

Si tratta di un'area occupata da edifici di natura produttiva dei quali, quelli a monte di viale Dante, completamente dismessi e pericolanti. Le proposte di intervento – anche comprendenti la ristrutturazione urbanistica o la clearance dei volumi esistenti - dovranno essere compatibili con i vincoli della L 267/98 per la prevenzione dei rischi idrogeologici.

### **Ambito G**

Zona di PGT: BR.2 - Tessuti a prevalente destinazione residenziale con alto rapporto di copertura (art. 32 Nta PdR)

Si tratta di un complesso di edifici unificati da un sistema di spazi aperti comuni, in larga parte dismessi. Gli interventi proposti – compatibili con i vincoli della L 267/98 per la prevenzione dei rischi idrogeologici – dovranno prevedere la sistemazione dell'intero ambito, come campito nella tavola allegata.

### **Ambito H**

Zona di PGT: BR.2 – Tessuti a prevalente destinazione residenziale con alto rapporto di copertura (art. 32 NTA PdR)

Si tratta dell'area occupata dall'Hotel Continental. Gli interventi, ferma restando la conservazione della destinazione ricettiva (Pr)<sup>6</sup> in atto, dovranno tendere al miglioramento e al potenziamento dell'offerta turistico ricettiva del paese.

---

<sup>5</sup> Per la definizione delle destinazioni d'uso si veda l'art. 6 delle Disposizioni comuni del vigente PGT

## **Ambito I**

Zona di PGT: CD.5 – Aree in ambiti urbanistici non esauriti (art. 39 c.8 Nta PdR)

Si tratta dell'area su cui insiste il complesso della villa Gregorini, antica residenza del direttore dello stabilimento siderurgico. Gli interventi proposti dovranno prevedere il restauro dei due edifici civili costituenti la villa e la riqualificazione del parco pertinenziale, di cui dovrà essere regolato l'eventuale uso pubblico.

## **Ambito L**

Zona di PGT: BP.1 – Aree produttive a destinazione variabile (art. 35 Nta PdR).

Si tratta di un'area attualmente occupata da un'attività produttivo/commerciale con annessa abitazione. Gli interventi proposti dovranno studiare mediante appositi approfondimenti e simulazioni, l'immagine dalla SP53 all'ingresso verso Lovere, come porta d'ingresso del paese.

## **2. AREE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLE DEROGHE E DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI DIFFUSI (art. 11 commi da 5 a 5septies LR12/05)**

Nella fattispecie in questione sono stati ricompresi gli immobili appartenenti agli ambiti di rigenerazione (per evitare la sovrapposizione di norme), gli immobili individuati come critici (che hanno un diverso sistema di incentivazione), individuati come A2 - Manufatti isolati esterni alla città antica (art. 23 Nta PdR) oppure come Edifici di pregio storico e testimoniale (art. 44 Nta PdR).

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA  
DI BRESCIA**  
*Luigi Benevolo*  
**dott. Ing. Luigi Benevolo  
n.° 2444**

---

<sup>6</sup> Per la definizione delle destinazioni d'uso si veda l'art. 6 delle Disposizioni comuni del vigente PGT