

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

relazione illustrativa di variante

febbraio 2026

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

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

studio geologico - invarianza idraulica

geol. devid stain edolo - bs

rapporto preliminare

ing. marcella salvetti edolo - bs

aggiornamenti

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

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE – VARIANTE N.2/2024

INDICE

Obiettivi della “variante n.2/2024” al PGT	pag	3
Le proposte di modifica della “Variante n.2/2024” al PGT	pag	6
Valutazione delle variazioni dimensionali del PGT	pag.	31
Gli elaborati che costituiscono la variante	pag.	33

OBIETTIVI DELLA “VARIANTE n.2/2024” AL PGT

Il comune di Berzo Inferiore è dotato di PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 9 settembre 2013, il PGT è stato sottoposto a Rettifica approvata da Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 8 dicembre 2014 ed a successiva Variante nel 2015, approvata nel 2020.

L'Amministrazione Comunale ritiene oggi opportuno proporre alcune modifiche alle previsioni definite all'interno del proprio Piano di Governo relative sia alla normativa che agli ambiti territoriali, attuabili attraverso una variante urbanistica redatta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

La procedura è stata attivata con specifica procedura: D.G.C. n.15 del 5 febbraio 2024 “AVVISO PUBBLICO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE NUMERO 2 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DEL COMUNE DI BERZO INFERIORE (2024) UNITAMENTE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)” e relative pubblicazioni di legge.

Gli obiettivi di Variante perseguiti dall'Amministrazione Comunale sono riconducibili a quanto segue:

- dotarsi di strumento di pianificazione adeguato ed aggiornato alla normativa geologica vigente: contestualmente alla Variante viene infatti predisposto studio geologico aggiornato costituito dai seguenti elaborati (geologo dott. Devid Stain):
 - ❖ TAVOLA 1 Relazione_generale
 - ❖ TAVOLA 2 Norme_geologiche
 - ❖ TAVOLA 3 Carta_fattibilità_10000
 - ❖ TAVOLA 3A Carta_fattibilità_2000
 - ❖ TAVOLA 4 Carta_pericolosità_sismica_locale_10000
 - ❖ TAVOLA 5 Carta_dei_Vincoli_10000
 - ❖ TAVOLA 6 Carta_PAI_PGRA_10000
 - ❖ TAVOLA 7A Relazione_invarianza_idraulica_comunale
 - ❖ TAVOLA 7B Carta_invarianza_idraulica_2000
- aggiornare le previsioni del Documento di Piano trasferendo nel Piano delle Regole ambiti attuati, rivedendo le modalità attuative dell'ambito a destinazione residenziale PAr1, stralciando la correlazione tra l'attuazione degli ADT residenziali e l'ambito di riqualificazione urbanistica P.I.I.r.u1;
- potenziare il sistema dei servizi all'interno del tessuto urbano consolidato prevedendo l'individuazione di nuove aree a parcheggio, individuando nuovo tratto di marciapiede in modifica alla sezione stradale lungo via Manzoni;
- modificare puntualmente le NTA del Piano delle Regole, prevedendo modifica all'articolo in recepimento dell'aggiornamento dello studio geologico, registrando ambiti a volumetria definita con convenzione scaduta, altre specificazioni normative.

Si riportano di seguito le richieste dei privati cittadini.

N	data	protocollo	RICHIEDENTE	LOCALIZZAZIONE	MAPPALI INTERESSATI	RICHIESTA
1	25/01/24	Prot. n. 0000536 Cat 6 Cl 6 Fas	CERE SILVIA	LOCALITA' ONGOLI	2641	Si chiede che l'area di proprietà di mq 2100 individuata all'interno del PA1 venga stralciata dall'ambito e convertita in area "E1/1 agricola di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato"
2	13/02/24	Prot. n. 0000890 Cat 6 Cl 1 Fas	FERITI PAOLO	VIA XXIV MAGGIO	2382-2384	Si chiede che l'area di proprietà di mq 1196 individuata all'interno del PA1 venga stralciata dall'ambito e convertita in area "E1/1 agricola di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato"
3	14/03/24	Prot. n. 0001621 Cat 6 Cl 1 Fas	BONTEMPI FRANCESCO	/	/	Si chiede che possa essere recepita nella variante una normativa specifica atta a poter realizzare delle strutture provvisorie (esempio ripari antigrandine per le automobili con specifici teli a copertura) anche in presenza di saturazione di SLP o volumetria.
4	19/03/24	Prot. n. 0001743 Cat 6 Cl 1 Fas	SCALVINONI STEFANA SCALVINONI GIUSEPPE REGALI MARIA SCALVINONI CLAUDIO SCALVINONI SIMONA SCALVINONI VANNA	LOCALITA' CAMAROZZI	2131-2133-2134 fg.1	Si chiede di valutare la possibilità di apporre una modifica alle norme vigenti garantendo la possibilità di realizzare un fabbricato accessorio non vincolato alla proprietà ma alla sola superficie del lotto.
5	21/03/24	Prot. n. 0001803 Cat 6 Cl 1 Fas	TESTA MASSIMILIANO TESTA ROBERTO	VIA GRIGNA	4376 fg.1	Si chiede la variante urbanistica del terreno di proprietà dall'attuale zona urbanistica E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato ad area produttiva "D1 ambiti industriali e artigianali e di completamento"
6	21/03/24	Prot. n. 0001804 Cat 6 Cl 1 Fas	COMININI PAOLO	VIA GRIGNA	4373-2327 fg.1	Si chiede la variante urbanistica del terreno di proprietà dall'attuale zona urbanistica E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato ad area produttiva "D1 ambiti industriali e artigianali e di completamento"
7	21/03/24	Prot. n. 0001806 Cat 6 Cl 1 Fas	VACCINONI ATTUEL GIOVANNI VACCINONI DORIANA VACCINONI MICHELE BONETTI CARLA	VIA GRIGNA	4718-4730-4717 fg.1	Si chiede la variante urbanistica del terreno di proprietà dall'attuale zona urbanistica E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato ad area produttiva "D1 ambiti industriali e artigianali e di completamento"
8	22/03/24	Prot. n. 0001834 Cat 6 Cl 1 Fas	PINI GIOVANNI	VIA GRIGNA	4379-4734-4719-4728-4715- 4729 fg.1	Si chiede la variante urbanistica del terreno di proprietà dall'attuale zona urbanistica E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato ad area produttiva "D1 ambiti industriali e artigianali e di completamento"
9	22/03/24	Prot. n. 0001835 Cat 6 Cl 1 Fas	COMININI GIOVANNI COMININI FRANCESCO ALBERTELLI GIACOMINA	VIA GRIGNA	1269-6655 fg.1	Si chiede la variante urbanistica del terreno di proprietà dall'attuale zona urbanistica E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato ad area produttiva "D1 ambiti industriali e artigianali e di completamento"
10	22/03/24	Prot. n. 0001848 Cat 6 Cl 1 Fas	COMININI MARIA FERITI LORENZINA PARROCCHIA SANTA MARIA NASCENTE PENNACCHIO ENZO PASTORELLI ANDREA LANDRINI TERESA BELLINI EMILIA SALVI ANNA BENDOTTI GISELLA BOTTICCHIO AMALIA	VIA XXIV MAGGIO	889-2383-2373-2371 268-4113 6544-6546-6548-2380 104-105-2372 281 897 251 251 906 906	Si chiede: - riduzione indice territoriale da 0,50 a 0,40 mq/mq; - riduzione opere stradali; - revisione valori IMU; - pubblica utilità opere.
11	23/03/24	Prot. n. 0001857 Cat 6 Cl 1	COMININI MARIA FERITI LORENZINA PARROCCHIA SANTA MARIA NASCENTE PENNACCHIO ENZO PASTORELLI ANDREA LANDRINI TERESA BELLINI EMILIA SALVI ANNA BENDOTTI GISELLA BOTTICCHIO AMALIA	VIA XXIV MAGGIO	889-2383-2373-2371 268-4113 6544-6546-6548-2380 104-105-2372 281 897 251 251 906 906	Si chiede: - riduzione indice territoriale da 0,50 a 0,40 mq/mq; - riduzione opere stradali.
12	25/03/24	Prot. n. 0001874 Cat 6 Cl 1 Fas	SCALVINONI MARIA EUGENIA DUCOLI CARLO ALBERTO		3782-3957-3994-3995-4103 5341	Si chiede: - che i mappali 3782-3957-3994-3995-4103 mantengano la destinazione B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento; - che il mappale 5341 diventi agricoli
13	26/09/24	Prot. n. 0005582 Cat 6 Cl 3 Fas	SCALVINONI MASSIMI	VIA MARUCCHE	6870 - 6871 - 6874 (Fg.1) 4782 subb 1-2 (Fg.3)	si chiede che nelle NTA di PGT venga inserita una norma per gli edifici abitativi/rurali in zona E1/1 che dia la possibilità di potere realizzare al piano terra nell'area pertinenziale, nuove autorimesse fuori terra per una superficie aggiuntiva di 50/60 mq, il tutto in modo da soddisfare gli spazi da destinare a parcheggio privato pertinenziale.
14	15/01/25	Prot. n. 0000326 Cat 6 Cl 1 Fas	AVANZINI COSTRUZIONI SRL	VIALE CADUTI	/	Chiede che i mappali di proprietà, in zona E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato" possano assumere la destinazione "permetrazione deposito e lavorazione inerti", operando la società nel campo edile stradale.

