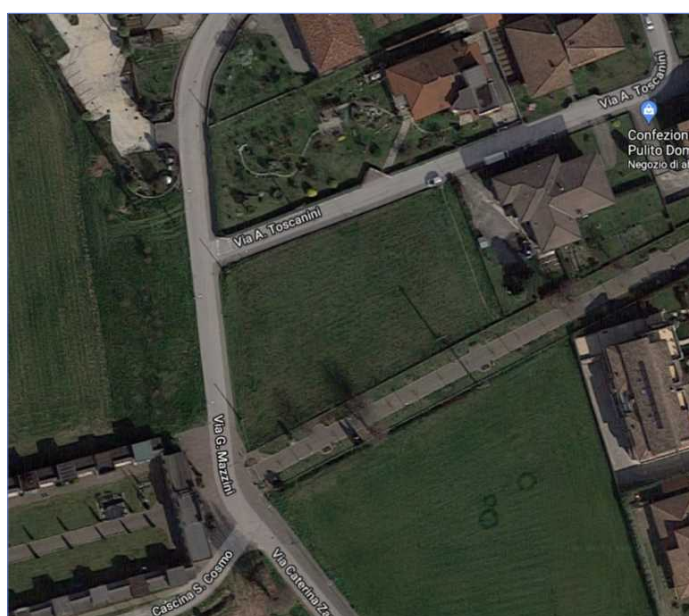


**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE  
**A.T.R. 3B**



**Comune di Fontanella**

**OGGETTO: Piano di Lottizzazione**

**COMMITTENTE : GIAN FRANCO NOSSA**

**RELAZIONE TECNICA**

**IL PROGETTISTA**

**Dott. Ing. Alberto Bianchi**

**Via Scotti 27 - Fontanella (BG)**

**Tel. 0363.907227**

**Email bianchi.ingegneria@gmail.com**

**1 Luglio 2021**

## PIANO ATTUATIVO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 3B

---

### • RELAZIONE TECNICA

Si tratta di un Piano Attuativo denominato ATR 3B – Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 3B. Il P.A. si sviluppa sul mappale 555 del foglio 4 – superficie catastale 2.720,00 mq.

- La superficie territoriale reale è pari a **2.743,88 mq** (come da rilievo celerimetrico e [come indicato nella tavola 2 con calcolo delle superfici secondo la regola di Erone](#)).

La proprietà dell'area è dell'Impresa Edile Gian Franco Nossa – C.F. NSSGFR44R30D672L.

Il Piano Attuativo viene adottato e approvato in conformità allo strumento urbanistico PGT vigente.

### • STATO DI FATTO

La situazione attuale, come indicata dalla tavola 2, contiene al suo interno una fascia di rispetto cimiteriale di 50 metri (L.R. N°6 del 09/11/2004) che definirà il limite della futura urbanizzazione e recinzione del lotto residenziale ad est di questo, recinzione che verrà realizzata all'esterno del limite.

- Nell'area sono presenti 2 linee elettriche enel ([vedi tavola 4](#)):
- La linea elettrica di media tensione (15kV) attraversa il lotto con direzione Nord-Ovest / Sud-Est e nell'area è presente un palo che da progetto verrà eliminato, così come la linea aerea e parte di questa verrà interrata e spostata a ovest dell'area ([progetto nei dettagli sulla tabella 4c della tavola 4](#))
- Nella fascia di rispetto cimiteriale verranno posizionati parcheggi e fascia di mitigazione.
- La fascia di mitigazione fa riferimento alle specifiche dell'**all. 06 della VAS** di cui il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico come indicato nell'art.43 delle NTA del PGT

## PIANO ATTUATIVO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 3B

### DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Ai sensi delle NTA del PGT, le aree a standard che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

<b>Superficie STANDARD URBANISTICI</b>		
Zona	Superfici mq	
<b>Superficie VERDE</b>	454,22	bosco
	17,49	aiuola nord
	45,84	fascia filtro parcheggio
	34,95	aiuola sud
<b>Totale Superficie VERDE</b>	<b>552,50</b>	
<b>Superficie PAVIMENTATA</b>	<b>564,45</b>	Parcheggio + marciapiede + strada

### PARAMETRI URBANISTICI

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
	Area	
SUPERFICIE TERRITORIALE	<b>2743,88</b>	mq
PARCHEGGIO + MARCIAPIEDI	564,45	mq
VERDE	552,50	mq
CESSIONE STRADA PGT	51,91	mq
SUPERFICIE FONDIARIA	<b>1575,02</b>	mq
VOLUMETRIA DEFINITA	<b>1368,00</b>	mc
INDICE TERRITORIALE (It)	<b>0,87</b>	mc/mq

### PRESCRIZIONI NTA

Ai sensi delle NTA del PGT art.43 , a tutti gli ambiti di trasformazione residenziale si applicano le seguenti prescrizioni specifiche

<b>PRESCRIZIONE NTA</b>			
<i>If max</i>	=	1,5	mc/mq
<i>Q</i>	=	35	%
<i>Hmax</i>	=	8,5	m
<i>Dc</i>	=	5	m
<i>De</i>	=	10	m
<i>Ds</i>	=	7,5	m salvo prescrizioni PGT
<i>Piani Abitabili fuori terra</i>	=	2	
<i>Parcheggi inerenti al costruzione</i>	=	1mq/10 mc	

PIANO ATTUATIVO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 3B

---

	PGT	ATR 3b
	(mq)	(mq)
Superficie Territoriale	2743,88	2743,88
Superficie strade pgt cessione	51,91	51,91
Marciapiedi	29,09	44
Parcheeggi pubblici	507	520,45
Verde 1 - Pubblico localizzato	507	552,5
SF Superficie Fondiaria (area netta)	1648	1575,02

DENSITA' FONDIARIA ATR 3B = Volume/SF = 1368/1575,02	0,87 mc/mq
---	------------

## PIANO ATTUATIVO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 3B

## STANDARD DI QUALITA'

Lo standard di qualità viene dimensionato calcolando il 20% della plusvalenza tra il valore della superficie territoriale (€ 65,00/mq), e il valore della aree agricole in zona analoga (€ 15,00) stabilito ai fini IMU dalla Giunta Comunale con delibera n. 4 del 17/02/2021, come conteggiato nella tabella seguente:

A.T.R. 3B	mq	€/mq	€
SUPERFICIE TERRITORIALE	2743,88	€ 65,00	€ 178.352,20
VALORE AGRICOLO	2743,88	€ 15,00	€ 41.158,20
PLUSVALENZA			€ 137.194,00
STANDARD QUALITATIVO	€ 137.194,00	20%	€ 27.438,80
20% (V.atr – V. agricolo)			

Tale valore è pari a € 27.438,80

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 564,45 mq a parcheggio E relativo marciapiede e 552,50 mq a verde pubblico.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO

Non sono previste opere extra comparto.

Fontanella – 22 novembre 2021

Dott. Ing. Alberto Bianchi