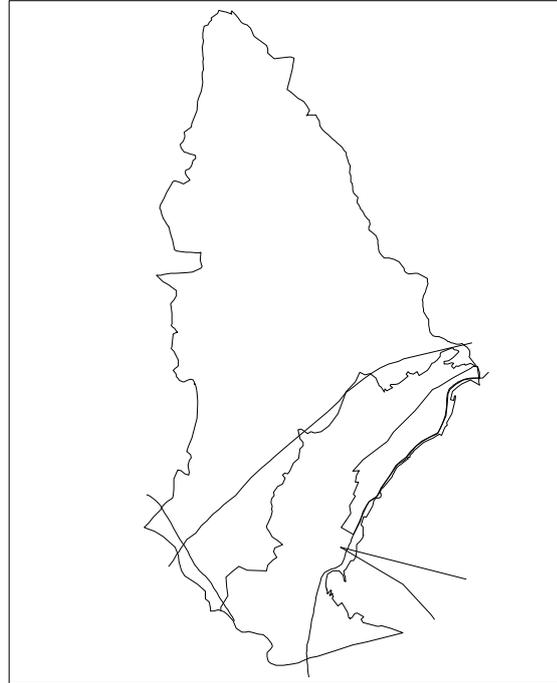


Provincia di Bergamo  
Comune di Lovere

**P.G.T.**



**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**

### **Piano dei servizi**

Norme tecniche di attuazione, schede ambiti di trasformazione e indirizzi di gestione e tutela nelle aree a servizi per il funzionamento della rete ecologica  
VARIANTE n. 2

**TAV**

**B.5**

### **Il Sindaco**

**Giovanni Guizzetti**

### **L'assessore all'urbanistica**

**Roberto Zanella**

### **STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO**

**Leonardo Benevolo  
Alessandro Benevolo  
Luigi Benevolo**

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

### **COLLABORATORI**

**Francesca Traversi  
Francesca Castagnari  
Luca Gregorelli**

**Uffici comunali: Franco Bonfadini**

piano di governo del territorio

## PIANO DEI SERVIZI

## Art. 1 - Contenuti ed elaborati costitutivi

1. Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale anche in relazione alla funzione di polo attrattore riconosciuta al Comune dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione. Il PdS è costituito da:

- 1.1 B.1 Relazione illustrativa
- 1.2 B.1.1 Schede dei servizi esistenti
- 1.3 B.2 Carta delle attrezzature pubbliche esistenti, scala 1:5000
- 1.4 B.3 Carta dello stato di attuazione delle previsioni vigenti, scala 1:5000
- 1.5 B.4 Carta del Progetto di Piano, n. 3 fogli numerati da B.4a a B.4c, scala 1:2000
- 1.6 B.5 Norme Tecniche di attuazione, schede ambiti di trasformazione e Indirizzi di gestione e di tutela nelle aree a servizi per il funzionamento della rete ecologica
- 1.7 Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo, composto da una relazione, una tavola e sei allegati.

## CAPO I - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### Art. 2 - Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.

1. Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nelle tavole B.4 con le seguenti categorie:

#### Servizi urbani

Prevalentemente edificati:

- BS1- Attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado
- BS2 - Attrezzature di interesse generale a scala comunale: biblioteche, sale riunioni, musei, sale espositive, municipio
- BS4.1 - Strutture per lo sport: palestra comunale, palestre private
- BS7.1 – Parcheggi in struttura
- BS8 – Attrezzature tecnologiche di superficie
- BS9.1 – Attrezzature religiose – luoghi di culto
- BS9.2 - Attrezzature religiose – amministrative/educative: oratori, uffici amministrativi parrocchiali, sedi associative ecc.
- BS10 – Attrezzature per la mobilità
- BS11 – Residenza sociale

Prevalentemente inediticati:

- BS3 – Verde urbano, di vicinato, isole verdi nel tessuto residenziale
- BS4.2 – Spazi aperti per lo sport: campi sportivi
- BS5 – Piazze e percorsi pedonali
- BS6 - Verde di connessione e rispetto ambientale;
- BS7.2 - Parcheggi a raso

