



# COMUNE DI BERZO INFERIORE

PROVINCIA DI BRESCIA

**Dott. Ing. Cesare Moscardi**

Via Pescatori 2B - 25040 Piancogno (BS) cell. 3491686193

email: cesare.moscardi.91@gmail.com - PEC: cesare.moscardi@ingpec.eu

**Studio Tecnico BONTEMPI Geom. DANIELE**

Via Videtti 37 - 25040 Berzo Inferiore (BS) - Tel. e Fax 0364 300436

email: daniele.bontempi@libero.it - PEC: daniele.bontempi@geopec.it

PROGETTO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n. 1 - A.p.c.1, POSTO IN BERZO INFERIORE (BS) VIA GRIGNA - S.P. n. 8, RIGUARDANTE LE AREE DISTINTE NEL CATASTO TERRENI AL MAPPALE n. 392 E NEL CATASTO FABBRICATI AI MAPPALI n. 394-6313.

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTI

F.LLI SCALVINONI LEGNAMI srl  
con sede in via A. Manzoni 185,  
25040 - Berzo Inferiore (BS)

PROGETTAZIONE

DIREZIONE LAVORI

TAVOLA

1

SCALA

-

DATA

NOVEMBRE 2022

AGGIORNAMENTO

/

## INDICE

1. PREMESSA .....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	2
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	3
4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	5
5. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA DEI NUOVI CAPANNONI IN PREVISIONE .....	6
6. PREVISIONE DELLE ATTIVITA' DI PROSSIMO INSERIMENTO .....	7
7. ELENCO ELABORATI .....	7
8. TABELLA DATI URBANISTICI AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n. 1 - A.p.c.1.....	8

## 1. PREMESSA

Il Comune di Berzo Inferiore è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 16 del 09-09-2013.

Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso uno specifico perimetro e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. La perimetrazione rappresentata nelle tavole di Piano comprende un singolo lotto o un insieme di lotti di proprietà diversa che costituiscono l'ambito di trasformazione e che possono attivare singolarmente il convenzionamento.

Nella zona compresa tra la S.P. n. 8 - via Grigna è stato previsto l'Ambito di Trasformazione Produttivo soggetto a piano attuativo n. 1 - A.p.c.1.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione A.p.c.1. in progetto ha una superficie territoriale complessiva reale rilevata di mq 1808.78 a fronte della superficie territoriale da P.G.T. indicata nella relativa scheda A.p.c.1 pari a mq 1580.40, si trova geograficamente a sud-ovest rispetto al centro abitato di Berzo Inferiore.

L'area confina a nord-est con la S.P. n. 8 - via Grigna, a nord-ovest con area produttiva adibita a segheria di proprietà della società F.Ili Scalvinoni Legnami srl che la stessa proprietà del piano attuativo in progetto, a sud-est e sud-ovest con aree produttive parzialmente edificate.

L'area all'interno dell'ambito di trasformazione di proprietà della società F.Ili Scalvinoni Legnami srl è distinta nel Catasto Terreni al mappale n. 392 e nel Catasto Fabbricati ai mappali n. 394-6313.



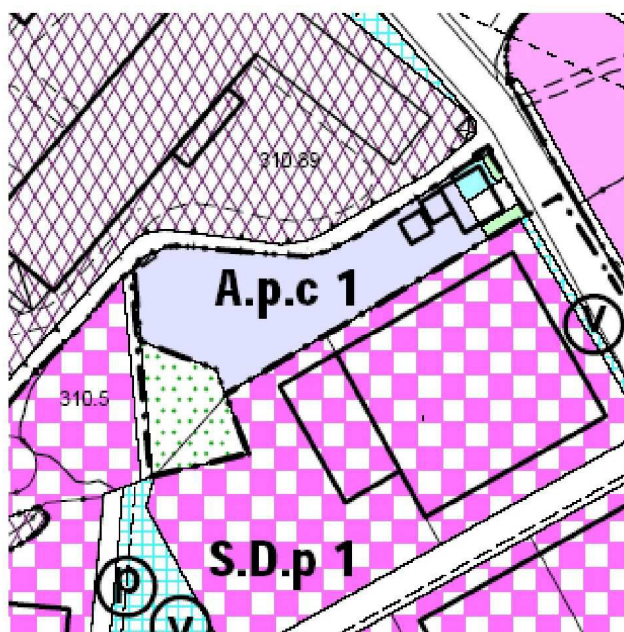
Attualmente il territorio presenta una morfologia in salita verso la S.P. n. 8 - via Grigna con dislivello di circa 4.00 m.

