



Regione  
Lombardia



Provincia  
di Brescia



Comune  
di Berzo Inferiore

## I PROGETTISTI

Dott. Arch. Panteghini Giacomo



Dott. Arch. Tosini Matteo

**Arch. MATTEO TOSINI**

Ordine degli Architetti  
Provincia di Brescia  
n. 2402

- 25044 - Capo di Ponte (BS) -

Geom. Bontempi Daniele



Dott. Arch. Trombini Lara



Geom. Cassio Filippo



## I COMMITTENTI

*Alberto Berbelli*

*Roberto Berbelli*

*Sara Scattolon*

*Antonio Bontempi*

*Giulio Belli*

*Anna Gatti*

*Ferdinando Berbelli*

*Roberto Berbelli*

*Antonio Bontempi*

*Giulio Belli*

*Anna Gatti*

*Ferdinando Berbelli*



All.

PROGETTO

Progetto preliminare

AMBITO DI TRASFORMAZIONE P.A.r.1 in Comune di Berzo Inferiore (BS)

02

TITOLO

CALCOLO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

COMUNE DI BERZO INFERIORE

REV.

DATA

febbraio 2018

SCALA

Provincia di Brescia

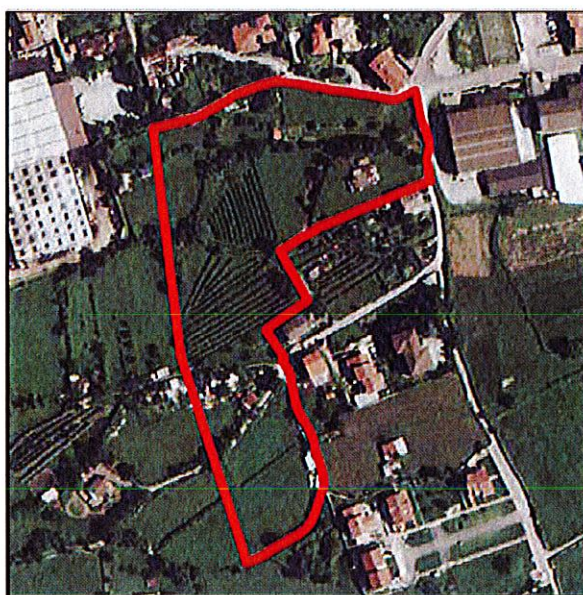
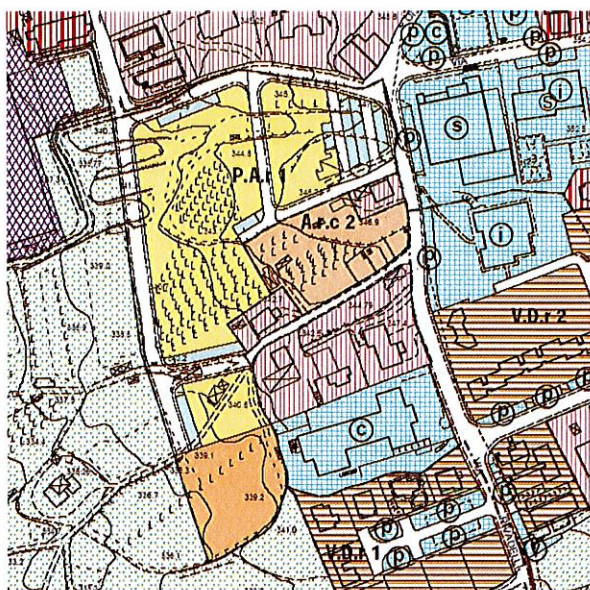
17 LUG. 2018

N. 43.69

Questo documento è di proprietà dei tecnici redattori indicati nel cartiglio e nessuna parte di questo documento può essere utilizzata, riprodotta o copiata senza esplicita autorizzazione dei tecnici stessi.



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 - P.A.r 1



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
		<b>+Slp da PIIru1</b>	<b>+V da PIIru1</b>								
		391,45	1.174,35	8	120,00	80,00					

### PAr1 – via XXIV Maggio

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

L'area si colloca a margine dell'edificato più compatto, caratterizzato dal nucleo di antica formazione e dalle zone più densamente edificate.

