

COMUNE DI BERZO INFERIORE

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE N. 2 P.A.r 2 - VIALE CADUTI

OGGETTO :

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E TABELLA DATI URBANISTICI DEL P.A.r2

DATA :

OTTOBRE 2017

AGGIORNAMENTO :

-

I LOTTIZZANTI

.....
(Testa Fiorenzo)

.....
(Testa Roberto)

.....
(Testa Mario)

.....
(Menolfi Gianfranca)

.....
(Franzoni Sabina)

.....
(Morandini Giovanni)

.....
(Menolfi Bartolomea)

.....
(Speziari Lorenzo)

I TECNICI

.....
(Ing. Angelo Silli)

.....
(Geom. Fabio Monchieri)

.....
(Geom. Fabio Testa)

Ing. ANGELO SILLI

Via Rivadelli n. 18 - 25040 - Berzo Inferiore (BS)
Tel. 334/1848061 - P.IVA: 00446840985
Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1565

Geom. FABIO MONCHIERI

Viale Caduti n. 2 - 25040 - Berzo Inferiore (BS)
Tel. 380/2546207 - P.IVA: 02326870983
Iscrizione Collegio dei Geometri di Brescia n. 4738

Geom. FABIO TESTA

Viale Caduti n. 48 - 25040 - Berzo Inferiore (BS)
Tel. 328/8005928 - P.IVA: 03335420984
Iscrizione Collegio dei Geometri di Brescia n. 6129

1) PREMESSA

Il Comune di Berzo Inferiore è dotato di P.G.T. – Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 09/09/2013 ed in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. – Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 1 in data 02/01/2014.

Detto strumento urbanistico prevede la possibilità di edificazione delle nuove zone di espansione residenziali attraverso l'attuazione di Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano Attuativo (P.L.) di iniziativa privata.

Nella zona adiacente la strada comunale di Viale Caduti è stato previsto il P.A.r 2 – Piano Attuativo residenziale n. 2.

2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Piano Attuativo in progetto si trova geograficamente a sud – ovest rispetto al centro abitato di Berzo Inferiore, a circa 500 metri dalla centrale Piazza Umberto I. Tale area confina a est con la strada comunale di Viale Caduti, a ovest con una fascia di territorio agricolo che si estende fino a Via XXIV Maggio, a nord con la nuova zona residenziale V.D.r 7 in corso di realizzazione, mentre a sud con la zona B2 Ambiti residenziali esistenti e di completamento.

Attualmente il territorio si presenta con una morfologia a pendenza costante, degradante verso ovest da Viale Caduti verso Via XXIV Maggio.

Il contesto edificato circostante è costituito da edifici residenziali di altezza variabile da due a tre piani fuori terra, realizzati con finiture esterne ad intonaco tinteggiato e/o con pareti in pietrame.

3) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Berzo Inferiore il Piano Attuativo risulta, come riportato nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, identificato come P.A.r2 – Piano Attuativo residenziale n. 2, con Indice di fabbricabilità territoriale (It) pari a 0,50 mq/mq.

La Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima del Piano Attuativo indicata nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione P.A.r 2, è pari a mq 1.139,65.

Il presente comparto di Piano Attuativo è costituito da aree aventi una superficie territoriale complessiva pari a mq 2.279,30 , così come indicato nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione P.A.r 2.

4) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo di cui al P.A.r2 comprende una superficie territoriale complessiva di mq 2.279,30 distribuita come segue:

- mq 1.489,86 di superficie fondiaria reale dei lotti (comprensiva di mq 93,60 di monetizzazioni aree standard di cui al Verde V1);
- mq 236,40 di superficie per aree standard adibite a Verde V1;
- mq 220,00 di superficie per aree standard adibite a Parcheggi P1;
- mq 100,05 di superficie per strada e/o allargamento stradale e per marciapiede;
- la rimanente superficie viene adibita a viabilità privata interna priva di capacità edificatoria.

La Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva del P.A.r2 è pari a mq 1.139,65 , corrispondente ad una volumetria complessivamente pari a mc 3.418,95 e n. 22 abitanti.

Gli standard ceduti, secondo quanto indicato nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione di cui al P.A.r2 – Piano Attuativo residenziale n. 2, corrispondono a mq 456,40 di cui mq 236,40 per aree verdi (V1) e mq 220,00 per aree adibite a parcheggi (P1).

E' stata inoltre richiesta al Comune di Berzo Inferiore la monetizzazione di parte delle aree da cedere a Verde (V1) per una superficie complessiva pari a mq 93,60.