Servizi puntuali;

- Attrezzature varie, residenza sociale

#### Servizi sovracomunali

Prevalentemente edificati

- F1 - Attrezzature per l'istruzione; scuole secondarie di primo grado e formazione professionale
- F2.1 - Strutture sportive; centri sportivi rilevanti
- F3 - Attrezzature sanitarie; ospedale e sede dell' ASL, casa di riposo ecc.
- F4 - Attrezzature di interesse generale amministrative culturali; centro polifunzionale comunale del porto di Cornasola, Accademia Tadini, ecc.
- F5 – Attrezzature religiose, santuari

Prevalentemente inediticati

- F2.2 – Spazi aperti per lo sport; campi sportivi
- PLIS parco locale di interesse sovracomunale

2. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nelle tavole B.4 s'intende quello in essere alla data di adozione delle presenti norme.
3. Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori nonché locali per l'attività di custodia o di gestione dell'attrezzatura principale.

### Art. 3 - Modifica delle destinazioni specifiche

1. Le sole specifiche destinazioni d'uso dei Servizi Urbani sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, a condizione che detta variazione riguardi:
  - servizi a scala urbana e di quartiere caratterizzati da uno sviluppo edificatorio e che la nuova destinazione appartenga alla medesima classe (servizi urbani prevalentemente edificati);
  - il verde pubblico a scala urbana (identificato con la sigla BS3) e che la nuova destinazione sia a parcheggio (BS7.2), o viceversa.
2. La modifica delle destinazioni di cui al comma precedente potrà essere operata prendendo in esame i seguenti elementi:
  - rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private;
  - grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
  - impatti ambientali delle attività previste;
  - clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento

### Art. 4 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni stesse avviene nei seguenti modi:

#### 1.1 Aree ad intervento diretto.

Le aree necessarie al completamento delle previsioni per servizi, diverse da quelle di cui ai successivi punti, possono essere oggetto d'intervento da parte di operatore privato sulla base di adeguata convenzione d'uso, ovvero acquisite dall'Amministrazione comunale:

- nei modi di legge, nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia;
- in una logica perequativa secondo le modalità fissate dall'art. 4 delle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire caso per caso quale procedura seguire.

#### 1.2 Aree ad intervento diretto, già di proprietà pubblica

Per le aree del Piano dei Servizi già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altro ente pubblico, qualora il servizio non sia già stato realizzato, l'Amministrazione Comunale, può delegare – per convenzione - l'intervento a soggetti privati, o altri enti, fatto salvo il rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche. In tali casi i soggetti individuati e convenzionati si impegneranno a realizzare, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, l'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi.

#### 1.3 Aree soggette a piano attuativo

Le aree del Piano dei Servizi rivenienti da pianificazione attuativa (Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 5 NTA del DdP, Ambiti di progettazione unitaria di cui al capo V delle NTA del PdR, aree in ambiti urbanistici non esauriti di cui all'art. 39 delle NTA del PDR, ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente alla entrata in vigore delle presenti norme) assumono il regime e i relativi obblighi di cui alle prescrizioni contenute nella convenzione nel rispetto dei criteri generali descritti nelle schede esemplificative, quando esistenti, delle presenti NTA.

#### 1.4 Servizi puntuali

Le aree del Piano dei Servizi a carattere puntuale, in cui l'esercizio della funzione non assume consistenza territoriale sono confermate nella loro posizione fino alla scadenza delle relative convenzioni d'uso quando esistenti. Alla loro scadenza tali utilizzazioni potranno essere confermate laddove indicato oppure individuate in altra sede, nel rispetto di quanto previsto all'art. 3 delle presenti NTA.

