

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

Variante 1/2015 approvata con D.C.C. n.2 del 12/03/2020

documento di piano

norme tecniche di attuazione

dp b

febbraio 2026

**IN ACCOGLIMENTO DEI PARERI ENTI
IN SEDE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**

variante n.2/2024 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

aprile 2026

**il responsabile
del procedimento**
dott. paolo scelli

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

studio geologico - invarianza idraulica

geol. devid stain edolo - bs

rapporto preliminare

ing. marcella salvetti edolo - 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

INDICE

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

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

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

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

CAPO III

TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Art. 11	Strumenti di attuazione del PGT	pag.
Art. 12	Ambiti di Trasformazione: individuazione di aree ed ambiti	pag.
Art. 13	Valutazione di incidenza (VIC)	pag.
Art. 14	Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione	pag. 1
Art. 15	Direttive ed indirizzi per gli Ambiti di trasformazione	pag.

CAPO IV

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 16	Ambiti residenziali	pag.
---------	---------------------------	------

Art. 17	Ambiti di trasformazione residenziale	pag.
Art. 18	Ambiti produttivi	pag.
Art. 19	Ambiti di trasformazione produttivi	pag.

TITOLO II

PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE

CAPO I

PIANO DEI SERVIZI

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

CAPO II

PIANO DELLE REGOLE

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

CAPO III

PIANI E STUDI DI SETTORE

Art. 27	Piani e studi di settore.....	pag.
---------	-------------------------------	------

Legenda

Aaaaa integrazioni in recepimento osservazioni ASSOGGETTABILITA' alla VAS

Aaaaa eliminazioni in recepimento osservazioni ASSOGGETTABILITA' alla VAS

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

Art. 14 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione

Il piano attuativo (PA), il Programma integrato di Intervento (PII), l'Ambito Convenzionato (AC) ed ogni intervento previsto all'interno degli stessi (sia pubblico che privato), in quanto interventi che modificano l'aspetto esteriore dei beni, sono soggetti, in base alla Normativa del Piano Paesaggistico Sezione 3 del P.T.R., parte IV "Esame paesistico dei progetti (da art.35 a art.40) ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. dp 3i "Carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Si specifica inoltre la prevalenza, rispetto alle presenti NTA, degli indirizzi di tutela delle schede dell'Allegato I alle NTA del PTCP e delle norme più restrittive.

Per l'attuazione di tutti gli **interventi all'interno degli ambiti di trasformazione** si prescrive:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Ambito di Trasformazione;
- la previsione e l'individuazione di percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, i comparti in trasformazione alle stazioni/fermate del TPL;
- la verifica della fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT; si richiama nello specifico la documentazione dello studio idrogeologico quale parte integrante del PGT e nello specifico:
 - 01 Carta della pericolosità sismica locale
 - 02 Carta dei vincoli
 - 03 Carta di fattibilità
 - A Relazione generale
 - B Norme geologiche di Piano
- la verifica della compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT; in particolare ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico delle aree residenziali di previsione;
- la verifica di quanto richiamato all'art.8 della Legge 447/95 lettera e) ("Nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2" – strade di tipo A-B-C-D-E) che impone l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico: definizione della fascia di pertinenza acustica nel caso di edificazione lungo le direttrici viabilistiche;
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.): tale distacco non può essere inferiore a m 20,00 e deve essere caratterizzato da elementi di

mitigazione ambientale da concordare con la Commissione per il Paesaggio. In ogni caso deve essere garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute; la verifica delle fasce di separazione tra le attività sopra richiamate e destinazioni diverse, non compatibili, deve essere verificata anche nei confronti delle aree attigue nei comuni confinanti.

- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti da specifico articolo delle NTA del PdR (*"Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle aree agricole"*) e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.14 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile; in particolare per gli ambiti di trasformazione interferenti con le aree di salvaguardia dei pozzi o delle opere di captazione del pubblico acquedotto si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 7/12693/03 (Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano);
- la verifica della non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art.83 NTA del PTCP);
- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:
 - la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
 - il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
 - l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);
- l'utilizzo delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) per gli impianti produttivi che generano emissioni in atmosfera conformemente alla normativa nazionale e regionale vigente;
- il rispetto di quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS;
- la verifica delle linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni; in particolare si raccomanda l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;
- l'individuazione, ai sensi del R.R. n.2/2006, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti di:
 - dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;
 - reti di adduzione in forma duale;
 - misuratori di volume omologati;
 - sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.