Le modifiche di seguito descritte, che definiscono la **“Variante n.2/2024 al PGT”**, riguardano i tre atti principali del il Piano di Governo del Territorio, sia per la parte cartografica che normativa; nello specifico:

1. il Documento di Piano viene modificato esclusivamente nella parte cartografica;
2. il Piano dei Servizi viene modificato cartograficamente in merito alla previsione di aree per servizi pubblici;
3. il Piano delle Regole viene modificato sia cartograficamente che a livello normativo.

Per la presente variante si procede con procedure di Verifica di assoggettabilità alla VAS. Le valutazioni analitiche e dimensionali che vengono definite all'interno del Rapporto Preliminare allegato al processo di Verifica di Assoggettabilità alla VAS si riferiscono sia alle variazioni interne agli atti del Documento di Piano che alle modifiche a carico del Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

LE PROPOSTE DI MODIFICA della “VARIANTE N.2/2024” al PGT

La tabella seguente riassume la tipologia delle singole varianti proposte per il PGT vigente.

	TIPOLOGIA VARIANTE
Variante 1	DOCUMENTO DI PIANO-MODIFICHE AD AMBITI DI TRASFORMAZIONE
1.1	Suddivisione ambito di trasformazione PAR1
1.2	Recepimento avvenuta attuazione ambiti Arc1 e PAR2
Variante 2	DOCUMENTO DI PIANO-MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA
2.1	Modifica Schede AdT per eliminazione quote volumetriche provenienti da attuazione P.I.I.r.u 1 – via S. Tomaso
Variante 3	PIANO DEI SERVIZI-MODIFICA AD AREE PER SERVIZI
3.1	Individuazione parcheggio via Patrioti (centro storico)
3.2	Individuazione parcheggio e passaggio pedonale via A. Manzoni
3.3	Individuazione zona a destinazione residenziale/terziaria in via Nikolajewka
3.4	Individuazione area a parcheggio in viale Caduti del Lavoro
3.5	Modifica sezione stradale via A. Manzoni per realizzazione nuovo marciapiede
Variante 4	PIANO DEI SERVIZI-MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA
/	/
Variante 5	PIANO DELLE REGOLE-MODIFICA AD AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI
5.1	Ampliamento ambito produttivo via Cavalier Bellicini
5.2	Individuazione di zona B a destinazione d'uso residenziale per Ambiti a volumetria definita (attuazione art. 17 NTA piano delle regole)
Variante 6	PIANO DELLE REGOLE- MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA
6.1	Art. 4 Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale Aggiornamento componente geologica Invarianza Idraulica
6.2	Art. 17 V.D.r. - Ambiti residenziali a volumetria definita Individuazione di zona B a destinazione d'uso residenziale per Ambiti a volumetria definita Recepimento avvenuta attuazione ambiti Arc1 e PAR2
6.3	Art. 27 E1- Aree agricole pede-collinari e di fondovalle Introduzione di specifiche norme norme
6.4	Art. 28 E1/1- Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato Introduzione di specifiche norme norme
6.5	Art. 29 E2 Aree agro-pastorali e boschive Introduzione di specifica relativa al numero massimo di manufatti accessori realizzabili

1. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE AD AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.1 Suddivisione ambito di trasformazione PAr1

STATO DI FATTO:

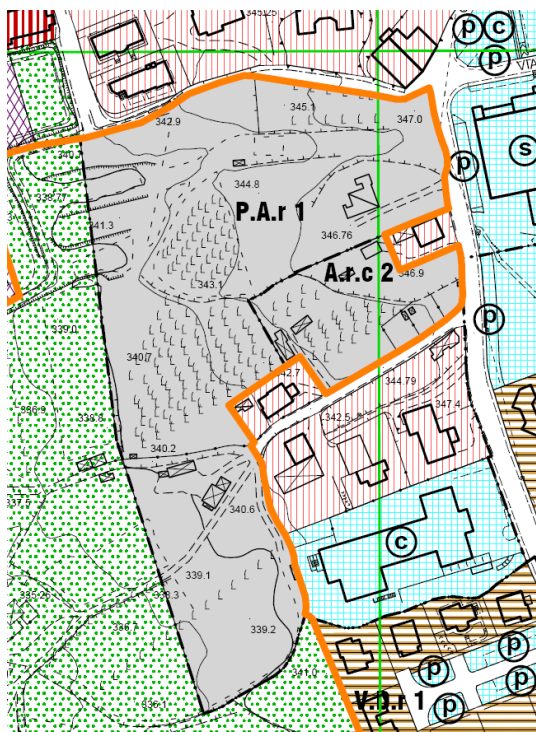
Trattasi di ambito di destinazione d'uso a destinazione residenziale da attuarsi mediante piano attuativo, previsto dal PGT. Copre una superficie territoriale pari a 19.572,25 mq e, ad oggi, risulta non attuato.

La scheda attuativa del PAr1 riporta i seguenti parametri.

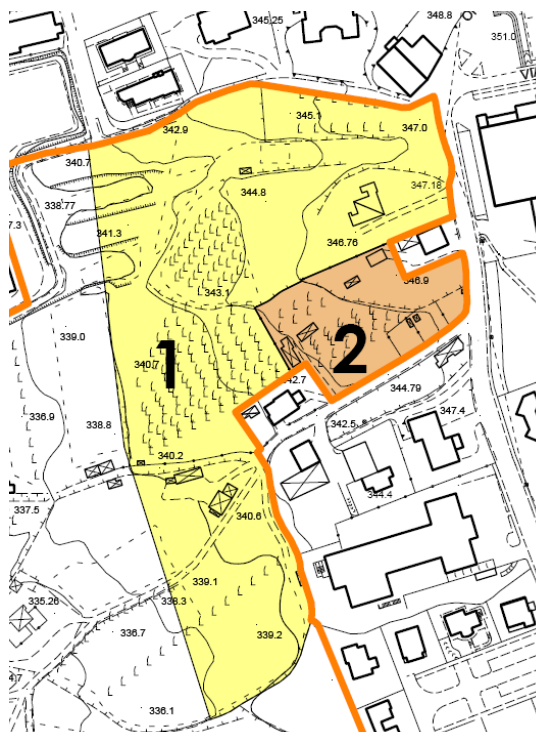
St	It	Slp max	V max	ab	V1 o C	P1	V1 o C	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
19.572,25	0,50	9786,13	29.358,38	196	2940,00	1960,00	2.840,00	1960,00	4.225,00	10.547,25	8,50
		+Slp da Pllru1	+V da Pllru1								
		391,45	1.174,35	8	120,00	80,00					

All'interno del piano attuativo è prevista l'individuazione di un'area da destinare ad attrezzature di interesse comune che viene proposta in alternativa alle aree destinate a verde primario e trova collocazione nell'estremo inferiore del PA in continuità alla Residenza Socio Assistenziale Esistente: la cessione di quest'area è infatti finalizzata all'ampliamento/potenziamento della residenza socio-assistenziale stessa.

Il PGT prevede per l'ambito un incremento massimo slp insediabile 10%; parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del Pllru1: l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della Slp insediabile (mq 391,45) provenienti dal P.I.I.ru1 in supero alla Slp max indicata in tabella. (vedasi allegato Schede Ambiti di Trasformazione).