La delimitazione delle proprietà per buona parte attualmente risulta realizzata con muri in calcestruzzo e/o in pietrame locale con sovrastante rete metallica plastificata.

Il contesto edificato circostante è costituito da edifici artigianali di varie tipologie, realizzati con pannelli prefabbricati a finitura esterna in graniglia.

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si riporta di seguito un estratto del P.G.T. vigente, Documento di Piano - Schede degli ambiti di trasformazione (Tavola dp c) che individua Ambito di Trasformazione Produttivo soggetto a piano attuativo n. 1 - A.p.c.1..



St	Sf	Q	Slp min = Sc max	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	rapporto di copertura	Superficie lorda di Pavimento min = Superficie coperta max	minimo 0,05 mq /mq Sf	minimo 0,05mq /mq Sf	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
1.580,40	1.429,75	60	857,85	71,50	71,50	111,15	39,50	/	10,00

(\*) Da monetizzare o cedere: V1 0.05 mq/mq Sf + P1 0.05 mq/mq Sf

#### "Apc1 – via Grigna

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si affaccia lungo via Grigna, occupa un lotto intercluso tra ambiti già attuati; verso nord aree produttive di completamento, in direzione su ambiti a volumetria definita convenzionati in sede di vigenza del PRG.

La zona è sostanzialmente pianeggiante a destinazione produttiva.

Il disegno urbanistico dell'ambito prevede cessioni su fronte strada, sia a parcheggio, sia a verde.

#### PRESCRIZIONI:

- In sede attuativa, l'ambito dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità alla VAS;

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato."

Si riporta di seguito un estratto del P.G.T. vigente, "Documento di Piano - norme tecniche di attuazione art. 19 Ambiti di Trasformazione Produttivi" (Tavola dp b):

**"art. 19 - Ambiti di trasformazione produttivi**

Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento comprendono gli ambiti industriali e artigianali di nuova espansione o di recupero, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max ..... 60%

all'interno della struttura produttiva potranno essere realizzati più livelli/piani ferma restando l'altezza massima di seguito riportata.

H max ..... 10,00 m

fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta;

V1 min (monetizzabile) ..... 0,05 mq/mq Sf

P1 min (non monetizzabile) ..... 0,10 mq/mq Sf

Sono comunque prevalenti le specifiche contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione anche in riferimento alle quote monetizzabili: nello specifico quando la scheda definisce cessioni di V1 e P1 inferiori alle quantità minime definite dal presente articolo, la quota mancante dovrà essere oggetto di monetizzazione.

Nel caso in cui venga realizzata una SIp complessiva in supero alla Sc massima insediabile sul lotto dovranno essere integrate le quote di cessione e realizzazione di V1-P1 come di seguito specificato:

V1 min (monetizzabile) ..... 0,05 mq/mq SIp

P1 min (non monetizzabile) ..... 0,10 mq/mq SIp

Parcheggi privati ..... 5% SIp

Percentuale del lotto a verde drenante

(di cui 5% con alberature di mitigazione) min ..... 15% Sf

Ds min ..... 10,00 m

salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Df ..... 10,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Dc ..... 5,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque, del distacco minimo di 10,00 m tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

*Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche pari al 10% dell'intera superficie fondiaria dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi."*

*Dal punto di vista dei vincoli ambientali come riportato nel "Documento di piano - Vincoli Amministrativi ed Ambientali (Tavola dp 5)", sull'area oggetto d'intervento non sono presenti vincoli.*

*Dal punto di vista paesaggistico come riportato nel "Documento di piano - carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi (Tavola dp 3i)" che individua le aree del territorio di Berzo Inferiore con differenti livelli di sensibilità paesistica dei siti, stabiliti in conformità alle "Linee guida" di cui al D.G.R. 08/11/2002, n 7/11045, l'area oggetto d'intervento risulta con sensibilità paesistica bassa."*

#### **4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il progetto prevede l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo soggetto a Piano Attuativo n. 1 - A.p.c.1.