La zona dove si colloca l'AdT occupa una posizione frontale rispetto alle strutture a servizio pubblico, le attrezzature per l'istruzione ed il verde sportivo. Si sviluppa su un'area pianeggiante, comodamente accessibile da via XXIV maggio.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione di una strada di penetrazione che si innesta su via XXIV maggio caratterizzata da una sezione di m 7,00 e da un doppio marciapiede dalla profondità di m 1,50.

All'interno del piano attuativo è prevista l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico e un'area da destinare ad attrezzature di interesse comune: le aree a parcheggio si assestano nella porzione terminale della strada di penetrazione al piano attuativo e nella porzione iniziale, all'incrocio su via XXIV maggio, mentre l'area per attrezzature comuni (C), che viene proposta in alternativa alle aree destinate a verde primario, 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 recentemente costruita.

NOTA: ambito pregresso (porzione in area C1-PL e porzione in zona F del PRG vigente).

#### PRESCRIZIONI:

- Slp commerciale massima insediabile pari al 20% della Slp complessiva: mq 1957,23. Cessioni aree per V1-P1 per la destinazione commerciale come da art.8 delle NTA del PdS.
- realizzazione di specifiche opere di mitigazione da concordare con l'A.C. da predisporre nelle aree comprese tra l'edificato di tipo produttivo esistente alla data di adozione del presente Piano e le zone di nuova edificazione;
- nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di



perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del P.II.ru1 di cui al punto seguente.

- l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della SIp insediabile (mq 391,45) provenienti dal P.II.ru1 in supero alla SIp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il P.II.ru1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAr1 deve quindi essere individuata la quota parte di SIp di pertinenza del P.II.ru1.
- 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.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede Valutazione Aree di trasformazione.
- in riferimento all'accostamento di due diverse destinazioni d'uso:
  - le residenze dovranno essere collocate solo nella porzione più lontana dal comparto produttivo;
  - a lato ovest del comparto si dovranno inserire barriere vegetali che possano rappresentare un efficace contributo mitigativo, le stesse dovranno avere profondità adeguate e sesti di impianto caratterizzati da una buona densità di alberi ed arbusti;
- necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi;
- 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;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- tra le opere di urbanizzazione definite in sede di convenzionamento deve essere prevista la riqualificazione delle fermate n.1-2 individuate sulla tavola 4b del DdP attraverso la realizzazione delle seguenti opere:
  - a) dotazione di apposita segnalazione orizzontale di individuazione/delimitazione dell'area di fermata degli autobus (figura II 447 art.151 Regolamento C.d.S.);
  - b) dotazione di pensiline;
- evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto evitando volumi che emergono dal contorno edificato;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