Estratto tavola pr2



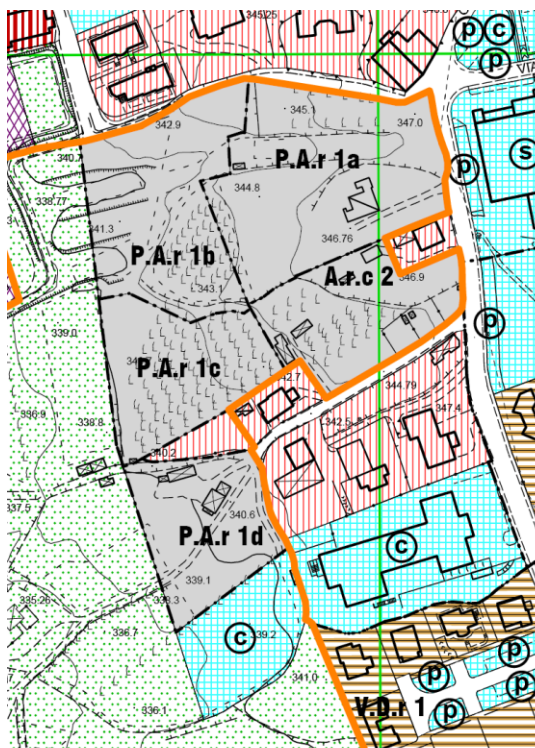
Estratto tavola dp6

VARIANTE:

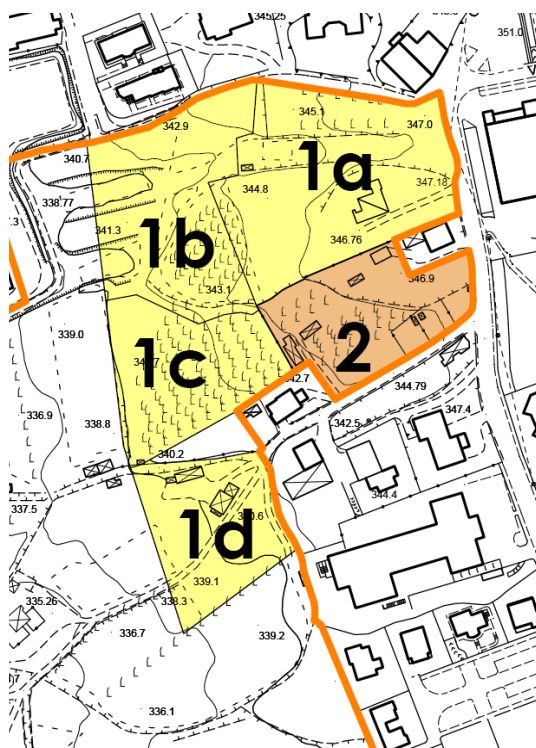
la Variante, in ragione delle difficoltà attuative ad oggi riscontrate, propone quanto segue:

- stralcio della previsione dell'area di interesse comune dal piano attuativo PAr1 e previsione nel Piano dei Servizi dell'area destinata ad interesse comune in misura leggermente ridotta;
- suddivisione dell'ambito di trasformazione in 4 distinti ambiti di trasformazione denominati PAr1a, PAr1b, PAr1c, PAr1d;
- conferma dei parametri urbanistici indicati nel PGT (indice territoriale, cessioni minime, altezza);
- eliminazione della quota pertinenziale legata all'attuazione del PIlru1.

Si rimanda alla scheda attuativa dell'ambito per l'approfondimento (documento del Documento di Piano dp c "Schede Ambiti di Trasformazione")



Estratto tavola pr2

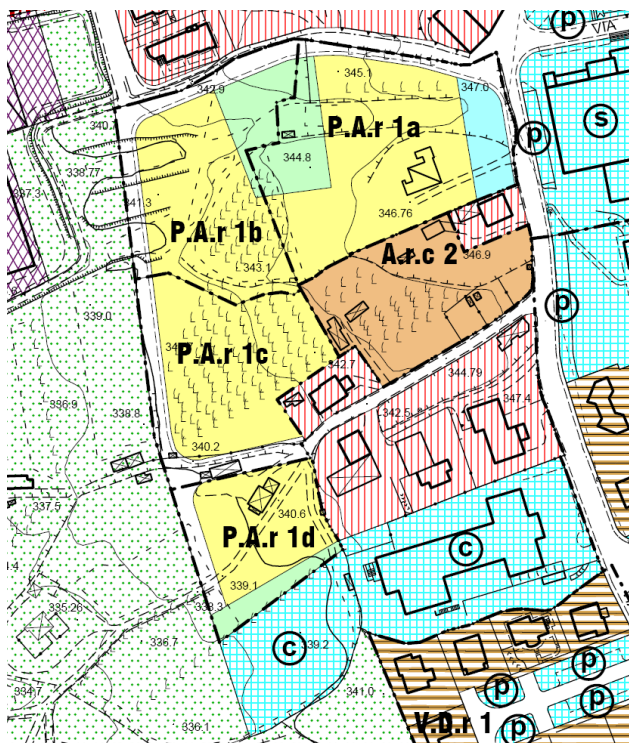


Estratto tavola dp6

	DESTINAZIONE D'USO	St mq	It mq/mq	Abitanti ab	Strade / marciapiedi	STANDARD Mq parcheggi	STANDARD Mq verde
PGT VIGENTE	Ambito di Trasformazione residenziale PAR1	19.572,00	0,50	204	4.225,50	1.960	2.840,00 (verde o inf.comune)
	B2 residenziale esistente e di completamento	/	/	/	/	/	/
PGT VARIANTE	Ambito di Trasformazione residenziale PAR1a	6.043,25	0,50	60,43	480,00	605,00	907,00
	Ambito di Trasformazione residenziale PAR1b	4.621,55	0,50	46,22	877,00	0	694,00
	Ambito di Trasformazione residenziale PAR1c	3.280,20	0,50	32,80	452,00	0	0
	Ambito di Trasformazione residenziale PAR1d	3.031,00	0,50	30,31	730,00	0	388,00
	Area per attrezzature di interesse comune C	2.130,00	/	/	/	/	2.130,00
	B2 residenziale esistente e di completamento	460,00	0,60 (if)	6	/	/	/
	Variazione (VAR - PGT)	0	/	- 29	- 1.685,50	-1.355,00	1.279,00

La Variante proposta:

- interviene sulle modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione;
- conferma la tipologia di servizi già previsti dal PGT (verde, parcheggio ed aree di interesse comune) rivedendone parzialmente le quantità; nello specifico prevede un incremento della dotazione di verde pubblico prevedendo area a parco pubblico suddivisa tra PAR1a e PAR1b ed un'area a verde tra la destinazione residenziale e le previsioni di aree per interesse comune C; è lasciata alla progettazione esecutiva dei singoli piani attuativi la localizzazione dei parcheggi primari ad eccezione del parcheggio individuato all'interno del PAR1a;

**estratto scheda attuativa**

- non definisce variazioni all'utilizzo agricolo delle aree.

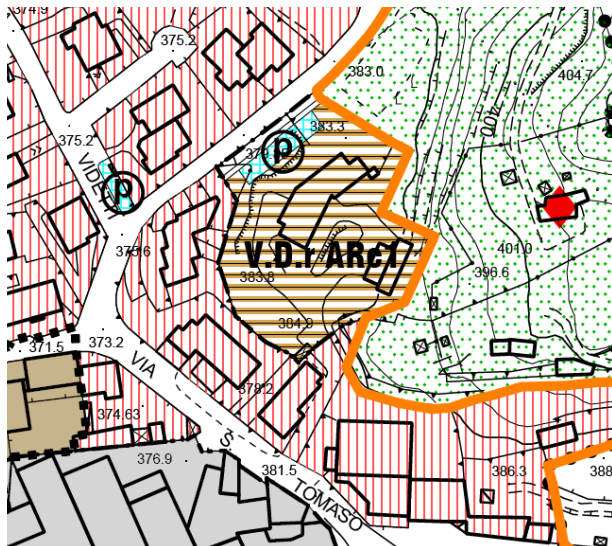
Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

STATO DI FATTO:

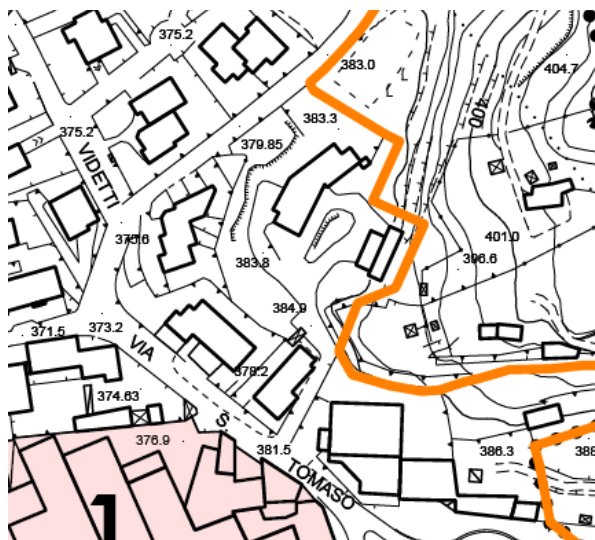
- 11 -

VARIANTE:

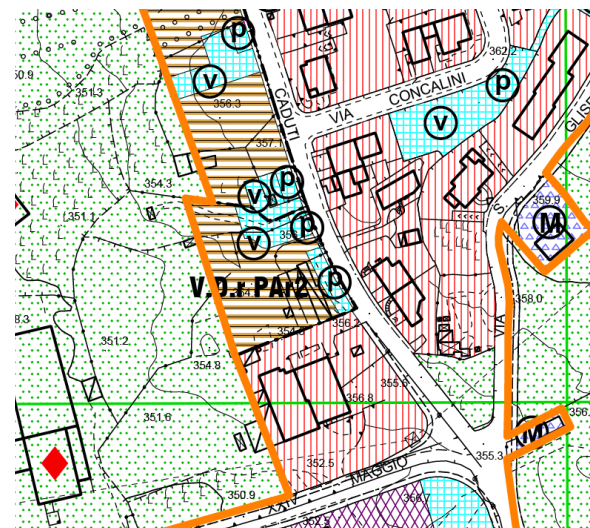
La variante recepisce l'avvenuta attuazione degli ambiti di trasformazione e trasferisce la previsione dal Documento di Piano al Piano delle Regole.