L'ambito di trasformazione comprende una superficie territoriale complessiva reale rilevata di mq 1808.78 a fronte della superficie territoriale da P.G.T. indicata nella relativa scheda A.p.c.1 pari a mq 1580.40, viene comunque mantenuta la superficie lorda copribile del lotto da P.G.T. indicata nella relativa scheda A.p.c.1 pari a 857.85 mq.

La superficie superfice territoriale complessiva di mq 1808.78, è suddivisa:

- mq 1606.15 di superficie fondiaria reale del lotto 1 (con una superficie lorda copribile di 857.85 mq),
  - mq 127.63 di superficie ceduta per strade e marciapiedi,
  - mq 75.00 di superficie standard ceduta a parcheggi P1,
  - mq 0.00 superficie standard ceduta a verde V1,
- pari ad una incidenza di cessione del 12.82%.

La superfice ceduta a standard parcheggi P1 pari a mq 75.00, è superiore a quella indicata nei dati della scheda A.p.c.1 pari a mq 71.50 e quindi non si avrà luogo a nessuna monetizzazione.

La superfice cedute a standard verde V1 pari a mq 0.00, è inferiore a quella indicata nei dati della scheda A.p.c.1 pari a mq 111.15 e quindi si richiede la monetizzazione dell'intera quota prevista non ceduta pari a mq 111.15.

L'Ambito di Trasformazione in progetto si sviluppa per una larghezza di 20.00 interamente in adiacenza alla S.P. n. 8 - via Grigna, realizzando all'interno un unico lotto di proprietà della società F.LLI SCALVINONI LEGNAMI srl.

Il progetto prevede la realizzazione di allargamento stradale di circa m 1.30, nuovo marciapiede di m 1.50, area di manovra e parcheggi con lunghezza di m 7.65.

La nuova area di manovra e parcheggi antistanti al lotto 1 presentano una pendenza del 1% in direzione della S.P. n. 8 - via Grigna.

Il nuovo marciapiede viene rialzato di 15 cm rispetto al piano viabile ad eccezione dell'ingresso all'area di manovra e parcheggi antistanti al lotto 1 in cui rimane a raso per una larghezza di m 6.50.

Il pacchetto stradale e dei nuovi parcheggi e allargamento stradale è costituito da rilevato con misto granulare con altezza variabile, massicciata in tout-vènant arido di cava sp. 30 cm steso e rullato a strati, sottofondo misto granulare stabilizzato sp. 25 cm, tout-vènant bitumato 6+4 cm, binder 5 cm e tappeto d'usura in conglomerato bituminoso 3 cm.

I nuovi marciapiedi sono realizzati con cordoli in granito dim. 12x25 cm, pavimentazione in cubetti di porfido pezzatura 8-10 cm posati a ventaglio su sottofondo di sabbia e cemento sp. 5 cm, sottostante massetto in calcestruzzo di cm 12 con rete elettrosaldata diam. 8 mm passo 15x15 cm realizzato su massicciata in tout-vènant arido di cava sp. 30 cm e sottofondo misto granulare stabilizzato sp. 20 cm.

A delimitazione della strada verranno realizzati muri di pietra locale e calcestruzzo con altezza di 50 cm, con sovrastante copertina in calcestruzzo sp. 12 cm. e ringhiera in acciaio zincato tipo "Orsogrill" 120 cm di altezza.

Per quanto riguarda i sottoservizi, verranno collegati direttamente alle canalizzazioni esistenti sulla S.P. n. 8 - via Grigna.

Specifiche dei sottoservizi :

- Rete di allacciamento fognaria acque bianche e nere;
- Enel Pubblica illuminazione;
- Enel Privata;
- Telecom;
- Acquedotto;
- Metanodotto;
- Idranti UNI 70 con colonnina attacco motopompa.

Tutto ciò è meglio descritto e visionabile sulle tavole degli elaborati grafici progettuali.

## **5. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA DEI NUOVI CAPANNONI IN PREVISIONE**

La tipologia costruttiva dei nuovi capannoni in previsione riprenderà quelle dei capannoni esistenti delle zone limitrofe ossia struttura prefabbricata con pannelli prefabbricati e finiture esterne con graniglia.

