

comune di berzo inferiore

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 16 del 09/09/2013

Rettifica approvata con D.C.C. n° 34 del 08/10/2014

documento di piano  
norme tecniche di attuazione

dp b

luglio 2017

**variante n.1 / 2015** art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....

aggiornamenti

.....  
.....  
.....

## pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

**il responsabile  
del procedimento**  
arch. marco melillo

## rapporto preliminare

ing. marcella salvetti cevo - bs

## studio di incidenza

dott. for. marco sangalli borno - bs

**il sindaco**  
arch. ruggero bontempi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di brescia n.544

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## DOCUMENTO DI PIANO

### legenda

abcde

parte eliminata

abcde

parte integrata

## INDICE

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

##### GENERALITÀ

- Art. 1 **Contenuto, finalità ed applicazione del DdP**  
Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe  
Art. 3 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi  
Art. 4 Perequazione – compensazione – incentivazione  
Art. 5 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio

#### CAPO II

##### DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

- Art. 6 Destinazione d'uso  
Art. 7 Definizione degli interventi edilizi  
Art. 8 Descrizione degli indici urbanistici  
Art. 9 Parametri edilizi  
Art. 10 Applicazione degli indici urbanistici

#### CAPO III

##### TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E VALUTAZIONE DI INCIDENZA

- Art. 11 Strumenti di attuazione del PGT  
Art. 12 Ambiti di Trasformazione: individuazione di aree ed ambiti  
Art. 13 Valutazione di incidenza (VIC)  
Art. 14 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione  
Art. 15 Direttive ed indirizzi per gli Ambiti di trasformazione

## **CAPO IV**

### **SISTEMA INSEDIATIVO**

- Art. 16 Ambiti residenziali
- Art. 17 Ambiti di trasformazione residenziale
- Art. 18 Ambiti produttivi
- Art. 19 Ambiti di trasformazione produttivi

## **TITOLO II**

### **PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

#### **CAPO I**

##### **PIANO DEI SERVIZI**

- Art. 20 Il piano dei servizi
- Art. 21 Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici
- Art. 22 Prescrizioni per il piano dei servizi
- Art. 23 Direttive e indirizzi per il piano dei servizi

#### **CAPO II**

##### **PIANO DELLE REGOLE**

- Art. 24 Il piano delle regole
- Art. 25 Prescrizioni per il piano delle regole
- Art. 26 Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole

#### **CAPO III**

##### **PIANI E STUDI DI SETTORE**

- Art. 27 Piani e studi di settore

## **ELENCO DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
Adt	Ambito di trasformazione
Arc	Ambito residenziale convenzionato
Apc	Ambito produttivo convenzionato
Atac	Ambito di trasformazione turistico alberghiero soggetto a convenzionamento
PIIru	Ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a Programma integrato di intervento
PII	Programma integrato di intervento
Par	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a Piano attuativo
Pap	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a Piano attuativo
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata
IUP	Intervento urbanistico preventivo
IED	Intervento edilizio diretto
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1)
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Sm	Superficie minima di intervento
Q	Rapporto massimo di copertura
It	Indice fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
V1	Area per verde primario
P1	Area per parcheggio primario
U1	Area per urbanizzazione primaria
U2	Area per urbanizzazione secondaria
PL/PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo
Slp	Superficie lorda di pavimento
SC	Superficie coperta
H	Altezza del fabbricato
V	Volume
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza tra i fabbricati
Ds	Distanza dalle strade



## TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITÀ

#### Art. 1 Contenuti, finalità ed applicazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano (DdP) è l'atto del PGT a valenza strategica mediante il quale l'Amministrazione Comunale delinea i processi in atto e individua le politiche complessive di gestione del territorio. Il DdP sviluppa l'aspetto conoscitivo e indica le principali prospettive di sviluppo e di salvaguardia anche attraverso l'enunciazione di specifici obiettivi:

<b>SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE</b> <b>Obiettivi</b>
<p><b>Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>allargamento, completamento di tratti viabilistici esistenti e a servizio delle attività produttive e residenziali:</u><ol style="list-style-type: none"><li>1. realizzazione di by pass tra SP8bis e SP8 ter;</li><li>2. completamento collegamento tra via Rivadelli e via Moie con allargamento della strada rurale esistente (via Marucche);</li><li>3. allargamento via XXIV maggio fino all'incrocio con via Rivadelli;</li><li>4. allargamento di via S.Glisente;</li><li>5. rifacimento delle pavimentazioni nella viabilità del centro Storico.</li></ol></li><li>• <u>sistemazione di nodi stradali strategici:</u><ol style="list-style-type: none"><li>1. razionalizzazione dell'incrocio tra via S.Glisente e via Caduti</li><li>2. razionalizzazione di incrocio stradale tra via Manzoni e strada che conduce a Civate Camuno realizzazione di rotonda a raso tra SP8 ter e via Caduti.</li></ol></li><li>• <u>attuazione percorsi ciclo-pedonali in progetto:</u><p>realizzazione delle previsioni di cui al progetto area Vasta Valgrigna per la formazione di percorsi escursionistici di fondovalle</p></li><li>• <u>attuazione interventi per miglioramento della viabilità agro-silvo-pastorale come da previsioni VASP (aggiornamento 2009):</u></li></ul> <p>RECUPERO PERCORSI ESISTENTI</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. sentiero Zuvolo-Labor;</li><li>2. Strada Piazzalunga-Val Bonina-Labor;</li><li>3. Strada Zuvolo-Lazzaretto- collegamento a strada Ranina;</li><li>4. Strada Stabicò-Val Bonina di Sopra.</li></ol> <p>PERCORSI IN PROGETTO</p> <p>strada tra la Località Ranina e Lazzaretto.</p>