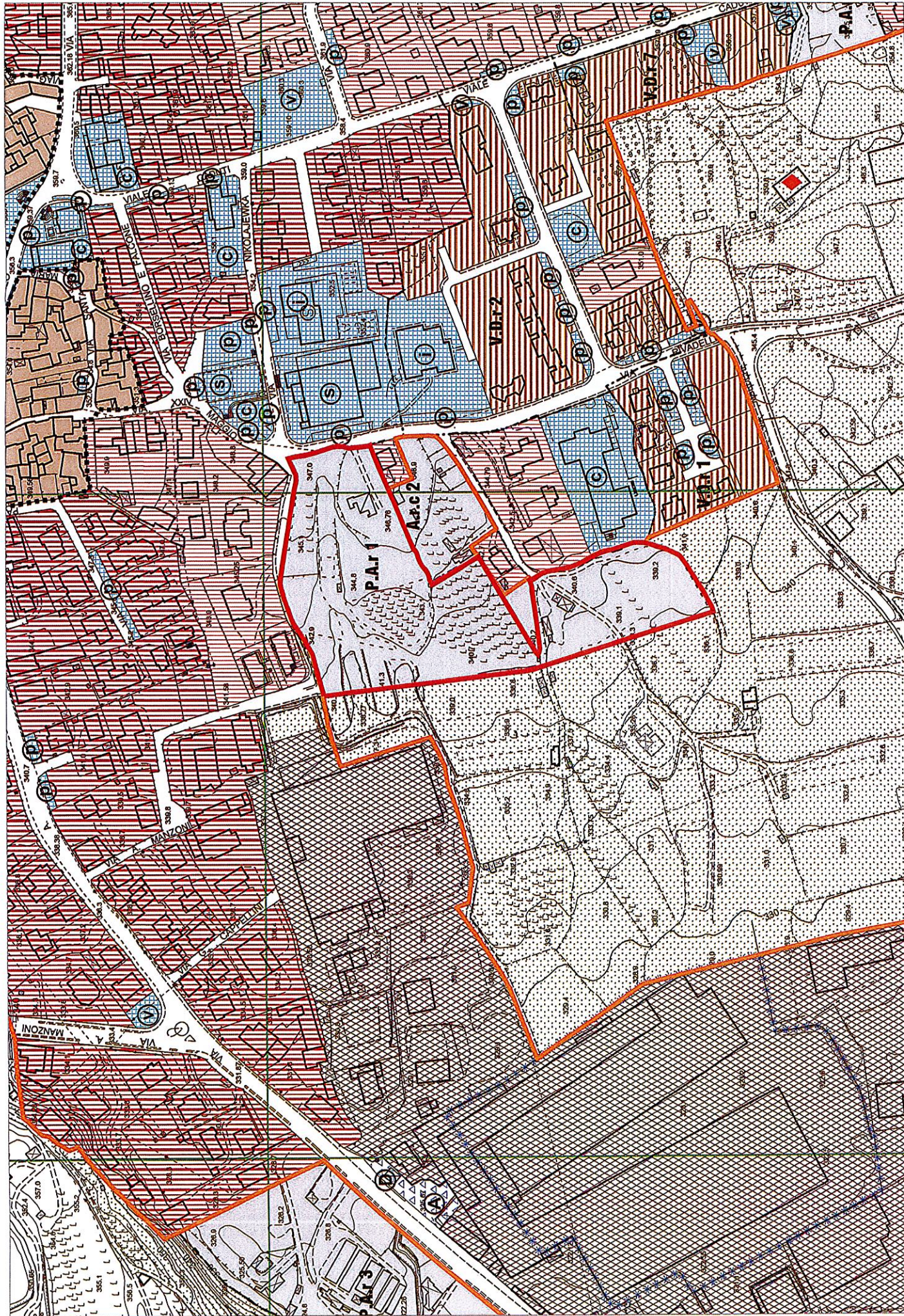
**P.A.r.1:vista da via XXIV Maggio**



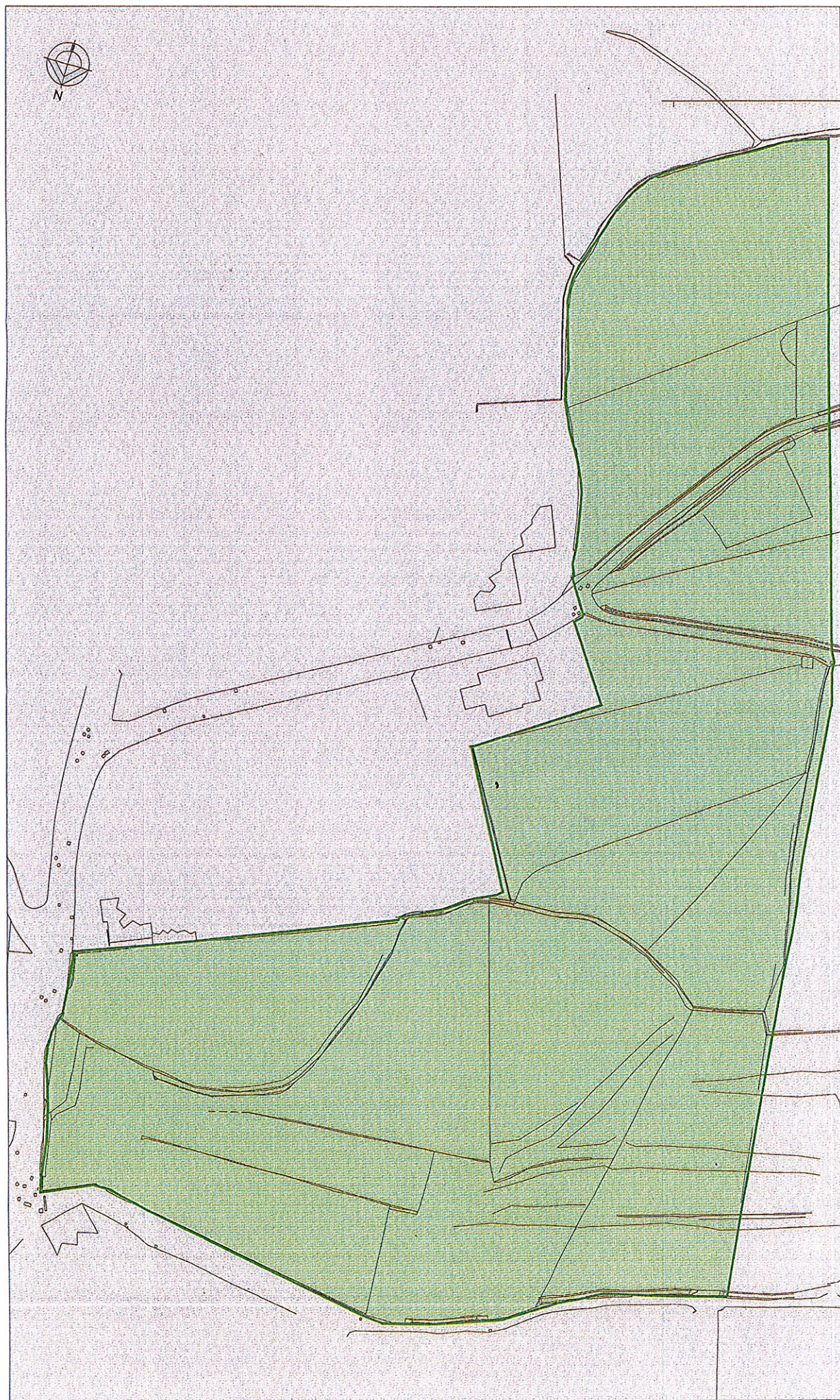


*PAa.r.1:vista da via XXIV Maggio*

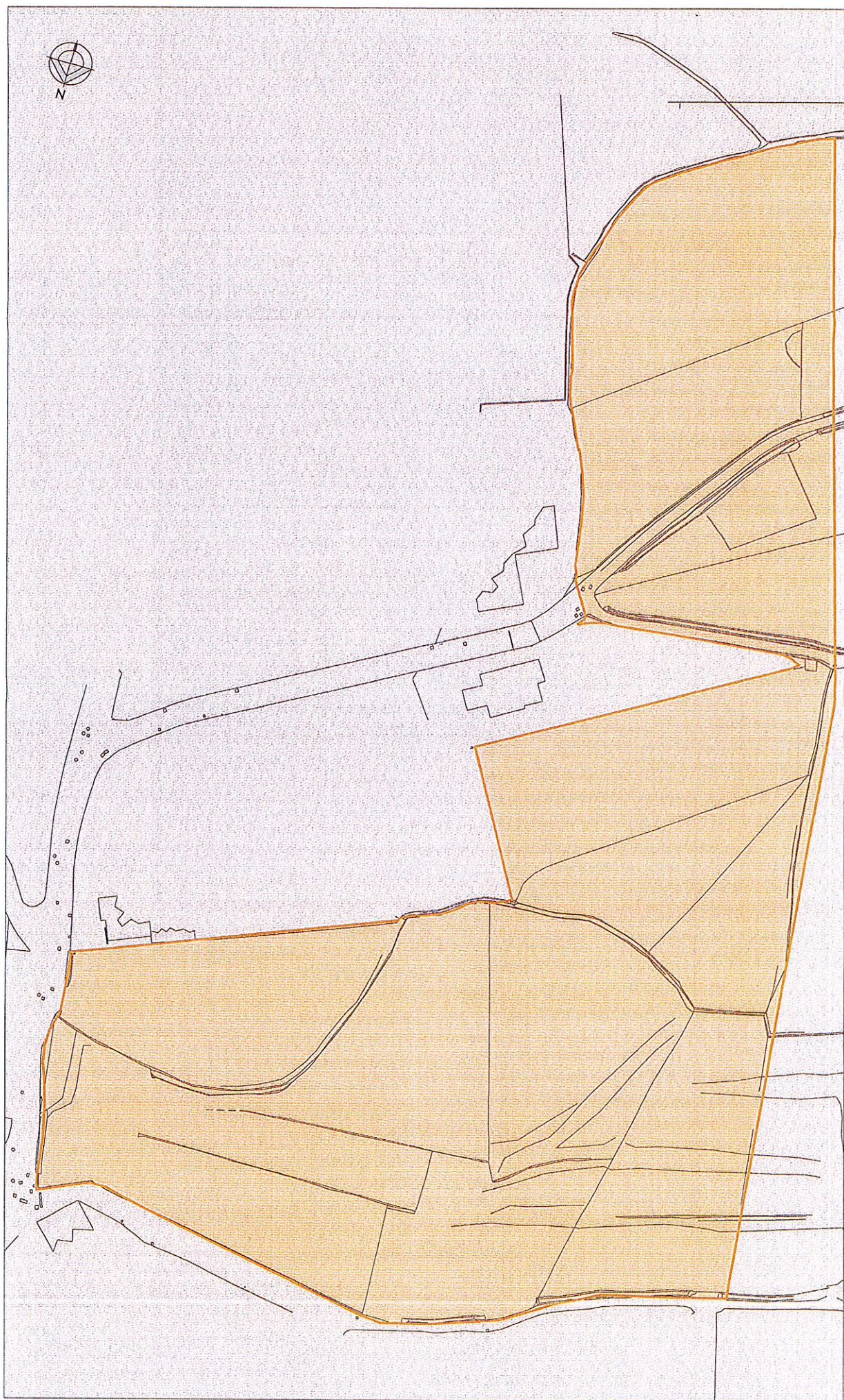




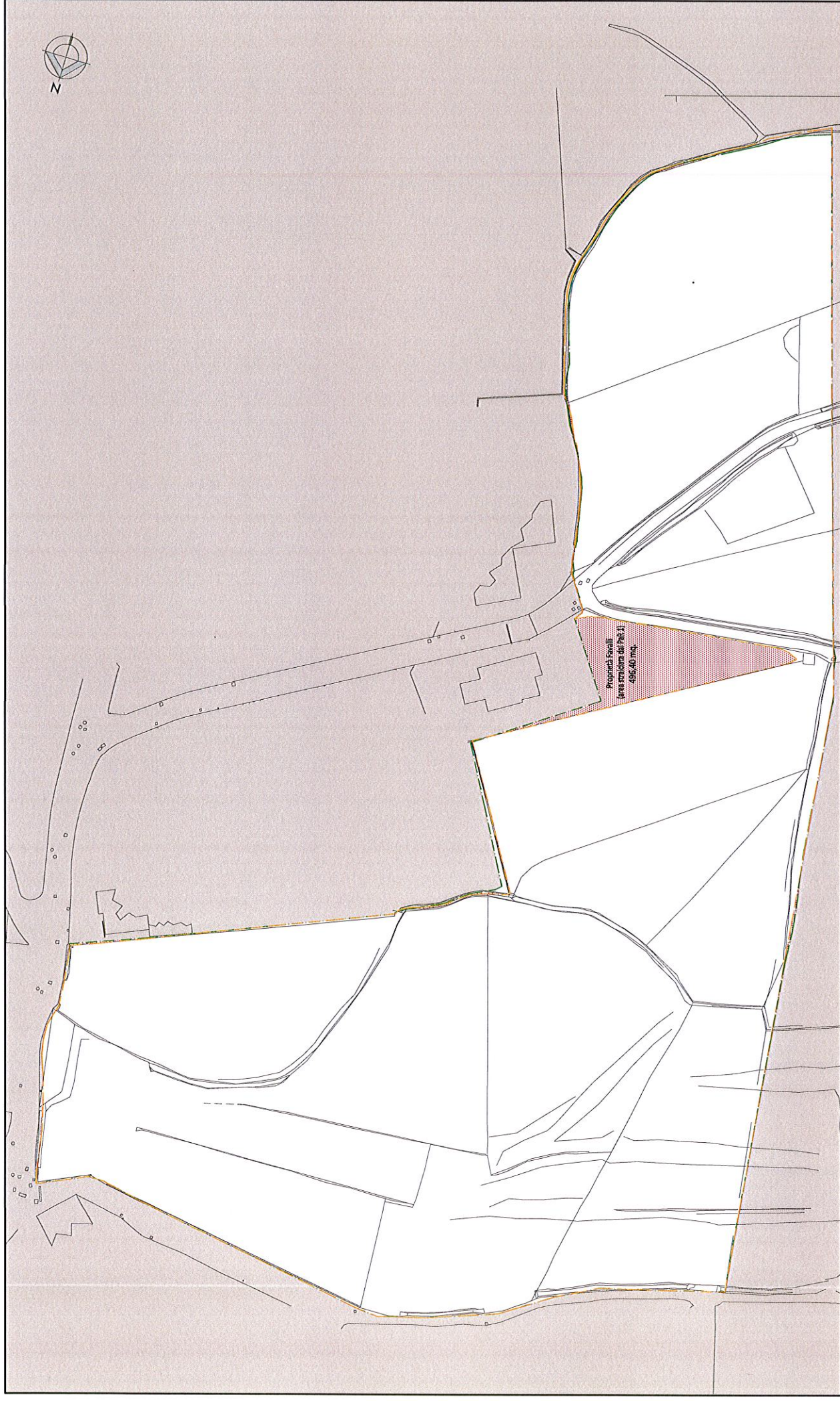




















## LEGENDA

-  PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO COME DA PREVISIONE PGT
-  SUPERFICIE DEL PIANO ATTUATIVO COME DA PREVISIONE PGT
-  PERIMETRO DI PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO
-  SUPERFICIE DI PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO
-  SUPERFICIE STRALCIATA DAL PIANO ATTUATIVO
-  AMBITO ESTERNO AL PIANO ATTUATIVO



## INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DI PREVISIONE DA P.G.T.

Parametri urbanistici					Aree Standard di cessione			Parametri edilizi finali		
St	It	Slp max.	V max.	n° abitanti	V1	P1	strade	Sf	If	H max.
superficie territoriale	indice territoriale	superficie lorda di pavimento max.	volume max. edificabile	n° max. di abitanti insediabili (150 mc./ab.)	Sup. a verde pubblico minimo 15 mq./ab	Sup. a parcheggi minimo 10 mq./ab	Sup. strade e marciapiedi	superficie fondiaria	indice fondiario (V max. / Sf)	altezza massima
19.572,25 mq.	0,50 mq./mq.	9.786,13 mq.	29.358,38 mc.	196	2.940,00 mq.	1.960,00 mq.	4.225,00 mq.	10.447,25 mq.	2,81 mc./mq.	8,50 m.

## INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DI PREVISIONE DA RILIEVO

Parametri urbanistici					Aree Standard di cessione	
St	It	Slp max.	V max.	n° abitanti	V1	P1
superficie territoriale	indice territoriale	superficie lorda di pavimento max.	volume max. edificabile	n° max. di abitanti insediabili (150 mc./ab.)	Sup. a verde pubblico minimo 15 mq/ab	Sup. a parcheggi minimo 10 mq/ab
19.075,85 mq.*	0,50 mq./mq.	9.537,92 mq.	28.613,76 mc.	191	2.865,00 mq.	1.910,00 mq.

\* Superficie desunta dal rilievo e comprensiva di rettifica dei confini di proprietà e dello stralcio della proprietà del Sig. Favalli Cristian di mq. 496,40.

## INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DI PROGETTO

Parametri urbanistici					Aree Standard di cessione			Parametri edilizi finali		
St	It	Slp max.	V max.	n° abitanti	V1	P1	strade	Sf	If	H max.
superficie territoriale	indice territoriale	superficie lorda di pavimento max.	volume max. edificabile	n° max. di abitanti insediabili (150 mc./ab.)	Sup. a verde pubblico minimo 15 mq./ab	Sup. a parcheggi minimo 10 mq./ab	Sup. strade e marciapiedi	superficie fondiaria	indice fondiario (V max. / Sf)	altezza massima
19.075,85 mq.	0,50 mq./mq.	9.537,92 mq.	28.613,76 mc.	191	2.570,96 mq.	1.911,38 mq.	3.819,78 mq.	10.773,73 mq.	2,65 mc./mq.	8,50 m.