- di effettuare, per gli ambiti di riconversione, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la verifica dell'eventuale presenza di amianto sia sulle coperture che in cisterne interrate o in altre strutture e lo smaltimento delle stesse secondo la normativa vigente;
- la verifica dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodomesti come da specifiche del D.M. 29 maggio 2008.
- la corretta applicazione, per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello Studio del "Reticolo Idrografico minore – Regolamento comunale" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda sia allo "Studio del Reticolo Idrografico minore – Regolamento Comunale" che al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:
 1. "per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06;
 2. per tutti i canali artificiali di proprietà privata e pubblica siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, meccanico ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione".
- **la verifica delle disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica approvato con DGR 7552 del 18/12/2017;** la verifica allo "stato di fatto" della presenza o meno di bosco, come definito dall'art.42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.
- la redazione, relativamente agli AdT interessati da "ambiti di elevato valore percettivo", di un Piano Paesistico di Contesto finalizzato a verificare l'edificabilità degli ambiti e a garantire un contenuto impatto paesistico, in ordine alla componente specifica;
- la verifica, per gli AdT in diretta adiacenza con "nuclei e centri storici" di cui alla scheda IV.1 dell'allegato I alle NTA del PTCP, dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

 - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;*
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;*
 - d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".*
- Al fine di assicurare un'efficace salvaguardia dei siti archeologici sepolti e una corretta programmazione dello sviluppo urbanistico e edilizio, in tutto il territorio comunale, si prescrive che eventuali progetti pubblici comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, nonché tutti i progetti relativi a PA e AdT, siano trasmessi alla Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. 42 del 2004 art.28, e dal D.Lgs. n.50 del 2016 art.25;

- per gli ambiti di trasformazione limitrofi a zone agricole si raccomanda la realizzazione delle opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il nuovo confine tra paesaggio urbano e paesaggio rurale;
- l'adozione di strategie di mitigazione finalizzate ad un miglior aspetto attuativo ricomprendendo tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali vincolanti che permettano di minimizzare impatti negativi, a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie attuative;
- il rispetto di quanto richiamato all'interno della Legge n.353/2000 ed in particolare di quanto previsto dal comma 1 dell'art.10 di seguito riportato:
"1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.";
- la verifica di quanto definito all'art.8 delle NTA del PdS "Rete ecologica comunale" e tavole di riferimento;
- che l'accessibilità a tutti gli ambiti di trasformazione avvenga da viabilità comunale o, secondariamente e ove non diversamente possibile, da strade provinciali, con l'accorpamento degli innesti in modo da diminuire i punti di conflitto veicolare, previa acquisizione dell'autorizzazione del Settore Manutenzione e gestione strade della Provincia di Brescia. Inoltre, per tutti gli interventi previsti e in previsione, si dovrà porre particolare cura nella riduzione se non eliminazione degli accessi diretti sulla viabilità provinciale. Sussiste in ogni caso l'obbligo di concertazione con la Provincia – Settore Manutenzione e gestione strade dei progettisti di tutti gli interventi che comportano modifiche alle intersezioni su viabilità provinciale. Sempre in merito alla viabilità interna agli ambiti, devono sempre essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, gli Adt alle fermate del Tpl;
- per la realizzazione della nuova viabilità interna agli AdT si richiama quanto riportato negli art. 103-117-118-119 delle NTA del PTCP;
- in sedi di attuazione degli AdT si richiede la verifica, in forma cautelativa, di quanto richiamato nella Dgr 15 febbraio 2012-n.IX/3018 pubblicata il 20 febbraio 2012 "Determinazioni generali in merito alla caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera derivanti da attività a forte impatto odorigeno". In particolare si richiama quanto specificato nell'allegato A – Linee guida per la caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera delle attività ad impatto odorigeno" art.8 "Modifiche dei Piani di Governo del Territorio: ...nel caso in cui nel raggio di 500 m da un insediamento produttivo con emissioni odorigene sia prevista, o sia stata prevista, la valutazione dello strumento di governo del territorio o dello stato di fatto introducendo nuovi recettori, il proponente della variazione, in sede di valutazione del piano urbanistico, dovrà considerare anche l'interazione con l'attività esistente e valutare l'impatto odorigeno a carico dei nuovi recettori prevedendo, sempre a cura del proponente della variazione, delle

mitigazioni se i nuovi ricettori risulteranno interessati dalle emissioni olfattive".