2. Le aree BS6 - Verde di connessione e rispetto ambientale sono aree nelle quali, in coerenza con gli indirizzi della Rete Ecologica Comunale, mantenere la funzione di filtro e connessione ecologica, generalmente in ambito urbano o periurbano; per tali aree, da non espropriare, occorre effettuare la manutenzione della copertura vegetale e seguire quanto previsto dall'art.5 degli Indirizzi di gestione e di tutela nelle aree destinate a servizi per il funzionamento della rete ecologica, oppure – quando il caso sussiste - quanto previsto dalla convenzione con l'amministrazione comunale. Il comune – direttamente o tramite l'operatore privato - si riserva la possibilità di realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico su dette aree, previo accordo con i proprietari interessati.

## Art. 5 - Indici e parametri

1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto.
2. Nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - $I_f = 1,0 \text{ mq/mq}$  – Rapporto di copertura max  $R_c = 65\%$   $H = 8 \text{ m}$  per le aree classificate BS7.1 (Parcheggi in struttura);
  - $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$  – Rapporto di copertura max  $R_c = 50\%$   $H = 9 \text{ m}$ ; per le aree classificate BS1 (Attrezzature per l'istruzione), BS4.1 (Strutture per lo sport), F1 (Attrezzature per l'istruzione), F3 (Attrezzature sanitarie), F4 (Attrezzature di interesse generale);
  - $I_f = 0,3 \text{ mq/mq}$  – Rapporto di copertura max  $R_c = 50\%$   $H = 9 \text{ m}$ ; per le aree classificate BS2 (Attrezzature d'interesse generale), BS9.1 (Attrezzature religiose – luoghi di culto), BS9.2 (Attrezzature religiose – altre), F2.1 (Strutture sportive), F5 (Attrezzature religiose, santuari);
  - $I_f = 0,1 \text{ mq/mq}$  – Rapporto di copertura max  $R_c = 40\%$   $H = 6 \text{ m}$ ; per le aree classificate BS4.2 (Spazi aperti per lo sport), F2.2 (Spazi aperti per lo sport), BS10 (Attrezzature per la mobilità);
  - $I_f = 0,06 \text{ mq/mq}$  – Rapporto di permeabilità  $R_p = 80\%$   $H = 3 \text{ m}$ ; per le aree classificate BS6 (Verde di connessione e rispetto ambientale), da utilizzarsi per chioschi di ristoro o attrezzature sportive;
  - $I_f = 0,01 \text{ mq/mq}$  - Rapporto di permeabilità  $R_p = 70\%$   $H = 3 \text{ m}$ ; per le aree classificate BS3 (Verde urbano di vicinato, isole verdi nel tessuto residenziale), BS7.2 (Parcheggi a raso), da utilizzarsi per chioschi di ristoro o attrezzature sportive;

Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale oppure specifiche e documentate esigenze funzionali o derivanti dal rispetto di norme di settore.

## Art. 6 - Dotazione di aree a servizi

1. Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale indicata dal presente Piano dei Servizi nonché dalle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:
  - $26,5 \text{ m}^2 / \text{abitante}$  per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro  $150 \text{ m}^3 / \text{abitante}$ ;
  - $100 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  di  $S_{lp}$  per le destinazioni commerciali e terziarie;
  - $10 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  di  $S_{lp}$  per le destinazioni industriali e/o artigianali;

## Art. 7 - Aree soggette a norma particolare

1. L'area in zona porto di Cornasola, appositamente perimetrata nella tavola B.4c può essere oggetto di un intervento di ampliamento della Sup, con altezza contenuta al di sotto del livello della soprastante terrazza. Le destinazioni ammesse sono commerciale (Pc, nel limite delle strutture di vicinato) direzionale (Pd) e produttivo (Pi, nel limite dell'artigianato di servizio) oppure per servizi pubblici (S).
2. L'area in via Martinoli occupata dal campo sportivo dell'oratorio, appositamente perimetrata nella tavola B.4b, può essere utilizzata per la realizzazione di una struttura interrata comprendente: un parcheggio della dimensione massima di  $1000 \text{ mq}$  (la metà dei posti auto possono essere ricavati in forma di box privati da porre in vendita); destinazioni commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, per un massimo di  $300 \text{ mq}$  di Sup e direzionali (Pd) per un massimo di  $700 \text{ mq}$  di Sup.
3. L'area in via Matteotti, appositamente perimetrata nella tav. B.4.c, è utilizzabile, in alternativa all'uso attuale per destinazioni di tipo residenziale (R), commerciale (Pc) e direzionali (Pd).
4. L'edificio in via Marconi, appositamente contrassegnato nella tavola B4.b, può essere utilizzato per la realizzazione di un'attività di tipo museale; in questo caso è attuabile un incremento volumetrico di  $300 \text{ mc}$  per la realizzazione dei servizi connessi con l'attività espositiva.