Estratto tavola pr2



Estratto tavola dp6



2. DOCUMENTO DI PIANO – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA

2.1 modifica Schede AdT per eliminazione quote volumetriche provenienti da attuazione Pllru 1 – via san Tomaso

La proposta di modifica prevede l'eliminazione delle quote volumetriche previste dal PGT provenienti dall'attuazione dell'ambito di trasformazione denominati P.I.I.r.u 1 di via S. Tomaso che, ad oggi, risultano non applicabili.

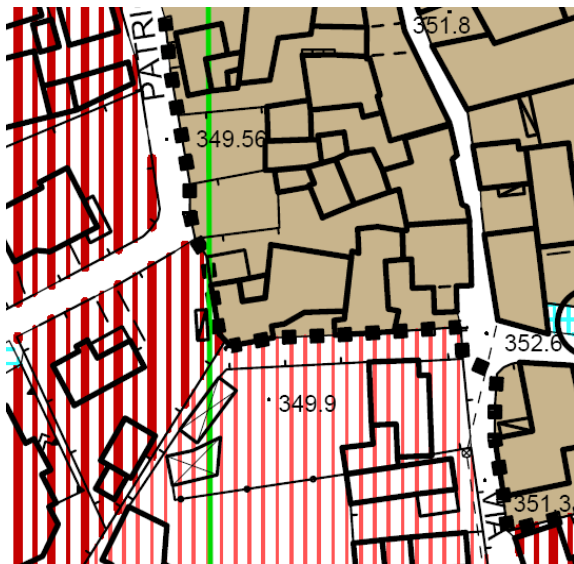
Si rimanda alla schede attuative degli ambiti per l'approfondimento (documento del Documento di Piano dp c "Schede Ambiti di Trasformazione").

3. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ALLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

3.1 Individuazione parcheggio via Patrioti (centro storico)

STATO DI FATTO:

attualmente l'area risulta essere pertinenza di abitazione e spazio libero nel nucleo di antica formazione; a contorno del perimetro del nucleo di antica formazione sono individuati ambiti residenziali esistenti di contenimento e di completamento edilizio.



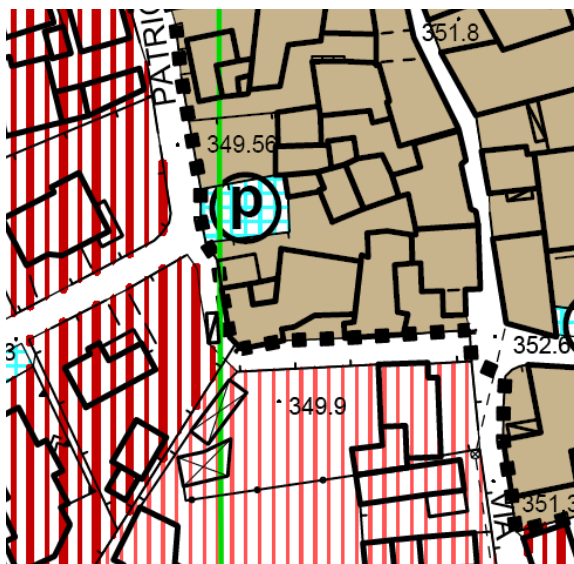
Estratto tavola pr2



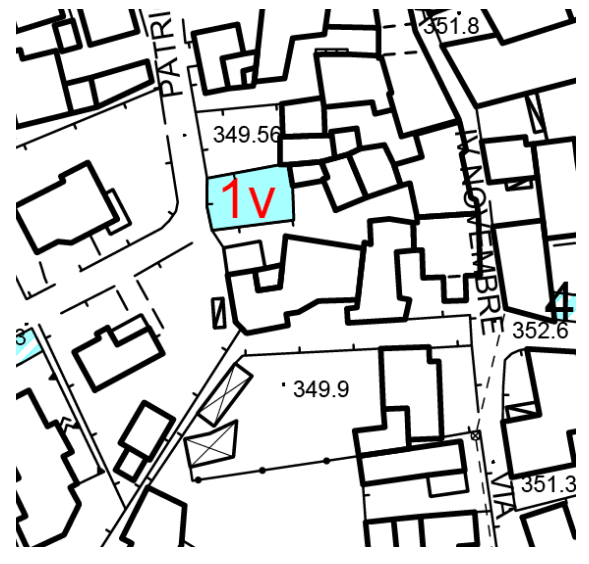
Estratto tavola ps1

VARIANTE:

si propone l'individuazione di nuovo parcheggio a servizio delle abitazioni del nucleo di antica formazione e la formazione di percorso carrabile che collega via Patrioti a via IV novembre / via XXV Maggio.



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	If mq/mq	Abitanti ab	Strade / marciapiedi	STANDARD mq
PGT VIGENTE	A Nucleo di antica formazione	158,80	/	/	/	/
	B1 residenziale esistente e di contenimento	79	0,40	0,6	/	/
	B2 residenziale esistente e di completamento	223	0,60	2,6	/	/
PGT VARIANTE	Strada	302	/	/	302	/
	Parcheggio	158,80	/	/	/	158,80
Variazione (VAR - PGT)		0	/	- 4	+ 302	+158,80

La Variante proposta:

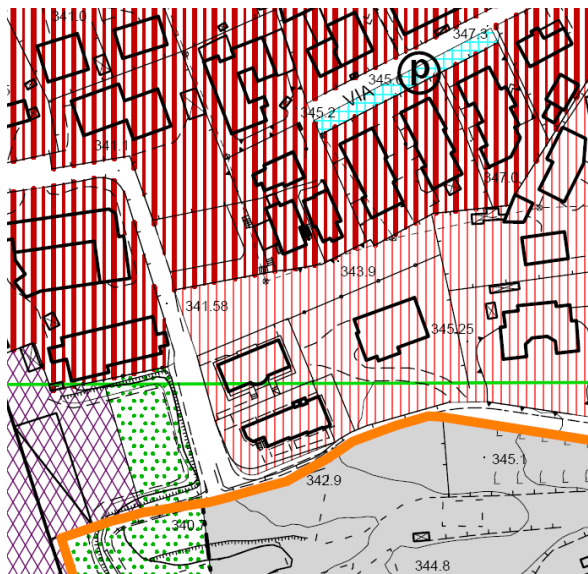
- definisce variazioni a carico del potenziale teorico di PGT con riduzione degli abitanti teorici equivalenti;
- definisce modifiche a carico dei Servizi con aumento delle aree a parcheggio;
- prevede l'incremento delle aree destinate alla viabilità;
- prevede modifiche all'interno del TUC art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.;
- non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

3.2 Individuazione parcheggio e passaggio pedonale via A. Manzoni

STATO DI FATTO:

trattasi di area a destinazione residenziale B2 e a destinazione residenziale B1.



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

VARIANTE:

si propone l'individuazione di nuovo parcheggio a servizio delle abitazioni di via A. Manzoni e via Patrioti collegato attraverso un passaggio pedonale (sezione m. 2) a via Patrioti.