E' ammesso, una tantum, il trasferimento del potenziale edificatorio tra i Piani Attuativi residenziali o produttivi (già attuati o in fase di convenzionamento) e gli ambiti di completamento attigui a medesima destinazione nel limite massimo di incremento della capacità edificatoria dell'ambito di destinazione pari al 10% di SIp (per la residenza) e al 10% della SC (per gli ambiti produttivi).

Si precisa inoltre che, gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, o ampliamento superiore al 20% della SIp previsti negli ambiti di trasformazione, devono essere dotati, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" modificato con D.Lgs. n.311 del 29/12/2006 nonché della DGR VIII/8745 e s.i.m.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Piano Attuativo** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate ad DdP.

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione devono prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;

Per quanto riguarda le reti e gli impianti destinati all'elettrificazione dell'area, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.01.1970 n.227.

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei piani di attuazione dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Per la presentazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.12/2005, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al P.A. si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

Ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. integrato dall'art.16 della L.R. 4/2012, i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale nei termini definiti dall'articolo stesso. Qualora il PA introduca varianti agli atti di PGT, si applicano le procedure previste dall'art.13 commi da 4 a 12 della L.R. n.12/2005.

L'approvazione definitiva dei Piani Attuativi è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo della quale ultima potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

I Piani Attuativi e le loro varianti dovranno rispettare la procedura prevista dalla L. R. n. 12/2005 artt. 12-14.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Piani Attuativi e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Programma Integrato di Intervento** sono disciplinati anche singolarmente e dettagliatamente nelle "schede degli ambiti di trasformazione" allegate alle presenti norme.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovrà inoltre essere effettuata la verifica, in caso di interventi su aree destinate all'agricoltura, di quanto previsto dall'art.89 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

Ai sensi dell'art.91 della L.R. n.12/2005 le proposte di Programmazione integrata possono essere presentate al comune da parte di soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati o riuniti in consorzio. Per la proposta di PII da parte di privati è sufficiente il concorso dei proprietari di aree o immobili compresi nel comparto rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al Programma integrato si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

La documentazione necessaria per la presentazione di una proposta di PII viene definita con specifica Deliberazione di Giunta Municipale; in mancanza di tale atto si fa riferimento a quanto previsto dalla DGR n.6/44161 del 9 luglio 1999 e s.i.m..

I PII e loro varianti, conformi alle previsioni del DdP, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 14-92 della L.R. 12/2005. In particolare, qualora il PII proponga modifiche allo strumento urbanistico vigente deve essere rispettato quanto previsto dall'art.92 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.. L'approvazione definitiva del Programma integrato è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto o la realizzazione o la cessione di nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi anche esternamente al perimetro del Programma, purchè ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. La Convenzione definisce inoltre diritti e prescrizioni reciproci per operatori pubblici e privati che partecipano al programma. La convenzione definisce inoltre:

1. i tempi di realizzazione dei diversi interventi (massimo ammissibile 10 anni);
2. le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare;
3. l'eventuale realizzazione degli interventi in stralci funzionali.

In caso di mancata sottoscrizione della Convenzione entro i termini definiti dall'art.93 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. il PII e le eventuali varianti alla strumentazione urbanistica sono da considerarsi decadute.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Programmi integrati e le loro

varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **(A.r.c.-A.p.c) soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente negli artt. 16-18 delle presenti norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti residenziali** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di titolo abilitativo subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune, l'eventuale monetizzazione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
 - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 16 delle NTA del DdP;
 - b) monetizzazione/cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione dei servizi per motivi legati alla accessibilità degli stessi o quando la loro realizzazione non risulti conveniente per l'interesse comune; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 16 delle NTA del DdP;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento;
- in alternativa alla cessione/monetizzazione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione di cui ai precedenti casi definiti dall'art. 16 delle presenti Norme, qualora l'Amministrazione comunale lo richieda, può essere convenzionata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria in ambiti urbani non connessi all'ambito.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti produttivi** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso istanza di titolo abilitativo subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
 - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 18 delle NTA del DdP;
 - b) cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; le quantità complessive di aree per servizi sono definite art. 18 delle NTA del DdP;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione: quest'ultimo è stabilito ai soli fini di quantificazione

delle opere da eseguire.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute negli Ambiti Convenzionati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il tecnico
arch. claudio nodari

Berzo Inf., aprile 2026