## Art. 8 - Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi

1. In caso di intervento che il Piano delle Regole assoggetta a permesso di costruire convenzionato sono consentite, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi (per cui può eventualmente essere prevista la realizzazione diretta

da parte dell'operatore), la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalle tavole B.4 come servizi di progetto, al di fuori dei perimetri di comparto. Tali possibilità non sono consentite nelle aree soggette a piano attuativo, a meno che venga dimostrata l'effettiva impossibilità del reperimento integrale all'interno del perimetro.

2. Negli ambiti di trasformazione la dotazione di aree a servizi è regolata dall' art. 6 c. 1 del Documento di Piano e dal successivo art.10 delle presenti norme. La convenzione del piano attuativo può eventualmente prevedere la realizzazione diretta delle attrezzature da parte dell'operatore.

## Art. 9 - Residenza sociale o per l'affitto convenzionato

1. Le Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione indicano l'eventuale quantità di Sup per l'insediamento di edilizia residenziale pubblica o di edilizia popolare convenzionata a prezzo od a canone limitato.

2. Il presente piano individua 1 ambito d'intervento unitario finalizzati in tutto o in parte alla realizzazione di speciali insediamenti residenziali da utilizzarsi esclusivamente a titolo di affitto. Tale ambito d'intervento, di iniziativa pubblica o privata, è subordinati al rilascio di uno speciale permesso di costruire convenzionato. Il permesso di costruire dovrà essere accompagnato da una convenzione di durata non inferiore ai 25 anni che assicuri il godimento degli alloggi mediante canoni di affitto e che riporti i valori del canone o dei canoni da utilizzare. L'intervento edilizio dovrà osservare le disposizioni seguenti.

### 2.1 Ambito in via valle Seriana

- Si tratta di un'area libera posta tra via valle Seriana e il villaggio Borlezza.
- $I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ ;  $H_{\text{max}} = 6 \text{ m}$ ;  $R_c = 25\%$   $R_p = 40\%$
- L'area in questione – unitamente all'area a parcheggio e strada di accesso - è soggetta a cessione gratuita in rapporto all'attuazione del comparto Cd6 di cui all'art. 39 c. 9 delle NTA del Piano delle Regole
- La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R).

### 2.2 Ambito circolo ricreativo

- Si tratta dell'area del nucleo antico denominata APU 8
- Le disposizioni specifiche per l'area in questione sono quelle di cui all'art. 30ter delle NTA del Piano delle Regole.

## Art. 10 -Ambiti di trasformazione

1. Le Schede allegate alle presenti norme tecniche indicano le caratteristiche dell'infrastrutturazione da garantire negli ambiti di trasformazione.