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	If mq/mq	Abitanti ab	Strade / marciapiedi	STANDARD mq
PGT VIGENTE	B1 residenziale esistente e di contenimento	72,70	0,40	0,58	/	/
	B2 residenziale esistente e di completamento	1.110,00	0,60	1,34	/	/
PGT VARIANTE	Collegamento pedonale	72,70	/	/	72,70	/
	Parcheggio	1.110,00	/	/	/	1.110,00
Variazione (VAR - PGT)		0	/	- 2	+ 72,70	+1.110,00

La Variante proposta:

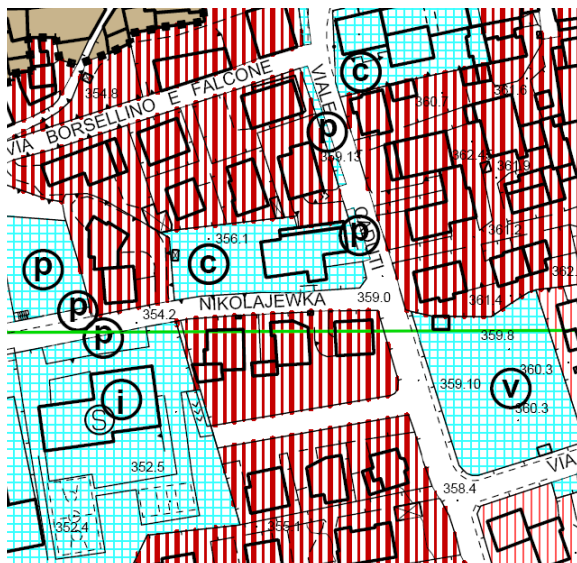
- definisce variazioni a carico del potenziale teorico di PGT con riduzione degli abitanti teorici equivalenti;
- definisce modifiche a carico dei Servizi con aumento delle aree a parcheggio;
- prevede l'incremento delle aree destinate alla viabilità/percorsi pedonali;
- prevede modifiche all'interno del TUC art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.;
- non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

3.3 Individuazione zona a destinazione residenziale/terziaria in via Nikolajewka

STATO DI FATTO:

il piano attualmente individua per il fabbricato di interesse comune la destinazione di servizio privato di interesse pubblico.



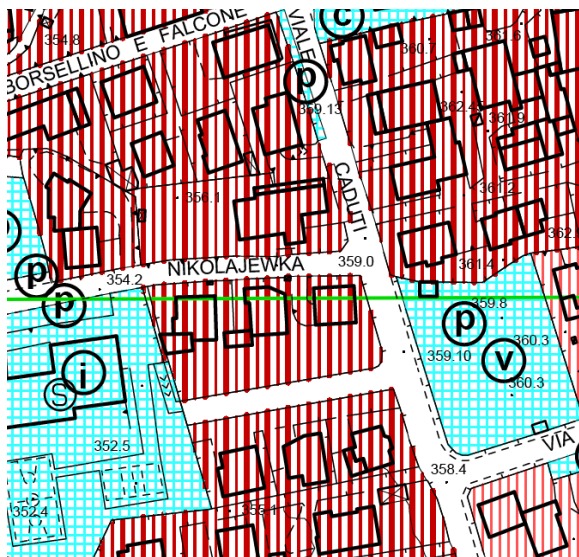
Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

VARIANTE:

si propone la conversione del fabbricato a destinazione residenziale e destinazioni compatibili (art. 6 NTA DdP).



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	If mq/mq	Abitanti ab	Strade / marciapiedi	STANDARD mq
PGT VIGENTE	Area a servizi interesse comune	1.330,65	esistente	/	/	/
PGT VARIANTE	B2 residenziale esistente e di completamento	1.330,65	0,40	10,65	/	/
	Variazione (VAR - PGT)	0	/	+ 11	/	/

La Variante proposta:

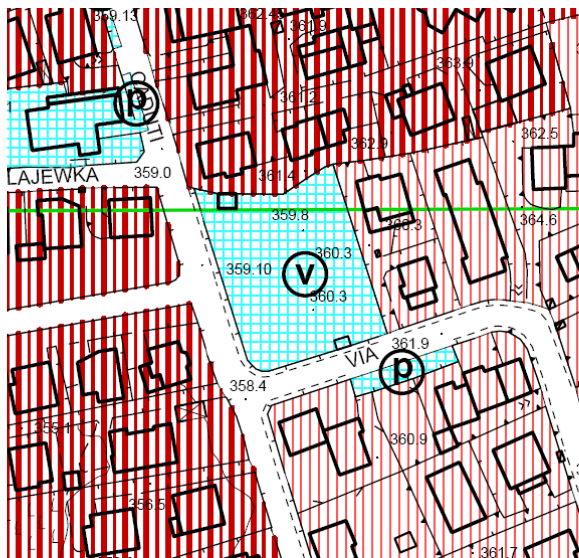
- definisce variazioni a carico del potenziale teorico di PGT con aumento degli abitanti teorici equivalenti;
- definisce modifiche a carico dei Servizi con eliminazione di previsione di area di interesse comune privata ad uso pubblico;
- prevede modifiche all'interno del TUC art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.;
- non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

3.4 Individuazione area a parcheggio in viale Caduti del Lavoro

STATO DI FATTO:

il piano riconosce la previsione di area a verde pubblico tra viale Caduti del Lavoro e via Concalini.



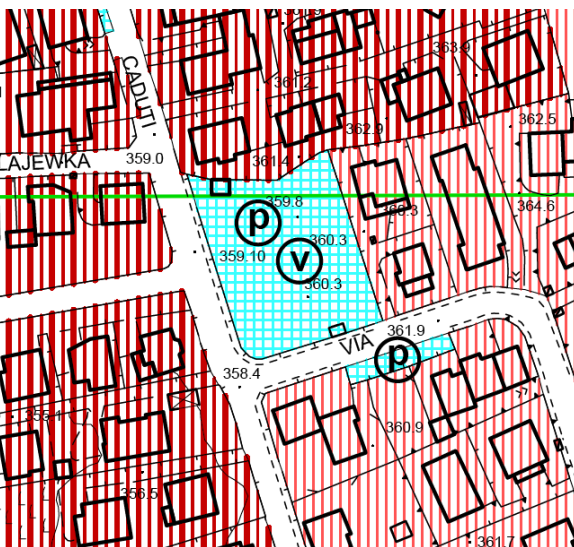
Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

VARIANTE:

si propone di prevedere la possibilità di realizzare parcheggi interrati all'interno del sedime dell'area attualmente destinata a verde pubblico.



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	If mq/mq	Abitanti ab	Strade / marciapiedi	STANDARD mq
PGT VIGENTE	Area a servizi Verde pubblico	/	/	/	/	1.950,20
PGT VARIANTE	Area a servizi Verde pubblico e parcheggi	/	/	/	/	1.950,20
	Variazione (VAR - PGT)	/	/	/	/	/

La Variante proposta:

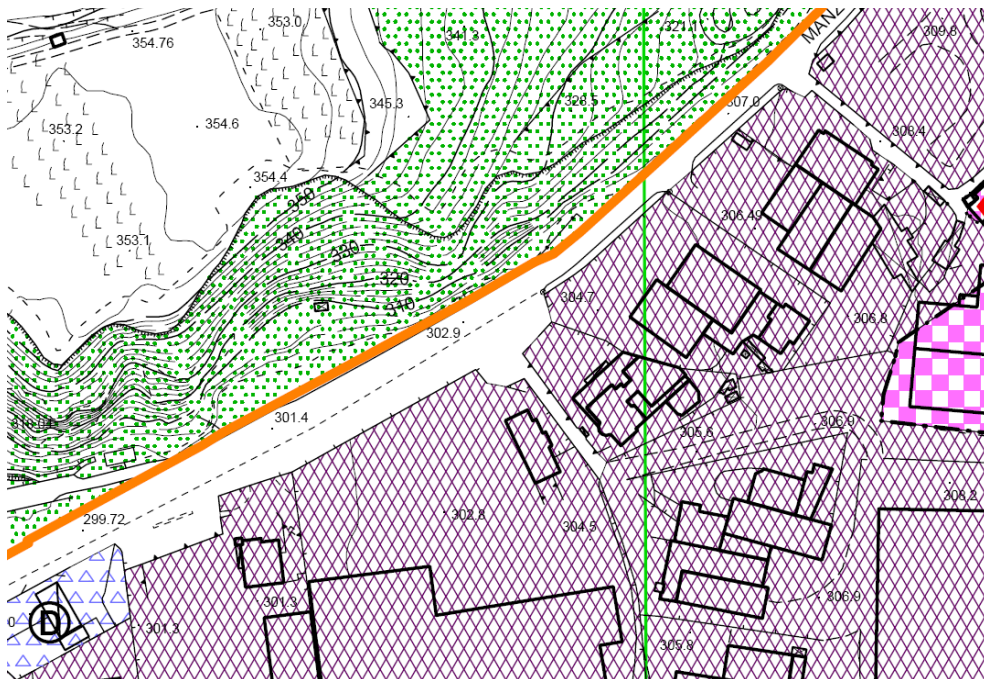
- definisce modifiche a carico dei Servizi esclusivamente in termini di destinazione in quanto integra la previsione a verde pubblico con la possibilità di realizzare parcheggi;
- prevede modifiche all'interno del TUC art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.;
- non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

