

Il record denominato **AT_4_19067** corrisponde all'ambito di trasformazione denominato CR4 di cui di seguito viene riportata la normativa.

Art.8 C.R.4 - Via Vignola

8.1 Localizzazione e descrizione

Comparto localizzato nella zona ovest di Pandino, già parzialmente previsto nel PRG vigente.

8.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici

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

a) Superficie territoriale compresa nel piano 52.050 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 29.148 mc

_ Volume edificabile massimo 36.435 mc

_ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) 1,50 mc/mq

_ Altezza massima degli edifici m 7,50 - 2 piani

_ Rapporto massimo di copertura 35 %

c) Ab/teorici (150 mc/ab al netto dei trasferimenti di mc) 194 ab

d) Tipologie edilizie Schiere o isolate uni/bifamiliari

e) Destinazione principale Residenziale

f) Destinazioni non ammesse Produttiva, agricola

8.3 Indirizzi del piano urbanistico

1. Completamento del centro abitato consolidato verso Ovest, in direzione della SS. Bergamina, con tessuto e tipologie edilizie in grado di evidenziare il margine dell'edificato rispetto alla infrastruttura viaria.

2. Il piano attuativo deve rispettare la fascia di rispetto stradale sul lato Est della Bergamina, utilizzando la fascia stessa per opere di mitigazione dell'impatto acustico e contenimento dei possibili effetti di inquinamento atmosferico e acustico derivanti dalla viabilità di scorrimento.

3. Deve essere realizzato il completamento della rete viabilistica esistente interna al tessuto urbano consolidato, senza alcun innesto o accesso sulla Bergamina, in particolare per quanto riguarda eventuali destinazioni commerciali e/o terziarie. In ogni caso non dovranno essere aperti nuovi

accessi sulla viabilità di competenza provinciale e deve essere garantita l'inedificabilità delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale.

4. L'assetto planivolumetrico della edificazione deve essere studiato in modo da costituire barriera al possibile inquinamento acustico/atmosferico derivante dalla viabilità.

5. Le aree standard dovute saranno accorpate e posizionate in luogo centrale, con possibilità di accesso progettato e realizzato anche dal quartiere residenziale preesistente a Est del comparto.

8.4 Modalità di attuazione

1. Piano unitario e stralci successivi

2. L'urbanizzazione dell'ambito dovrà essere sviluppata con almeno 2 stralci attuativi ognuno con dimensione minima pari al 30% della St e della relativa volumetria. Sarà possibile procedere all'urbanizzazione dello stralcio successivo solo a seguito del ritiro dei permessi di costruire relativi ad almeno il 50% della edificabilità ammissibile sul territorio in corso di urbanizzazione.

8.5 Modalità di perequazione di comparto e fra comparti

Entro i limiti di volumetria massimi prescritti, il comparto può accogliere volumetria in cessione da altri comparti residenziali.

8.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali

1. La fascia ad ovest del comparto per una profondità di almeno 20m dovrà essere destinata a opere di mitigazione ambientale con la realizzazione di idonee barriere antirumore costituite da terrapieni successivamente piantumati con alberi autoctoni a medio fusto e siepi fitte con capacità fonoassorbente.

2. A compensazione dello sviluppo del nuovo insediamento residenziale, gli attuatori del comparto dovranno provvedere al progetto ed alla realizzazione di interventi vegetazionali con fitte piantumazioni di alberi autoctoni a medio ed alto fusto, da realizzare nell'area posta in fregio all'insediamento a R.I.R., appositamente destinata a interventi di compensazione ecologica preventiva. La realizzazione di tali interventi dovrà avvenire in concomitanza con la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto residenziale e dovrà essere completata prima del rilascio dei titoli abilitativi a costruire (DIA / Permessi di costruire).

3. Non è consentita l'edificazione nelle zone ricadenti all'interno della fascia di attenzione dell'azienda RIR.

4. Le aree interne alla zona di danno e alla zona di attenzione dell'azienda RIR non potranno essere attrezzate a parco pubblico e/o parco giochi per bambini.

5. 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.

8.7 Standard ed interventi di compensazione

1. Standard dovuti: 5.141 mq, più 26,5 mq/abitante per le volumetrie eventualmente trasferite da altri comparti. All'interno di detti standard potranno essere individuate capacità edificatorie da destinare alla realizzazione di edilizia sociale.
2. Monetizzazione non ammessa
3. Standard di qualità aggiuntiva: da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa.
4. Interventi di compensazione ecologica: da realizzare integralmente. Possono essere considerati anche gli interventi nella fascia di rispetto a protezione della Bergamina.