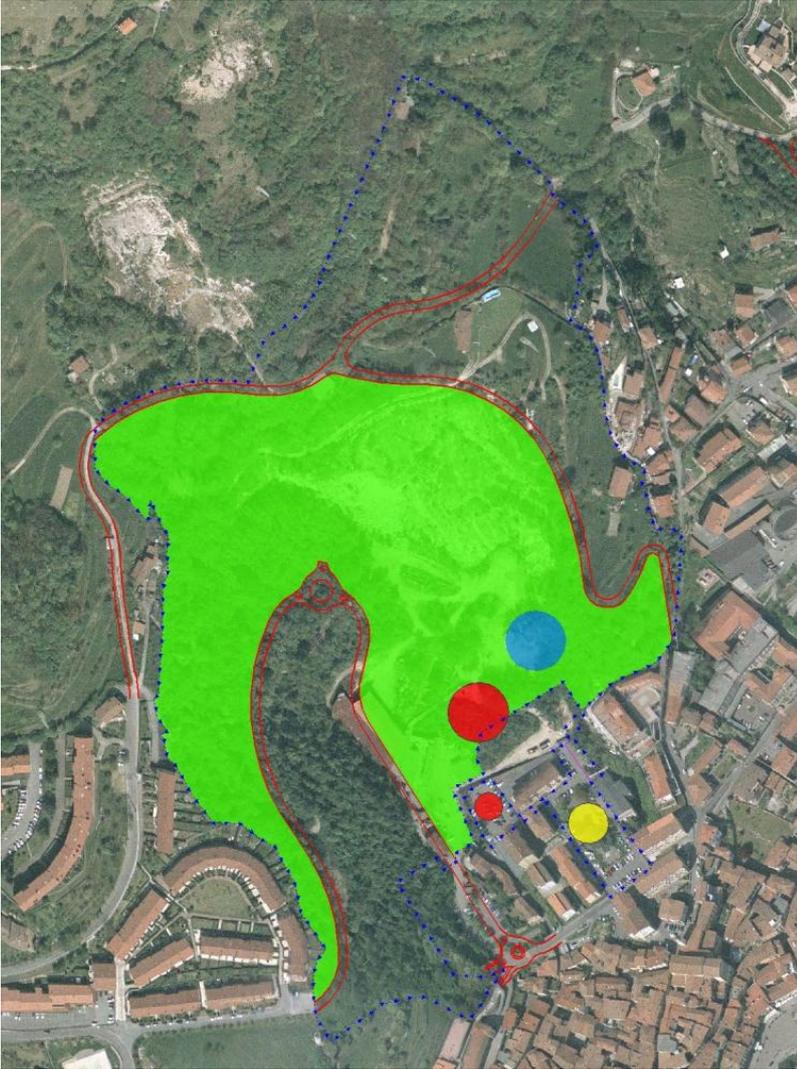
## Art. 11 -Parco locale di interesse sovracomunale

1. Il PLIS Alto Sebino è stato istituito con Delibera Giunta Provinciale numero 292 del 17 maggio 2004.

2. In tale area, oltre alle norme del presente PdS e degli altri documenti del PGT, vigono le prescrizioni del Piano pluriennale degli interventi 2010-2015 approvato con Determinazione dirigenziale numero 3393 del 18 novembre 2010.

Art. 1 - Contenuti ed elaborati costitutivi .....	2
CAPO I - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....	2
Art. 2 - Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari. ....	2
Art. 3 - Modifica delle destinazioni specifiche .....	3
Art. 4 - Attuazione del Piano dei Servizi .....	3
Art. 5 - Indici e parametri .....	4
Art. 6 - Dotazione di aree a servizi .....	4
Art. 7 - Aree soggette a norma particolare .....	4
Art. 8 - Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi .....	4
Art. 9 - Residenza sociale o per l'affitto convenzionato .....	5
Art. 10 - Ambiti di trasformazione .....	5
Art. 11 - Parco locale di interesse sovracomunale .....	5

## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1**



La progettazione dello strumento esecutivo previsto per il presente ambito di trasformazione dovrà garantire le seguenti condizioni infrastrutturali:

### **COLLEGAMENTI STRADALI**

L'intervento, in conformità a quanto indicato nella tav. B.4 e nella presente scheda, prevederà i seguenti completamenti viari:

- la realizzazione di un nuovo collegamento tra via Bertolotti e via Torricella, lungo il quale occorrerà organizzare le predisposizioni per un nuovo svincolo in galleria con la SS 42, da realizzarsi utilizzando l'esistente galleria di aerazione;
- la realizzazione di un nuovo collegamento a mezza costa tra via Donatori di Sangue e via Davine, ivi compreso il tratto al di fuori del perimetro del comparto;
- la realizzazione di un nuovo collegamento parallelo alla via Decio Celeri.