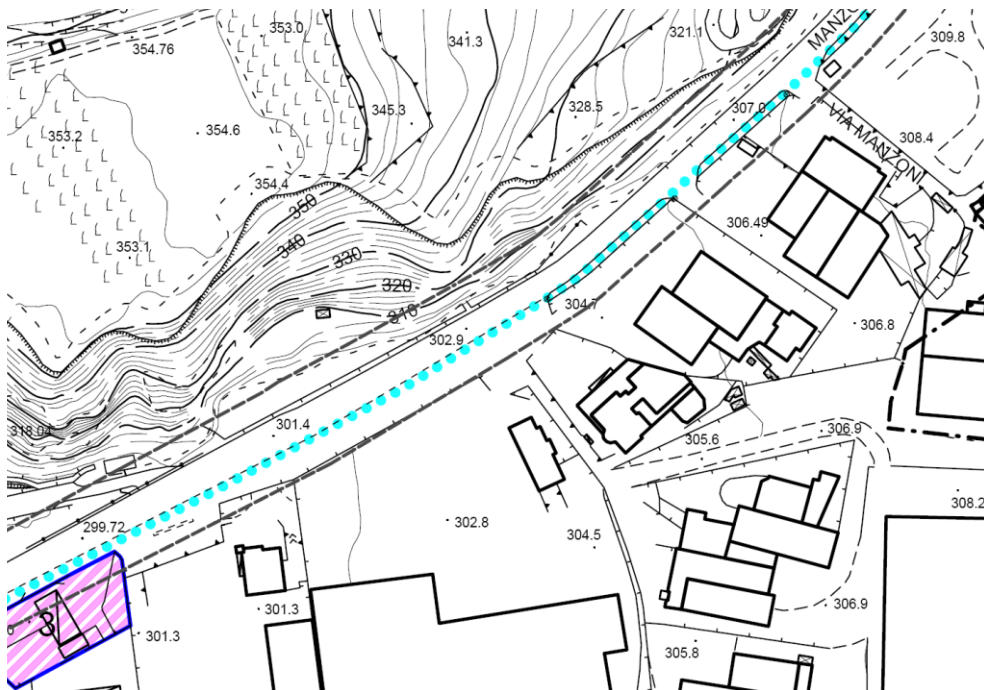
3.5 Modifica sezione stradale via A. Manzoni per realizzazione nuovo marciapiede

STATO DI FATTO:

la via A. Manzoni nel tratto di interesse prevede carreggiata con sezione agevole e dotata di entrambi i sensi di marcia, presente marciapiede solamente su un lato.

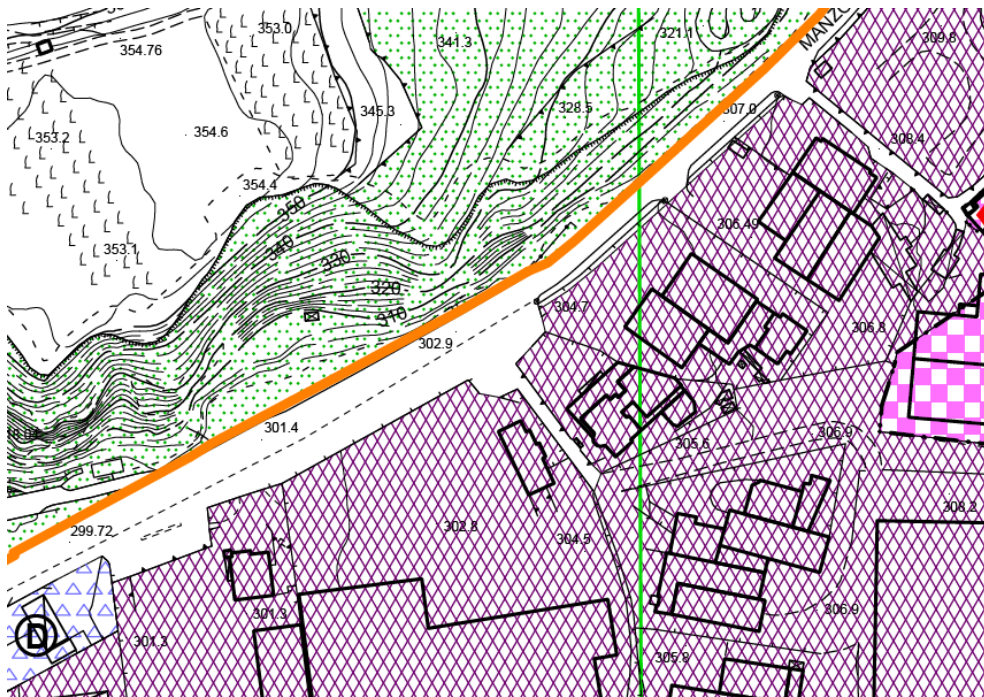


Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

si propone la modifica della sezione strade con disassamento della carreggiata verso l'area ineditata e realizzazione di nuovo marciapiede.

[illegible]

- prevede traslazione della sede stradale e realizzazione di marciapiede sul lato opposto della strada all'interno del TUC art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.;
- non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Comune di Berzo inferiore - Variante n.2/2024 al PGT – relazione generale illustrativa – FEBBRAIO 2026

4. PIANO DEI SERVIZI – MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTA

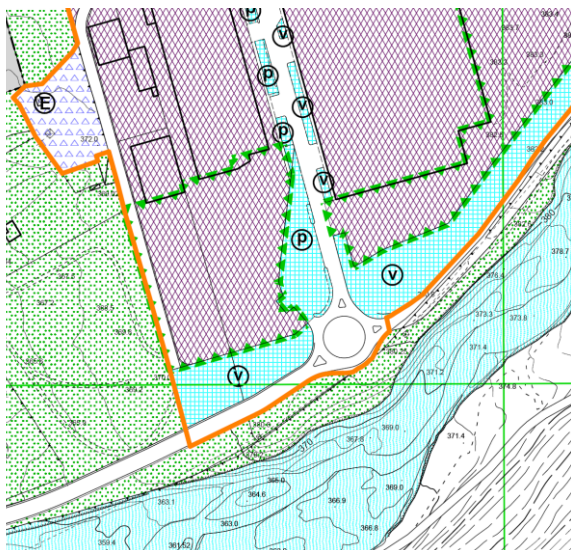
/

5 PIANO DELLE REGOLE – MODIFICA AD AMBITI CONSOLIDATI E AGRICOLI

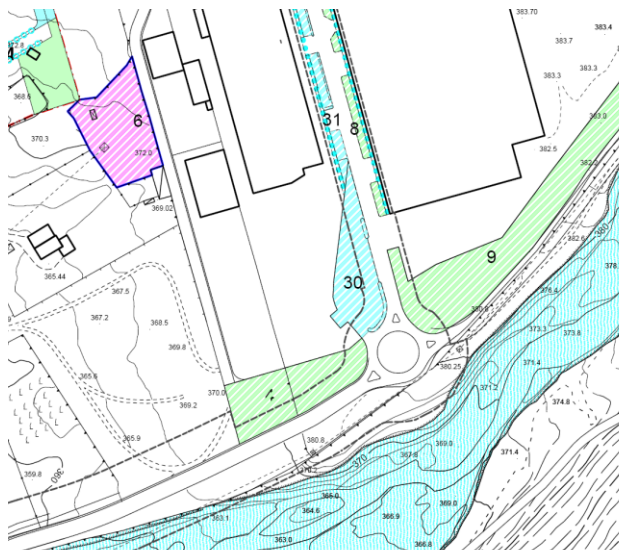
5.1 Ampliamento ambito produttivo via Cavalier Bellicini

STATO DI FATTO:

il piano vigente disciplina in modo puntuale (intervento particolare a)) un ambito industriale esistente sito in via Cavalier Bellicini.



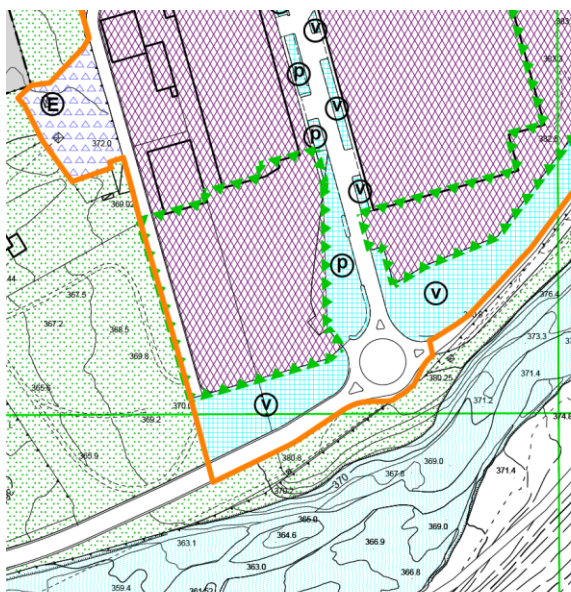
Estratto tavola pr2



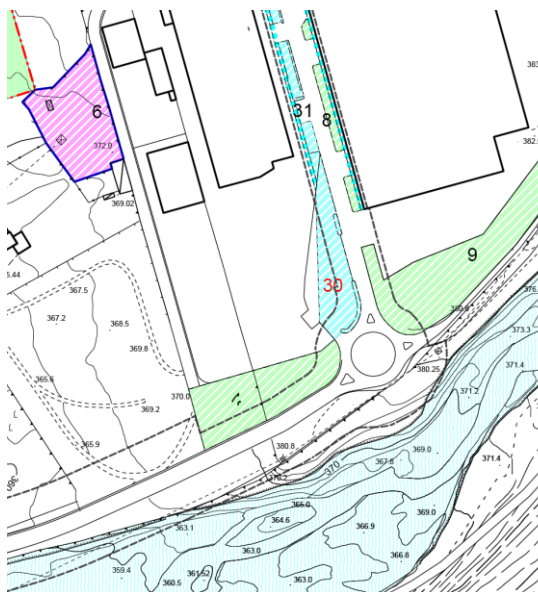
Estratto tavola ps1

VARIANTE:

si propone l'ampliamento della superficie dell'ambito produttivo in favore di una riduzione dell'area destinata a parcheggio.