Si precisa che la rappresentazione dell'ingombro planimetrico del nuovo capannone individuato nella tavola "6 - Planivolumetrico" e' indicativa non vincolante in quanto potrà essere modificata in sede di presentazione delle relativa pratica edilizia.

Visto che l'area posizionata su lato nord-ovest del lotto 1 è sempre della medesima proprietà la società F.Ili Scalvinoni Legnami srl, l'ingombro planimetrico del nuovo capannone potrà estendersi fino al limite del comparto sul lato di confine tra le due aree di proprietà, inoltre il nuovo capannone potrà essere collegato a quello esistente già edificato.

La rappresentazione dell'ingombro planimetrico del nuovo collegamento tra i due capannoni individuato nella tavola "6 - Planivolumetrico" e' indicativa non vincolante in quanto potrà essere modificata in sede di presentazione delle relativa pratica edilizia.

## **6. PREVISIONE DELLE ATTIVITA' DI PROSSIMO INSERIMENTO**

Nel nuovo capannone individuato nella tavola "6 - Planivolumetrico" è prevista la tipologia di attività di lavorazione del legname e uffici;

Si precisa che l'attività indicata è puramente indicativa e non vincolante in quanto potranno essere modificate in sede di presentazione della relativa pratica edilizia.

## **7. ELENCO ELABORATI**

TAVOLA 1	Relazione tecnica
TAVOLA 2	Estratti vari, proprietà ed elenco dati catastali
TAVOLA 3	Rilievo planoaltimetrico e documentazione fotografica
TAVOLA 4	Planimetria generale di progetto
TAVOLA 5	Dimostrazione calcolo standard
TAVOLA 6	Planivolumetrico
TAVOLA 7	Sezioni ( Situazione Attuale e Sistemazione in Progetto ) e Sezione "Tipo"
TAVOLA 8	Schema reti tecnologiche ( Enel Pubblica e Privata, Telecom, Acquedotto, Metanodotto e Fognaria )
TAVOLA 9	Computo Metrico Estimativo
TAVOLA 10	Tabella Dati anagrafici e Codici Fiscali lottizzanti
TAVOLA 11	Schema di Convenzione



**8. TABELLA DATI URBANISTICI AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO  
SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n. 1 - A.p.c.1**

LOTTO	MAPPALI	PROPRIETA'	(A) - SUPERFICIE TERRITORIALE REALE RILEVATA Mq.	(B) - SUPERFICIE TERRITORIALE DA P.G.T. - SCHEDA A.p.c.1 Mq.	SUPERFICIE COMPLESSIVA DA CEDERE A PARCHEGGIO P1 DA P.G.T. - SCHEDA A.p.c.1 Mq.	(C) - SUPERFICIE A PARCHEGGIO P1 CEDUTA IN PROGETTO Mq.	SUPERFICIE COMPLESSIVA DA CEDERE A VERDE V1 Mq.	(D) - SUPERFICIE A VERDE V1 CEDUTA IN PROGETTO Mq.	(E) - SUPERFICIE A STRADE E MARCIAPIEDI CEDUTA IN PROGETTO Mq.	(F) - TOTALE SUPERFICIE CEDUTE IN PROGETTO PER P1+V1+STRADE E MARCIAPIEDI Mq. (C+D+E)	(G) - SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO DA P.G.T. - SCHEDA A.p.c.1 Mq.	(H) - SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO REALE Mq. (A-F)	(I) RAPPORTO DI COPERTURA 60 % Sf	SUPERFICIE LORDA COPRIBILE LOTTO Q max DA P.G.T. - SCHEDA A.p.c.1 Mq. (G x 60%)
<b>1</b>	392 394 6313	<b>F.LLI SCALVINONI LEGNAMI srl</b>	1808,78	1580,40	71,50	75,00	111,15	0,00	127,63	202,63	1 429,75	1 606,15	60,00%	857,85
		<b>TOTALI</b>	<b>1 808,78</b>	<b>1 580,40</b>	<b>71,50</b>	<b>75,00</b>	111,15	0,00	127,63	202,63	1 429,75	1 606,15	60,00%	857,85