

Il record denominato **AT\_5\_19067** corrisponde all'ambito di trasformazione denominato CR5 di cui di seguito viene riportata la normativa.

## **Art.9 C.R.5 - San Giuseppe**

### **9.1 Localizzazione e descrizione**

Comparto localizzato entro il perimetro già urbanizzato di Pandino, area a nord a lato del PEEP omonimo. Già previsto dal PRG vigente con destinazione residenziale.

### **9.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici**

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

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 31.930 mq
- b) Edificabilità:
  - \_ Itc (Indice di edificabilità territoriale del comparto) 0,56 mc/mq
  - \_ Itm (Indice di edificabilità territoriale massimo) 1,00 mc/mq
  - \_ Volume edificabile di competenza del comparto 17.881 mc
  - \_ Volume edificabile massimo 31.930 mc
  - \_ Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If) 2,00 mc/mq
  - \_ Altezza massima degli edifici m 10,00 - 3 piani abitabili
  - \_ Rapporto massimo di copertura 35 %
- c) Ab/teorici (150 mc/ab al netto dei trasferimenti di mc) 119 ab
- d) Tipologie edilizie Cortina edilizia continua con porticati;  
schiere, edifici isolati
- e) Destinazione principale Residenziale, Commerciale (max 10% Volume)
- f) Destinazioni non ammesse Produttiva, agricola
- g) Distanza dagli allevamenti Come da RLI, previa verifica della consistenza degli stessi ai fini della classificazione come allevamenti di tipo familiare.

### **9.3 Indirizzi del piano urbanistico**

1. Utilizzazione razionale dell'ambito attualmente non edificato per realizzare il completamento del tessuto urbano e la connessione con il nucleo centrale dei servizi di Pandino.
2. Per il comparto viene prevista una vocazione prevalentemente residenziale con possibilità di insediare spazi commerciali di vicinato (max 150 mq Superficie di Vendita) nonché pubblici esercizi da concentrare ai piani terra.

3. La vocazione del comparto è di tipo urbano: si dovrà prevedere un sistema di collegamenti interno prevalentemente pedonale con eventuali portici; lo spazio pubblico dovrà essere concentrato in un sistema di piazza/strada pedonale commerciale centrale che colleghi il comparto delle scuole di Pandino con i nuovi quartieri residenziali a nord.
4. Le aree standard devono essere accorpate e localizzate in modo da realizzare sinergie con le funzioni commerciali insediate, e continuità funzionale con il nucleo centrale dei servizi di Pandino e con le aree destinate a verde e ad attrezzature sportive.
5. Nel piano dovrà essere data soluzione, anche tramite la individuazione di un percorso interno, alla continuità della pista ciclo-pedonale lungo via Borgo Roldi, attualmente interrotta dalla presenza della cascina.

#### **9.4 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.

#### **9.5 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.

#### **9.6 Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali**

Arretramento dei fronti lungo via Borgo Roldi per una fascia della profondità di almeno 10 m.

#### **9.7 Standard ed interventi di compensazione**

1. Standard dovuti: 3.154 mq, più 26,5 mq/abitante per le volumetrie eventualmente trasferite da altri comparti.
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.