



COMUNE DI PANDINO FRAZIONE NOSADELLO (CR)

Proprietà: - Venturini Michele – Rossi Stefano – Bertazzoli Nadia Celestina

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "GREEN VILLAGE"

Ambito di trasformazione C.R. 8b – art. 12 P.G.T. Vigente



ALLEGATO:

01

RELAZIONE

PROGETTISTI:

- Arch. Galli Cristiano
- Geom. Galli Ezio Donato

RELAZIONE

Piano di lottizzazione in Comune di Pandino fr. Nosadello denominato "GREEN VILLAGE"
Art.12 NTA C.R.8.b-Nosadello Ovest

STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è individuata nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Pandino come C.R. 8.b Nosadello Ovest con destinazione a prevalenza residenziale e attrezzature commerciali di vicinato entro il limite di mq. 150 di vendita per ogni esercizio, il tutto di nuova localizzazione. Il piano attuativo interessa tutto il comparto perimetrato e fa capo a due proprietà.

Il piano verrà proposto in conformità al PGT vigente.

URBANIZZAZIONI

Il comparto sarà dotato da tutti i servizi ed urbanizzazioni, queste verranno realizzate nel rispetto delle normative vigenti e collegate alle esistenti reti in via Indipendenza.

FATTIBILITA'

Le urbanizzazioni saranno realizzate in un unico progetto, come da tavole del piano allegate ed un unico stralcio funzionale.

PROPOSTA PROGETTUALE E TIPOLOGIE

Il progetto di lottizzazione insiste su un'area adiacente alla zona già edificata e pertanto si configura come un comparto di completamento dell'abitato esistente che va ad integrare ed ampliare lo stato dei luoghi in armonia con il contesto esistente, il tutto in conformità ai contenuti del P.G.T. ed alle norme di zona.

Le tipologie edilizie saranno costituite da fabbricati di uno o due piani a destinazione residenziale con relativi accessori (box privati) ed un esercizio commerciale di vicinato nei limiti di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione.

La tipologia dei fabbricati, per lo più villette singole e bi o trifamiliari, sarà integrata mantenendo un giusto equilibrio armonico dell'ambiente nel contesto delle costruzioni circostanti, con molti spazi privati a verde e saranno predisposti impianti innovativi per la riduzione dei consumi energetici in un sistema integrato ecologico.

Verrà realizzato un parcheggio pubblico a fregio di via Indipendenza con accesso dalla nuova strada di lottizzazione, così come individuato negli elaborati progettuali, completo di ogni urbanizzazione e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

ACCESSO

L'accesso al comparto è garantito dalla via Indipendenza, con apertura di nuovo accesso di mt.7.00 chiudendo quello esistente di più ampia larghezza, garantendo una migliore fruibilità al complesso e maggiore sicurezza nell'uscita sulla via Indipendenza.

VIABILITA'

Nel comparto è prevista la realizzazione di una strada per la viabilità interna del traffico veicolare di accesso alle unità abitative con marciapiede a raso delimitato per evitare disagio ai pedoni.

I veicoli avranno la loro collocazione nei box privati previsti per ogni singola unità abitativa.

Per la sosta all'esterno delle aree pertinenziali private, i veicoli avranno a disposizione il parcheggio pubblico realizzato a fregio di via Indipendenza in cui sarà previsto anche uno spazio di sosta per disabili.

STANDARD

Gli standard previsti nel comparto sono superiori a quelli previsti in cessione, ma in concerto con l'Amministrazione Comunale sono ridotti ai soli parcheggi ricavati a fregio della via Indipendenza ad immediatezza fruitiva.

Per gli altri standard è stata richiesta la monetizzazione totale, per un giusto risparmio in vista delle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie.

OPERE DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA

In forza all'art. 14 Capo II delle Norme Tecniche di Piano è prevista un'area verde di compensazione ecologica. E' costituita da una fascia boscata o verde alberato in ragione di un albero ad alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq. di superficie impermeabilizzata. Dette opere saranno realizzate su area di proprietà del Comune di Pandino nella frazione di Nosadello censita in mappa al Fig. 12 mapp. 251 e sarà disciplinata da convenzione che ricomprende anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno anni 7.

STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA

Così come prevede il PGT in merito alla qualità aggiuntiva a titolo di concorso delle risorse per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, in concerto con l'Amministrazione Comunale, i lottizzanti dovranno sottoscrivere una convenzione per i lavori da realizzare, che indicativamente sono stati individuati nel rifacimento di intonaci esterni e tinteggiature dei cimiteri di Gradella e Nosadello, quali opere pubbliche.

Dal conteggio per determinare l'importo dei lavori si calcola:

- standard previsti nel piano di lottizzazione Mq. 821,50
- costo monetizzazione in stima €/mq 46,00

calcolo $mq\ 821,50 \times €/mq\ 46,00 = €\ 37.789,00$ (arrotondato € 38.000,00)

Concorrenza di partecipazione per la qualità aggiuntiva da realizzare.

INDICI TERRITORIALI DI EDIFICABILITA' DEL COMPARTO

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Superficie territoriale | mq. 8.354,00 |
| Indice di Edificabilità Territoriale | 0,56 mc/mq. |
| Volumetria ammessa | mc. 4.678,24 |
| Rapporto di copertura | 30% |
| Altezza massima | 7,50 mt. 2 piani |
| Abitanti teorici (150 mc./ab) | n. 31 |

SCHEDA URBANISTICA DEL P.A.

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Superficie Territoriale | mq. 8.354,00 |
| Volumetria edificabile | mc. 4.678,24 |
| Parcheeggi in cessione | mq. 499,87 |
| Verde di compensazione ecologica | mq. 1.488,07 |
| Viabilità interna | mq. 1.356,27 |

STANDARD

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Dovuti da PGT ab. 31 x 26,50 mq/ab. | mq. 821,50 |
| Parcheggio pubblico | mq. 499,87 |
| Monetizzazioni | mq. 321,63 |

I Tecnici
Arch. Galli Cristiano
Geom. Galli Ezio Donato