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

	DESTINAZIONE D'USO	Sf mq	Q	SC	Abitanti	STANDARD 0,10 mq/mq Sf
PGT VIGENTE	D1 Ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento	/	/	/	/	/
	Parcheggio pubblico	1.828,60	/	/	/	1.828,60
PGT VIGENTE	D1 Ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento	401,30	80%	321,04	/	32,10
	Parcheggio pubblico	1.427,30	/	/	/	1.427,30
Variazione (VAR - PGT)		0	/	+321,04	/	-369,20

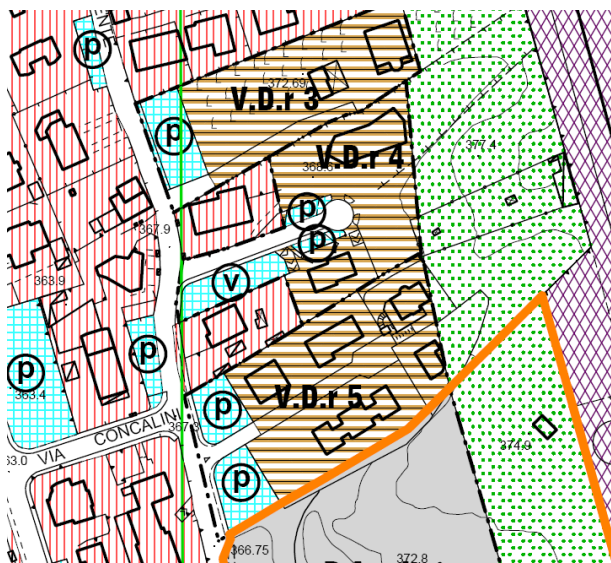
La Variante proposta non definisce variazioni a carico del potenziale teorico di PGT previsto nel tessuto urbano consolidato trattandosi di destinazione produttiva; definisce modifiche a carico dei Servizi; non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

5.2 Individuazione di zona B a destinazione d'uso residenziale per Ambiti a volumetria definita (attuazione art. 17 NTA piano delle regole)

STATO DI FATTO:

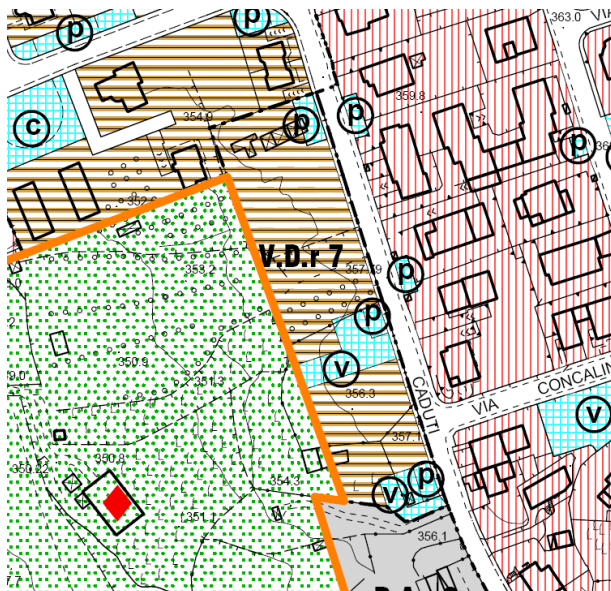
trattasi di ambiti individuati e normati dal PGT come Ambiti di Volumetria definita (V.D.r 4 e V.D.r 5 e V.D.r 7) a destinazione residenziale.



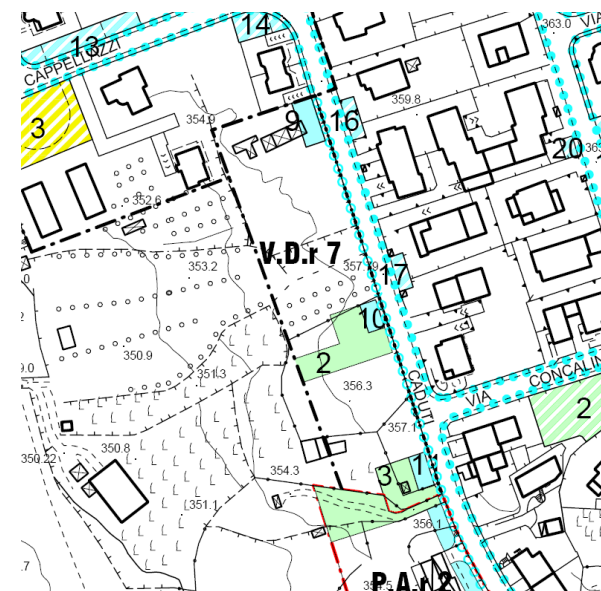
Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1



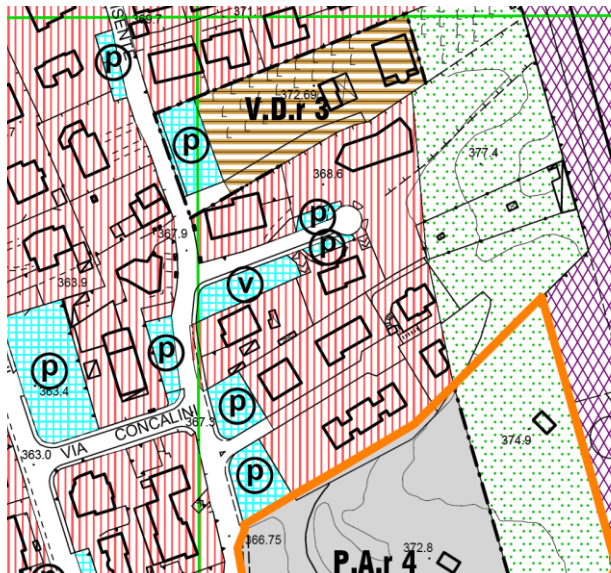
Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

VARIANTE:

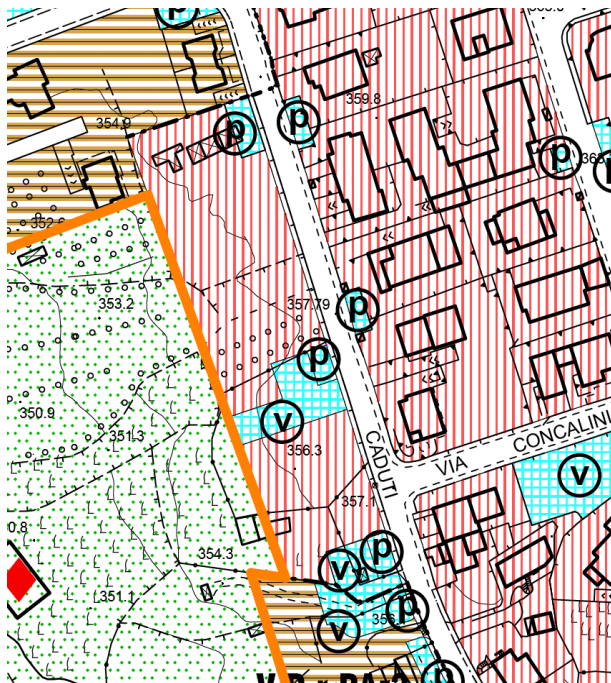
Trattandosi di ambiti con convenzione urbanistica scaduta, si riporta per queste aree la destinazione a zona B2 come previsto dal PGT all'art. 17 delle NTA del PdR.