### **VERDE PUBBLICO**

La realizzazione, previa bonifica e messa in sicurezza, di un vasto comprensorio a verde pubblico in linea di principio nella posizione indicata, per una superficie non inferiore a mq. 78.000. All'interno del comprensorio verde verrà ricavata l'eventuale partenza del sistema di risalita meccanizzata per il monte di Lovere.

### **PARCHEGGI PUBBLICI**

La realizzazione, nella posizione indicata dai cerchi rossi, di una sistemazione a parcheggio

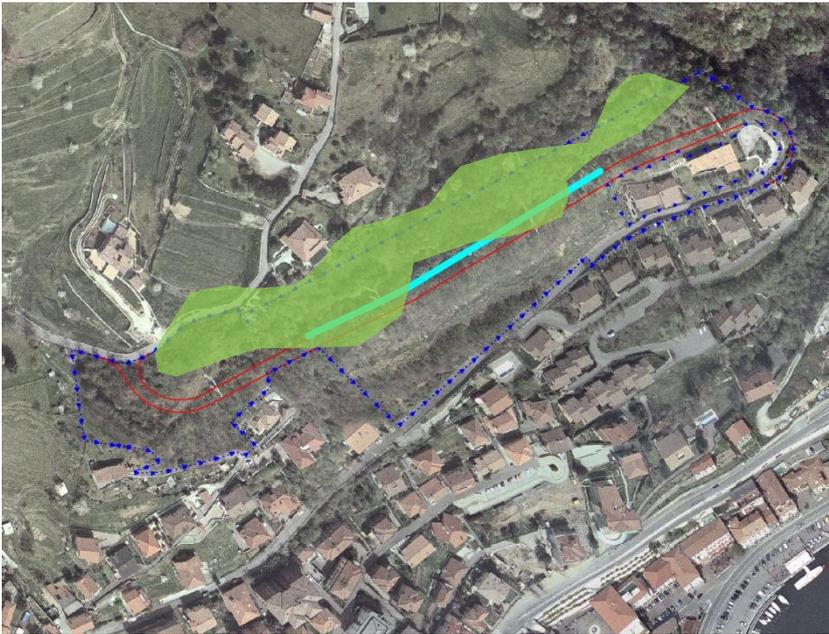
pubblico alberato, per un totale non inferiore a 300 posti auto. La sistemazione sarà studiata in continuità con le previsioni ipotizzate nell'adiacente comparto soggetto a piano integrato di intervento.

### **ALTRE PRESCRIZIONI**

Nella posizione indicata con il cerchio azzurro andrà realizzato un impianto sportivo al coperto, idoneo alla pratica del tennis, pallacanestro e pallavolo, completo di tribune per il pubblico, locali spogliatoi e di servizio e relative sistemazioni esterne, per una SLP non inferiore a 1.300 mq.

Nella posizione indicata dal cerchio giallo andrà studiata e realizzata una riorganizzazione della sistemazione di piazzale Bonomelli, con l'obiettivo di riqualificarne l'impianto a verde e razionalizzare l'offerta di parcheggio.

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2



La progettazione dello strumento esecutivo previsto per il presente ambito di trasformazione dovrà garantire le seguenti condizioni infrastrutturali:

### COLLEGAMENTI STRADALI

L'intervento, in conformità a quanto indicato nella tav. B.4 e nella presente scheda, prevederà i seguenti completamenti viari:

- la realizzazione di un nuovo collegamento tra via dei Mori e la via Davine, con funzione di collegamento con la nuova rete infrastrutturale prevista nell' AT1;
- l'adeguamento della via Davine fino all'innesto con la viabilità prevista nell' AT1.

### VERDE PUBBLICO

La realizzazione di un comprensorio a verde pubblico fittamente alberato per una superficie non inferiore a 5.700 mq. La realizzazione dovrà essere studiata in modo da assicurare l'ambientazione e la mitigazione dell'insediamento previsto.

### PARCHEGGI PUBBLICI

La realizzazione dei necessari parcheggi pubblici, da prevedersi a monte della strada di progetto con soluzione alberata, preferenzialmente nella posizione indicata con la linea azzurra.