## VERIFICA INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Parametri in variante					Aree Standard di cessione			Parametri edilizi finali		
St	It	Slp max.	V max.	n° abitanti	V1	P1	strade	Sf	If	H max.
superficie territoriale	indice territoriale	superficie lorda di pavimento max.	volume max. edificabile	n° max. di abitanti insediabili (150 mc./ab.)	Sup. a verde pubblico minimo 15 mq./ab	Sup. a parcheggi minimo 10 mq./ab	Sup. strade e marciapiedi	superficie fondiaria	indice fondiario (V max. / Sf)	altezza massima
-	-	-	-	-	- 294,04 mq.	+ 1,38 mq.	-	-	-	-



le aree a verde non realizzate  
pari a: 294,04 mq.  
saranno monetizzate





PROPRIETÀ	DATA RECEIVED			INDIC. UMANISTICO - Scheda PAI - POST			PARAMETRI FINALI UTILE		
	NO. CANTIERE	NUMERO DI	PI. IN	NO. CANTIERE	NUMERO DI	PI. IN	NO. CANTIERE	NUMERO DI	PI. IN
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66

## LEGENDA

- [illegible]





PROPRIETA'		DATI RILIEVO		INDICI URBANISTICI - Scheda PAR.1 - PGT						PARAMETRI FINALI LOTTI			
n.	Ditta proprietaria	Sup. rilievo proprietà	% cessioni	V1	P1	Strade	Sup. da monet.	Sup. lotti urbanizzati	Sup. lotti reali	Vol. max. lotti	Altezza max. edifici		
01	Cominini Maria	3.868,52 mq.	43,5216 %	521,38 mq.	387,62 mq.	774,64 mq.	59,63 mq.	2.184,88 mq.	2.186,09 mq.	5.802,78 mc.	8,50 m.		
02	Feriti Lorenzina	1.710,80 mq.	43,5216 %	230,57 mq.	171,42 mq.	342,57 mq.	26,37 mq.	966,23 mq.	966,37 mq.	2.566,20 mc.	8,50 m.		
03	Feriti Paolo	1.217,73 mq.	43,5216 %	164,12 mq.	122,02 mq.	243,84 mq.	18,77 mq.	687,75 mq.	686,10 mq.	1.826,60 mc.	8,50 m.		
04	Pennacchio Enzo	1.796,95 mq.	43,5216 %	242,19 mq.	180,05 mq.	359,82 mq.	27,70 mq.	1.014,89 mq.	1.013,55 mq.	2.695,43 mc.	8,50 m.		
05	Scalvinoni Sara Feriti Franca Sacellini Bartolomeo Sacellini Elisabetta Bertoletti Mario Bertoletti Giuseppe eredi Bertoletti Vittorio	995,03 mq.	43,5216 %	134,11 mq.	99,70 mq.	199,25 mq.	15,34 mq.	561,98 mq.	560,85 mq.	1.492,55 mc.	8,50 m.		
06	Bellini Emilia	1.831,32 mq.	43,5216 %	246,82 mq.	183,50 mq.	366,71 mq.	28,23 mq.	1.034,30 mq.	1.034,08 mq.	2.746,98 mc.	8,50 m.		
07	Parrocchia S. Maria Nascente	1.679,67 mq.	43,5216 %	226,38 mq.	168,30 mq.	336,34 mq.	25,89 mq.	948,65 mq.	949,80 mq.	2.519,51 mc.	8,50 m.		
08	Landrini Teresa	800,00 mq.	43,5216 %	107,82 mq.	80,16 mq.	160,19 mq.	12,33 mq.	451,83 mq.	452,88 mq.	1.200,00 mc.	8,50 m.		
09	Pastorelli Andrea Pastorelli Sandro	909,49 mq.	43,5216 %	122,58 mq.	91,13 mq.	182,12 mq.	14,02 mq.	513,66 mq.	515,69 mq.	1.364,24 mc.	8,50 m.		
10	Cere Olga	1.360,82 mq.	43,5216 %	183,41 mq.	136,35 mq.	272,49 mq.	20,98 mq.	768,57 mq.	768,51 mq.	2.041,23 mc.	8,50 m.		
11	Botticchio Alberto	791,81 mq.	43,5216 %	106,72 mq.	79,34 mq.	158,55 mq.	12,21 mq.	447,20 mq.	446,65 mq.	1.187,72 mc.	8,50 m.		
12	Cere Silvia	2.113,71 mq.	43,5216 %	284,88 mq.	211,79 mq.	423,25 mq.	32,58 mq.	1.193,79 mq.	1.193,16 mq.	3.170,57 mc.	8,50 m.		
T	Totale	19.075,85 mq.	43,5216 %	2.570,96 mq.	1.911,38 mq.	3.819,78 mq.	294,04 mq.	10.773,73 mq.	10.773,73 mq.	28.613,78 mc.	8,50 m.		