## SISTEMA DEI SERVIZI

### Obiettivi

#### **Razionalizzazione e potenziamento dei servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e qualità della "città pubblica"**

- realizzare nuove attrezzature di interesse comune:
  1. individuare area per potenziale ampliamento RSA
  2. recupero ex RSA per residenza Socio assistenziale disabili
  3. recupero ex cinema per sala polifunzionale;
  4. recupero ex scuola materna per archivio storico, museo agricolo etnografico;
  5. valorizzare la miniera storica in Loc.Piazzalunga all'interno dell'accordo ERSAF con realizzazione di ristoro/rifugio presso la malga e realizzazione di percorso attrezzato;
  6. completamento del recupero della ex Colonia in Loc. Zuvolo;
  7. completamento Palazzo Uffici Pubblici;
  8. adeguamento delle scuole primarie ai fini del risparmio energetico.
- realizzare nuove aree a parcheggio:
  1. area in via S.Glisente in prossimità della SP8 ter
  2. area in zona produttiva (ex Sidercamuna)
  3. aree in Centro storico: via Tovini ed ex Asilo;
  4. n.2 aree in località Vipiane
  5. razionalizzazione area in prossimità del Cimitero
  6. box interrati a servizio del Centro storico sotto campo sportivo oratorio e sotto piazzale ex asilo
- migliorare la dotazione delle aree verdi:
  1. valorizzare l'area verde a contorno della Chiesa e del sito archeologico di S. Michele;
  2. monitorare il completamento delle aree verdi all'interno delle aree residenziali in attuazione;
  3. incentivare l'attuazione degli AdT previsti dal PGT e la realizzazione delle aree verdi previste all'interno degli stessi;
- migliorare e completare le reti di sottosuolo:

completare il collettamento ed allacciare la rete fognaria comunale al collettore
- potenziare le attrezzature sportive:

realizzare nuovo centro sportivo.

## SISTEMA INSEDIATIVO

### Obiettivi

#### **Ambiti residenziali esistenti**

- limitare il consumo del suolo:
  1. favorire il recupero e l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
  2. favorire il recupero dei sottotetti concedendo anche sovralti in Centro storico.
- individuare e censire i nuclei abitativi storici esterni al nucleo antico del paese:

individuare cartograficamente e censire le realtà storiche dei nuclei rurali di Saiotte, Dossi e Castelli.
- incentivare il recupero del Centro Storico:

consentire il recupero dei sottotetti con parziale sovraltzo
- valorizzare il patrimonio di proprietà comunale e di altri Enti:
  1. recuperare ex Caldera
  2. valorizzare casa Bontempi
  3. recuperare ex Asilo
  4. recuperare ex Cinema
  5. recuperare ex RSA.
  6. recupero Torre Saiotte
- limitare lo sviluppo degli ambiti produttivi.
- riqualificare gli ambiti esistenti.

## SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

### Obiettivi

#### Qualità paesistica

- Tutelare particolari ambiti di interesse paesistico:
  1. regolamentare interventi negli ambiti di S. Michele, S.Lorenzo, S.Glisente, loc. Piazzalunga
  2. proteggere le zone Bardisone-Castelli impedendo la realizzazione di nuove strutture agricole, autorizzando la realizzazione di soli edifici di servizio con le caratteristiche definite nel Piano Zonale Agricolo;
  3. definire una normativa dettagliata per il recupero dei manufatti esistenti e l'utilizzo di materiali locali.
  4. introdurre normativa specifica per la tutela e la valorizzazione dell'ambito "Area Vasta Valgrigna"

- Definire ampliamento PLIS del Barberino e recepimento Accordo di Programma:

#### Aree agricole

- Incentivazione colture tradizionali:  
favorire a livello normativo lo sviluppo della coltivazione della vite in ambito collinare.
- Incentivare lo spostamento delle stalle poste a ridosso dell'abitato:  
definizione NTA specifiche favorendo il cambio di destinazione d'uso delle strutture esistenti moleste;
- Incentivare l'allevamento in ambiti lontani dall'abitato:  
azzonamento e NTA specifiche con incremento dell'indice edificatorio (SC da 3% prevista dal PRG vigente al 5%);
- Realizzazione di percorsi ambientali che favoriscano la valorizzazione di particolari ambiti: attuazione progetti Area Vasta Valgrigna.
- Valorizzare la fruizione della montagna: permettere la realizzazione di fabbricati accessori sui fondi che si trovano nelle aree montane; incentivare il mantenimento delle attività agricole di versante;

#### Ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici e da campi elettromagnetici

- prevedere il progressivo interrimento delle reti;

#### Contenere il rischio idrogeologico

- Mantenere una distanza di sicurezza a protezione del torrente Grigna limitando l'espansione del paese verso il torrente.
- Consolidare la frana in Località Ranina

#### Favorire il diffondersi di tecnologie innovative

- Sviluppare l'utilizzo delle fonti rinnovabili per le utenze pubbliche e private: installazione di impianto solare termico sulle coperture degli edifici scolastici e sulla palestra.
- Imporre nei nuovi interventi il recupero delle acque piovane per irrigazione;
- Imporre installazione di misuratori di portata nei sistemi di scarico;

#### Estratto da Relazione illustrativa DdP

All'interno del DdP vengono individuati gli Ambiti di Trasformazione quali aree in edificate o di recupero da attuare attraverso specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La sostenibilità ambientale di obiettivi ed azioni, definiti nel DdP, attraverso cui si esplicano le strategie della Pubblica Amministrazione, è verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica.

*Variante al DdP:* ogni variante in modifica al DdP segue le procedure definite dall'art.13 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

I comuni, con Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi (art.13 comma 14bis L.R. n.12/2005 e s.i.m.).



**Gli Ambiti di Trasformazione** dettano il disegno urbanistico nelle aree destinate alla trasformazione del territorio comunale indicate nel DdP.

*Variante ai Piani Attuativi:* si individuano due distinte tipologie di procedure:

1. nel caso in cui vengano proposte varianti che incidano sulla perimetrazione dell'ambito, sugli indici e parametri urbanistici e sulle prescrizioni contenute nelle specifiche schede degli Ambiti di Trasformazione, nonché delle relative NTA, si segue la procedura di variante definita dall'art.13 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.;
2. nel caso in cui vengano proposte varianti che non modifichino gli aspetti di cui al precedente punto, l'adozione e la successiva approvazione seguono la procedura di cui all'art.14 della L.R. n.12/2005 e s.i.m. prevista per i Piani Attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT;

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione del PA, di modificazioni plani volumetriche, a condizioni che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti (massimo ammissibile) e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Non comporta variante al PA:

- 1) la modifica del perimetro del PA effettuato sulla scorta di rilevazioni territoriali delle confinanze, che interessa una variazione di superficie, non superiore al 10% della superficie territoriale complessiva di PA; **tale superficie non può in ogni caso essere superiore a mq 500,00**; le aree oggetto di eventuale stralcio acquisiscono la destinazione dell'area contigua residenziale/produttiva; nel caso di non adiacenza ad area edificabile residenziale/produttiva, la destinazione acquisita sarà di "E1/1 Agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato";
- 2) correzione di errori materiali contenuti nella cartografia;
- 3) eliminazione di dubbi interpretativi ovvero di previsioni tra loro contrastanti (ad esempio discordanze tra diversi elaborati di Piano).

La modifica della distribuzione planimetrica di strade, piste ciclo-pedonali, marciapiedi, verde e parcheggi pubblici, definite dalle schede degli Ambiti di trasformazione non si configura come variante urbanistica ai P.A. qualora vengano rispettati i seguenti criteri :

- mantenimento delle equivalenti quantità previste nelle schede relative al verde primario (V1) ed ai parcheggi primari (P1) e comunque non inferiori ai valori minimi di cui ai parametri sopra indicati;
- mantenimento della continuità e della coerenza dei servizi e delle infrastrutture individuate nelle tavole di Piano ed in particolare negli ambiti di trasformazione contigui con la prescrizione di non suddividere in piccoli appezzamenti le aree a verde garantendone l'accessibilità e la fruibilità;
- per gli ambiti di trasformazione contigui ai nuclei di antica formazione è obbligatoria la realizzazione di aree verdi a cuscinetto prive di elementi vegetativi impattanti che ostacolino la lettura dei margini dei centri storici; la profondità delle stesse non potrà essere ridotta rispetto a quanto rappresentato dalla definizione planimetrica delle schede degli ambiti di trasformazione.

Si applica quanto previsto dall'art.98 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per varianti agli atti di PGT riguardanti:

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico dirette a garantire la sicurezza dei

cittadini, con la realizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine e della vigilanza urbana;

- realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, diretti al risanamento di edifici anche singoli in evidente stato di degrado o per finalità sociali, ovvero al recupero di aree.

Si applica quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto come meglio specificato nella DGR 22 dicembre 2008 n.8/8757 secondo i principi di compensazione richiamati nel seguente art.4.

**Assetto geologico idrogeologico e sismico:** ai sensi dell'art.57 comma 1a) della L.R.12/2005 e.m.i., il DdP contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale. Pertanto lo specifico studio di settore costituisce parte integrante e sostanziale del DdP.

I tecnici estensori

Berzo Inf., luglio 2017