La strada comunale di Viale Caduti risulta avere una larghezza complessiva della carreggiata di circa mt. 9,00, suddivisa nel piano carrabile di mt. 5,50 e marciapiedi su entrambi i lati di mt. 1,90/2,00 sul lato sinistro e di mt. 1,50 sul fronte del Piano Attuativo di cui al presente P.A.r2.

Il Piano Attuativo in progetto si sviluppa interamente in adiacenza alla strada comunale di Viale Caduti, realizzando all'interno n. 6 Lotti (1A – 1B – 2A – 2B – 3 – 4) di proprietà privata, oltre agli standard pubblici da cedere al Comune di Berzo Inferiore, costituiti da una zona destinata ad area verde (mq 236,40) e da due aree adibite a parcheggi pubblici aventi una superficie complessiva pari a mq 220,00 , dislocati in zona antistante il Piano Attuativo e in adiacenza alla strada comunale di Viale Caduti.

Il nuovo marciapiede si presenterà rialzato di circa cm. 15 rispetto al piano carrabile della strada comunale esistente di Viale Caduti, verrà realizzato con cordoli in granito aventi dimensioni cm. 12x25, pavimentazione in cubetti di porfido pezzatura cm. 6-8 posati a ventaglio su sottofondo di sabbia e cemento spessore cm. 5 e sottostante massetto in calcestruzzo avente uno spessore di cm. 10 con rete elettrosaldata diam. Ø 6 e maglie cm. 20x20.

Al fine di poter accedere alle aree adibite a parcheggi, verranno posate in opera delle piastre in granito aventi spessore cm. 10-15 e larghezza cm. 40, dotate di relativi raccordi costituiti da risvolte in granito di dimensioni cm. 40x40.

A delimitazione dei lotti di proprietà privata prospicienti su Viale Caduti, verrà realizzato un muro in pietra locale e calcestruzzo avente un'altezza di cm. 50, con sovrastante copertina in calcestruzzo spessore cm. 10/12, mentre la ringhiera metallica che avrà la medesima tipologia costruttiva per tutti i lotti sui fronti strada, verrà posizionata da ogni singolo lottizzante successivamente nella fase di costruzione dei rispettivi fabbricati.

Le aree adibite a parcheggi pubblici saranno delimitate da cordoli in granito dimensioni cm. 12x25, la pavimentazione sarà costituita da grigliato erboso autobloccante in calcestruzzo vibrocompresso spessore cm. 8-10 (avente le medesime caratteristiche e tipologie dei parcheggi esistenti nel Piano di Lottizzazione sito in Viale Caduti adiacente al P.A.r2), messi in opera su strato di sabbia dello spessore di cm. 5, sottofondo in calcestruzzo avente spessori di cm. 12 e sottostante massicciata in tout-vénant di cava per uno spessore di circa cm. 30-40.

Per quanto riguarda i sottoservizi, in particolare le reti fognarie delle acque bianche e delle acque nere, verranno realizzate mediante la messa in opera di nuove canalizzazioni posizionate sotto la nuova strada privata di penetrazione ai lotti, mediante condotte in Ecopal aventi diametro pari a mm. 350 (acque bianche) e mm. 250 (acque nere), collegate alle reti fognarie esistenti site in Via XXIV Maggio.

I sottoservizi quali la rete dell'acquedotto, la rete del metanodotto, la rete elettrica e la rete telefonica, verranno realizzati mediante la messa in opera di nuove canalizzazioni posizionate sotto il nuovo marciapiede, e sotto la nuova strada privata di penetrazione ai lotti, le quali saranno collegate all'inizio ed alla fine del Piano Attuativo ai sottoservizi già esistenti sulla strada di Viale Caduti.

Descrizione delle reti tecnologiche previste all'interno del P.A.r2:

- Rete fognaria acque bianche realizzata con tubazione tipo "Ecopal" diam. mm. 350;
- Rete fognaria acque nere realizzata con tubazione tipo "Ecopal" diam. mm. 250;
- Rete energia elettrica per illuminazione pubblica con tubazione in P.E.A.D. corrugato diam. mm. 125 e n. 1 palo di illuminazione pubblica;
- Rete energia elettrica con tubazione in P.E.A.D. corrugato diam. mm. 160;
- Rete telefonica realizzata con tubazione in P.E.A.D. corrugato diam. mm. 125;
- Rete acquedotto realizzata con condotta in P.E.A.D. – P.N. 16 atm. e diam. mm. 110;
- Stacchi per collegamento alla rete del metanodotto diam. 1".

