



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:

02

STRALCIO N.T.A.

PROGETTISTI:

- Arch. Galli Cristiano
- Geom. Galli Ezio Donato

4. Le opere di urbanizzazione e le costruzioni devono rispettare una distanza minima di m 10,00 dall'asta del fontanile "Curnin".

11.7 Standard ed interventi di compensazione

1. Standard dovuti: 1.458 mq, più 26,5 mq/abitante per le volumetrie eventualmente trasferite da altri comparti; da cedere: min. 50 %, da destinare a verde primario e parcheggi; ammessa la monetizzazione del rimanente.
2. Standard di qualità aggiuntiva: da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa.
3. Interventi di compensazione ecologica: da realizzare integralmente.

Art.12 C.R.8 - Nosadello Ovest

12.1 Localizzazione e descrizione

Comparto localizzato nella zona ovest di Nosadello: già previsto nel PRG vigente.

12.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|--|---|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 14.540 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 0,56 mc/mq |
| ➤ Itm (Indice di edificabilità territoriale massimo) | 0,70 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile di competenza del comparto | 8.142 mc |
| ➤ Volume edificabile massimo | 10.178 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 7,50 - 2 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 30 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab al netto dei trasferimenti di mc) | 54 ab |
| d) Tipologie edilizie | Schiere o isolate |
| e) Destinazione principale (MSV1) | Residenziale, terziaria Td e Tc (EV e MSV1) |
| f) Destinazioni non ammesse | Produttiva, sale gioco e sale scommesse, comunque denominate, agricola |
| g) Distanza dagli allevamenti | Come da RLI, previa verifica della consistenza degli stessi ai fini della classificazione come allevamenti di tipo familiare. |

12.3 Indirizzi del piano urbanistico

1. Comparto di completamento dell'abitato esistente: la accessibilità ed urbanizzazione devono essere previste a integrazione e in continuità con la viabilità locale e le reti esistenti, evitando soluzioni a fondo cieco. Non devono essere previsti accessi sulla SP. 91 oltre a quelli già esistenti. In ogni caso deve essere garantita l'inedificabilità delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale.
2. Il piano dovrà prevedere l'inserimento di attrezzature commerciali di vicinato, dotate di idonei spazi di parcheggio, a servizio della frazione di Nosadello, entro il limite massimo di 150 mq di vendita per ciascun esercizio commerciale.

12.4 Modalità di attuazione

Piano unitario e successivi titoli abilitativi ovvero piani stralcio funzionali C.R.8a, C.R.8b come individuati nella cartografia. Un ulteriore lotto, purchè funzionale per quanto riguarda la dotazione di infrastrutture e aree per servizi pubblici, potrà essere ricavato nella porzione del C.R. 8a a Sud della Via Don Bignami e a Nord del canale irriguo.

12.5 Modalità di perequazione di comparto e fra comparti

Entro i limiti di volumetria massimi prescritti, il comparto può accogliere diritti edificatori.

12.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

1. Il canale esistente sul confine Ovest e relative le sponde vanno mantenuti nel tracciato e dimensioni attuali. La sponda compresa nell'ambito del piano attuativo, anche se interna a lotti privati, va sistemata a verde nel rispetto delle normative di cui all'allegato III "Norme geologiche di piano".
2. Il progetto di piano attuativo dovrà adottare misure in grado di ridurre o mitigare gli effetti negativi di impatto acustico derivanti dalle limitrofe infrastrutture viabilistiche, provvedendo per tale scopo a produrre idonea valutazione di clima acustico.

12.7 Standard ed interventi di compensazione

1. Standard dovuti: 1.299 mq, più 26,5 mq/abitante per le volumetrie eventualmente trasferite da altri comparti; è ammessa la monetizzazione totale.
2. Standard di qualità aggiuntiva: da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa.
3. Interventi di compensazione ecologica: da realizzare integralmente.

Art.13 C.R.9 - Gradella Nord

13.1 Localizzazione e descrizione

Ambito di completamento nel settore nord di Gradella, non previsto nel PRG vigente.

13.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- | | |
|--|---|
| a) Superficie territoriale compresa nel piano | 9.148 mq |
| b) Edificabilità: | |
| ➤ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) | 0,70 mc/mq |
| ➤ Volume edificabile di competenza del comparto | 6.403 mc |
| ➤ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) | 1,50 mc/mq |
| ➤ Altezza massima degli edifici | m 9,00 - 2 piani abitabili |
| ➤ Rapporto massimo di copertura | 30 % |
| c) Ab/teorici (150 mc/ab al netto dei trasferimenti di mc) | 43 ab |
| d) Tipologie edilizie | Schiere o isolate |
| e) Destinazione principale | Residenziale |
| f) Destinazioni non ammesse | Produttiva, terziaria Td e Tc, agricola |
| g) Distanza dagli allevamenti | Come da RLI, previa verifica della consistenza degli stessi ai fini della classificazione come allevamenti di tipo familiare. |

13.3 Indirizzi del piano urbanistico

L'edificazione dovrà prevedere l'inserimento di tipologie tradizionali con volumi analoghi a quelli che caratterizzano l'edificato della frazione.

Le tipologie e l'impostazione plani-volumetrica del piano dovranno fare riferimento agli indirizzi contenuti nel piano ordinatore relativi a questo comparto.

13.4 Modalità di attuazione

Piano unitario e successivi titoli abilitativi

13.5 Modalità di perequazione di comparto e fra comparti

La volumetria massima consentita è quella indicata al precedente punto 13.2; non è pertanto ammessa per questo comparto l'acquisizione di diritti volumetrici da altri comparti.

13.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

L'edificazione dovrà riprendere le tipologie e i sistemi costruttivi tradizionali già definiti nel Piano Ordinatorio predisposto per la frazione di Gradella; l'orientamento principale dei nuovi fabbricati dovrà essere analogo a quello degli edifici residenziali esistenti nelle immediate vicinanze.