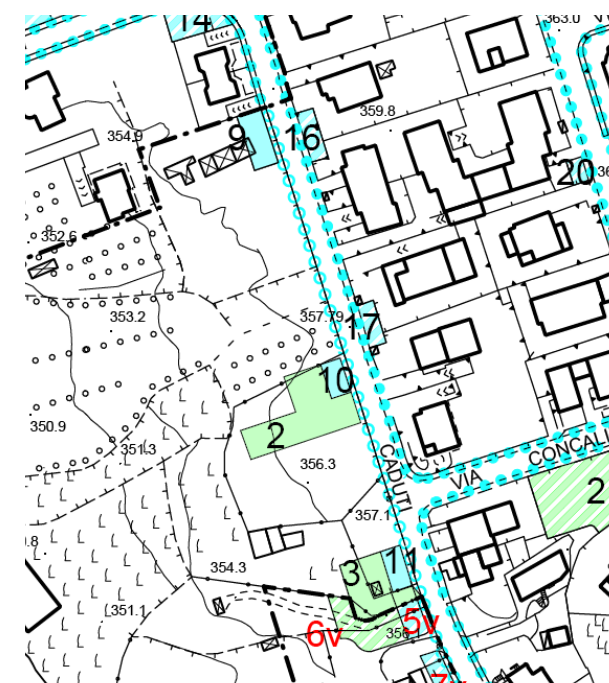
Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1



Estratto tavola pr2



Estratto tavola ps1

La Variante proposta:

- comporta modifiche di azionamento all'interno del TUC art. 10 LR 12/2005 e s.m.i.;
- non definisce variazioni in merito all'utilizzo agricolo delle aree.

Valutazione consumo di suolo LR31/2014 e smi : **BES =0**

6 PIANO DELLE REGOLE – MODIFICA ED INTEGRAZIONI ALLE NTA

6.1 Art. 4 Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale

Si integra l'articolo con il richiamo alla documentazione aggiornata (GENNAIO 2026 2025) dello studio geologico (dott. geol. Devid Stain) facente parte integrante della presente Variante 2/2024.

Gli elaborati predisposti sono i seguenti:

- ❖ TAVOLA 1 Relazione_generale
- ❖ TAVOLA 2 Norme_geologiche
- ❖ TAVOLA 3 Carta_fattibilità_10000
- ❖ TAVOLA 3A Carta_fattibilità_2000
- ❖ TAVOLA 4 Carta_pericolosità_sismica_locale_10000
- ❖ TAVOLA 5 Carta_dei_Vincoli_10000
- ❖ TAVOLA 6 Carta_PAI_PGRA_10000
- ❖ TAVOLA 7A Relazione_invarianza_idraulica_comunale
- ❖ TAVOLA 7B Carta_invarianza_idraulica_2000

6.2 Art. 17 V.D.r. - Ambiti residenziali a volumetria definita

Si integra l'articolo eliminando i riferimenti a VDr scadute e introducendo il riferimento a ad AdT recentemente attuati oggetto di nuove convenzioni.

6.3 Art. 27 E1- Aree agricole pede-collinari e di fondovalle

Si integra l'articolo introducendo alcune ulteriori disposizioni normative:

- viene introdotta la possibilità di ampliamento / nuova realizzazione per aziende agricole esistenti ;
- è inserita l'attività "olivicola" tra le attività da incentivare in tale zona;
- viene introdotta la possibilità di cambio d'uso nel verso della residenza, specificando la quota volumetrica ammessa di 700 mc, per edifici rurali non più riconducibili ad imprenditori agricoli.

6.4 Art. 28 E1/1- Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato

Si integra l'articolo introducendo alcune ulteriori disposizioni normative:

- viene introdotta la possibilità di cambio d'uso nel verso della residenza, specificando la quota volumetrica ammessa di 700 mc, per edifici rurali non più riconducibili ad imprenditori agricoli;
- si uniforma la possibilità di cambio d'uso alle indicazioni di Variante;
- si elimina la dicitura "saltuaria" riferita alla permanenza di persone.

6.5 Art. 29 E2 Aree agro-pastorali e boschive

Si introduce modifica all'articolo limitando la possibilità di realizzazione di manufatti accessori, in presenza di lotti contigui in comproprietà ed in presenza di almeno mq 1000 di terreno per ogni comproprietario, a n.2 unità.

VALUTAZIONE DELLE VARIAZIONI DIMENSIONALI DEL PGT

Alla luce di quanto sopra esposto le varianti proposte determinano nel complesso le modifiche dimensionali riferite a consumo di suolo, potenziale teorico e servizi di seguito riassunte:

VARIANTE	ATTO di PGT in VARIANTE	BES (LR 31/2014 e smi) mq	ABITANTI TEORICI n.	STANDARD Parcheggio mq	STANDARD Verde mq
1.1	DdP/PdR/PdS	0	-29	-1355,00 *	+1279,00
1.2	DdP/PdR	0	/	/	/
2.1	DdP	0	-10	/	/
3.1	PdR/PdS	0	-4	+158,80	/
3.2	PdR/PdS	0	-2	+ 1110,00	/
3.3	PdR/PdS	0	+11	/	/
3.4	PdS	0	/	/	/
3.5	PdS	0	/	/	/
5.1	PdR/PdS	0	/	- 369,20	/
4	/	/	/	/	/
5.2	PdR	0	/	/	/
6.1	PdR - NTA	/	/	/	/
6.2	PdR - NTA	/	/	/	/
6.3	PdR - NTA	/	/	/	/
6.4	PdR - NTA	/	/	/	/
6.5	PdR - NTA	/	/	/	/
TOTALE COMPLESSIVO		0	- 34	- 455,40	+ 1279,00

Le modifiche proposte definiscono COMPLESSIVAMENTE BES =0

Le modifiche a carico del Piano dei Servizi interagiscono con le previsioni del Piano delle Regole in merito al tessuto residenziale e produttivo consolidato definendo:

- una diminuzione della dotazione complessiva di di aree a parcheggio individuati pari a mq 455; si fa presente che la quota di parcheggio nella variante 1.1 (*) rappresenta la quota individuata essendo demandata alla progettazione esecutiva dei singoli PA l'individuazione della restante quota servizi necessaria per raggiungere il minimo;
- un aumento della superficie a verde di mq 1279;
- una diminuzione del potenziale teorico di Piano pari a 34 abitanti.

IL POTENZIALE TEORICO DI PIANO:

Il PGT vigente propone un potenziale teorico complessivo pari a 3.322 abitanti.

La precedente Variante, introducendo un aumento del potenziale teorico del PGT per complessivi n.5 abitanti, porta la "Popolazione complessiva mobilitata dal PGT" a 3.327 abitanti.

La presente Variante n.2/2024 in analisi, introducendo una diminuzione del potenziale teorico del PGT per complessivi n.34 abitanti, porta la "Popolazione complessiva mobilitata dal PGT" a 3.327 - 34 abitanti, per complessivi 3.293 abitanti.

LA DOTAZIONE DI SERVIZI:

Il PGT vigente propone una dotazione complessiva di servizi sul territorio comunale (servizi esistenti e servizi di progetto) pari a complessivi mq 82.607,10.

Rapportando questa superficie al potenziale teorico di Piano sopra riportato, si evince che il PGT propone una dotazione pari a mq/abitante 24,86.

La Variante n.1/2015 proponeva una riduzione dei servizi pari a mq 299,02 portando la dotazione complessiva di PGT a mq 82.308,08.

Rispetto a tale dato la presente Variante n.2/2024 propone complessivamente un incremento della dotazione di servizi $(-455,40+1279= \mathbf{823,60 \text{ mq}})$ **portando la dotazione complessiva a mq 83.131,68.**

Essendo il nuovo numero di abitanti pari a 3.293 unità, la dotazione derivante dalle trasformazioni proposte dalla Variante n.2/2024 risulta pari a 25,25 mq/abitante.

GLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE

Gli atti che compongono il Piano di Governo del Territorio vengono modificati dalla Variante n.2/2024 con l'introduzione di modifiche che riguardano sia gli elaborati grafici che l'apparato normativo. Si riporta di seguito l'elenco della documentazione che costituisce la Variante n.2/2025 al PGT del Comune di Berzo Inferiore.

ELABORATI DI VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DI VARIANTE

NTA	pr b norme tecniche di attuazione
SCHEDE ADT	dp c schede ambiti di trasformazione
Tavola	dp 6 tavola ambiti di trasformazione
Tavola	ps 1 servizi esistenti e di progetto
Tavola	pr 2 azzonamento territorio urbanizzato

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Rapporto Preliminare

STUDIO GEOLOGICO (dott. geol. Devid Stain)

- ❖ TAVOLA 1 Relazione_generale
- ❖ TAVOLA 2 Norme_geologiche
- ❖ TAVOLA 3 Carta_fattibilità_10000
- ❖ TAVOLA 3A Carta_fattibilità_2000
- ❖ TAVOLA 4 Carta_pericolosità_sismica_locale_10000
- ❖ TAVOLA 5 Carta_dei_Vincoli_10000
- ❖ TAVOLA 6 Carta_PAI_PGRA_10000
- ❖ TAVOLA 7A Relazione_invarianza_idraulica_comunale
- ❖ TAVOLA 7B Carta_invarianza_idraulica_2000

esine, febbraio 2026

Il Tecnico estensore