5) ELENCO ELABORATI

Il Piano Attuativo di cui al P.A.r2 è costituito dai seguenti elaborati progettuali:

- Relazione tecnica illustrativa e Tabella dati urbanistici del P.A.r2;
- Tav. 00: Estratti cartografici (Mappa – P.G.T. – Scheda P.A.r2 – Aerofotogrammetrico – Ortofoto);
- Tav. 01: Rilievo planoaltimetrico;
- Tav. 02: Planimetria generale di progetto e Dimostrazione standards;
- Tav. 03: Sezioni trasversali (Situazione Attuale e di Progetto);
- Tav. 04: Planivolumetrico;
- Tav. 05: Reti tecnologiche (Elettrica – Telefonica – Gas metano – Idrica – Fognaria);
- Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo;
- Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione;
- Schema di Convenzione urbanistica.

TABELLA DATI URBANISTICI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO - P.A.r 2

LOTTI	MAPPALI	PROPRIETA' ATTUALE	SUPERFICIE TERRITORIALE INTERNA AL COMPARTO COME DA SCHEDA P.A.r2 (St mq)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (lt mq/mq)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp max mq)	VOLUME EDIFICABILE (V max mc)	ABITANTI (n.)	SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE A VERDE 15 mq/ab. (V1 mq)	SUPERFICIE A VERDE DA CEDERE (V1 mq)	SUPERFICIE A VERDE DA MONETIZZARE 4,254 mq / abit. (V1 mq)	PREZZO UNITARIO MONETIZZAZIONI AL COMUNE (euro / mq)	IMPORTO DA MONETIZZARE AL COMUNE (euro)	SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE A PARCHEGGI 10 mq/ab. (P1 mq)	SUPERFICIE DA CEDERE PER STRADA (mq)	SUPERFICIE DA CEDERE PER MARCIAPIEDI (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA TEORICA LOTTI (Sf mq)	SUPERFICIE FONDIARIA REALE LOTTI (Sf mq)	DIFFERENZA SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI (Sf mq)	ALTEZZA MASSIMA (H max mt)	PERCENTUALE DI INCIDENZA OGNI PROPRIETA' (%)
1 A	3921 (porzione) 3922 (porzione)	TESTA FIORENZO nato a Breno il 08/10/1974 (1/4) e FRANZONI SABINA nata a Breno il 17/01/1976 (1/4) e TESTA MARIO nato a Breno il 19/05/1982 (1/2)	393,48	0,50	196,74	590,23	3,80	56,97	40,81	16,16	75,00	1211,73	37,98	7,94	9,33	241,04	270,25	29,21	8,50	17,26
1 B	475 sub. 4	TESTA FIORENZO nato a Breno il 08/10/1974 (1/3), TESTA ROBERTO nato a Breno il 15/10/1974 (1/3) e TESTA MARIO nato a Breno il 19/05/1982 (1/3) e MENOLFI GIANFRANCA nata a Berzo Inferiore il 13/01/1952 (usufruttuaria)	335,78	0,50	167,89	503,67	3,24	48,61	34,83	13,79	75,00	1034,03	32,41	6,78	7,96	205,69	270,08	64,39	8,50	14,73
2 A	475 sub. 3	MORANDINI GIOVANNI nato a Bienna il 02/10/1950 (1/2) e MENOLFI BARTOLOMEA nata a Berzo Inf. il 21/04/1950 (1/2)	335,74	0,50	167,87	503,61	3,24	48,61	34,82	13,79	75,00	1033,91	32,41	6,78	7,96	205,67	205,67	0,00	8,50	14,73
2 B	473 (porzione)	SPEZIARI LORENZO nato a Berzo Inf. Il 02/09/1948 (1/1)	134,66	0,50	67,33	201,99	1,30	19,50	13,97	5,53	75,00	414,68	13,00	2,72	3,19	82,49	82,49	0,00	8,50	5,91
3	473 (porzione)	SPEZIARI LORENZO nato a Berzo Inf. Il 02/09/1948 (1/1)	615,23	0,50	307,61	922,84	5,94	89,07	63,80	25,27	75,00	1895,25	59,38	12,42	14,59	376,88	376,88	0,00	8,50	26,99
4	473 (porzione)	SPEZIARI LORENZO nato a Berzo Inf. Il 02/09/1948 (1/1)	464,41	0,50	232,21	696,62	4,48	67,24	48,17	19,07	75,00	1430,16	44,83	9,37	11,01	284,49	284,49	0,00	8,50	20,38
TOTALI			2279,30	0,50	1139,65	3418,95	22,00	330,00	236,40	93,60	75,00	7019,76	220,00	46,00	54,05	1396,26	1489,86	93,60	8,50	100,00

PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA P.A.r2	2279,30	0,50	1139,65	3418,95	22	330,00	330,00			220,00	106,00	1564,30		8,50	
-------------------------------------	---------	------	---------	---------	----	--------	--------	--	--	--------	--------	---------	--	------	--