



COMUNE DI PANDINO
(provincia di Cremona)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
“ PANDINO OVEST CP1 ”

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata delle aree ricadenti nel Comune di Pandino (Cr), individuate nelle tavole di PGT come comparto produttivo CP1.

Su iniziativa delle ditte IMMOBILPLANET S.r.l., con sede in Paullo, via Margotti n. 26, P.IVA 03731840967 in qualità di proprietaria dei mapp.436-437 del foglio 13 e ITALMODULAR S.r.l. con sede in Pandino, via Alcide De Gasperi n.25., P.IVA 00291950194 in qualità di proprietaria del mapp. 435 del foglio 13, viene presentato Piano Attuativo di iniziativa privata, a firma dei tecnici incaricati arch. Michele Pirola, con studio in Pandino, via Milano, n. 19, C.F. PRLMHL62L31L539G e geom. Gian Paolo Lupi, con sede in Pandino, Via Roma n.07, C.F. LPUGPL70M30D142C.

Detto Piano Attuativo, individuato nelle tavole di PGT come "Comparto Produttivo CP1", è composto sostanzialmente da due unità ben definite, una completamente da edificare, l'altra già parzialmente edificata con residua potenzialità edificatoria.

Allegato alla presente relazione vi è uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, riportante i parametri edificatori del comparto.

Il comparto CP1 viene quantificato dall'NTA con una superficie globale di mq. 20.810,00, catastalmente la superficie del comparto misura mq. 20.600,00, e da rilievo strumentale la superficie del comparto misura mq. 20.458,40, dove progettualmente viene adottata la superficie rilevata, ovvero mq. 20.458,40.

Da calcoli derivanti dalle prescrizioni di comparto, la superficie edificabile massima corrisponde a mq. 18.412,56.

Detti risultati, derivanti dai parametri di PGT, sono in modo puntuale suddivisi come segue:

- proprietà Immobilplanet SRL (mappale 436 e mappale 437 del foglio 13) mq. 9.175,69

- proprietà Italmodular SRL (mappale 435 del foglio 13) mq. 11.282,71

I proponenti, come riportato nella bozza di convenzione allegata al P.A., riconoscono la reciproca facoltà, anche in tempi diversi, dell'edificazione a confine lungo la delimitazione tra il mappale 435 e il mappale 436, salvo distanze di legge da terzi confinanti.

Gli accessi alle singole "unità minime di intervento" avverranno come già attualmente avvengono, direttamente dagli accessi esistenti lungo la ex S.S. 472 "bergamina, il mappale 436 dall'accesso posto a sud del comparto, il mappale 435 dall'accesso posto a nord del comparto.

Il comparto risulta essere servito da tutti i sottoservizi necessari alla realizzazione di immobili produttivi, essendo il comparto lambito dalle urbanizzazioni realizzate, derivanti dalla deliberazione n. 195 del 2 settembre 2002 e successive varianti (riferimento Cremonesi F.lli srl)

Gli scarichi delle acque di prima e seconda pioggia saranno convogliati, previo trattamento, in acque superficiali della roggia posta parzialmente a nord, e lungo il confine ovest del comparto, giusto autorizzazione del consorzio gestore della medesima, che si allega in copia, le stesse dovranno essere conformi a quanto indicato nel R.R. n. 4/2006 art. 3

Lo scarico delle acque nere avverrà in fognatura pubblica.

La compensazione ecologica prevista dalle prescrizioni di PGT viene realizzata in parte lungo il lato ovest del comparto, per la porzione non edificata (mappale 435), verrà realizzata una fascia di compensazione/mitigazione piantumata larga mt. 5,00 (cinque).

Per la porzione di comparto già edificato (mappale 436), essendo impossibile la realizzazione di una fascia piantumata di mt. 5,00 (cinque), verrà realizzata una fascia di compensazione non pavimentata larga mt. 2,00 (due).

Lungo il confine est dell'intero comparto (mappale 435 e mappale 436) viene prevista una fascia drenante per compensazione/mitigazione piantumata e non avente larghezza di mt. 10,70 (dieci/70).

Il posizionamento delle piante rispetterà la distanza di confine prevista dal codice civile e dal codice della strada, per le piante ad alto fusto, ovvero mt. 3,00 (tre).

Il mappale 437, anch'esso facente parte del comparto CP1, risulta completamente pavimentato essendo strada di accesso anche per i mappali 592 - 593 - 617 - 616 - 591 e altri, esterni al comparto CP1.

La restante realizzazione di una zona di compensazione ecologica viene realizzata su terreni di proprietà comunale, individuati nei mappali 323 - 324 - 325 - 326/parte - 327/parte del foglio catastale 13, raffigurati nelle specifiche tavole di progetto.

Il comparto "CP1" è già servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali strada di accesso, fognatura acque miste, linea gas, acqua, linea Enel, linea TIM.

L'attuale sviluppo del comparto non prevede nessun tipo di potenziamento dei servizi di cui sopra, nell'eventuale caso questo servisse, tutti i manufatti necessari per soddisfare le future necessità (Enel-Gas-Tim) saranno realizzati all'interno delle proprietà private e gli oneri per la realizzazione verranno sostenuti dalla società privata che ne farà richiesta.

Per l'uso razionale delle materie prime nell'ambito si cercherà di ridurre al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno, nella realizzazione delle future costruzioni sarà privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili, anche per la realizzazione dei percorsi e delle pavimentazioni esterne saranno utilizzati elementi recuperati e materiali riciclati, quali ad esempio materiali provenienti da demolizioni controllate, inoltre al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali, saranno utilizzati fornitori di materiali locali.

Per il contenimento dei consumi di acqua potabile in quanto considerata come risorsa rara, nell'ambito saranno messi in atto tutti i provvedimenti che consentano di limitarne al massimo i consumi, sia in fase di realizzazione delle opere sia in fase di utilizzazione degli edifici.

Compatibilmente con le prescrizioni del regolamento d'igiene, l'acqua piovana proveniente dai tetti dei fabbricati sarà raccolta in cisterne di accumulo e utilizzata per reintegrare il fabbisogno degli sciacquoni degli apparecchi igienici e per l'irrigazione dei giardini. Quanto sopra dovrà essere conforme alle indicazioni dell'art. 58/bis L.R. 12/2005.

Per la riduzione delle superfici impermeabilizzate al fine di garantire il ravvenamento delle falde acquifere e contemporaneamente ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali, sarà limitata al massimo l'impermeabilizzazione dei terreni, inoltre al fine di garantire condizioni di buona qualità delle acque superficiali e sotterranee presenti nell'area di intervento, sarà previsto lo smaltimento separato delle acque superficiali potenzialmente inquinate, in particolare le acque di dilavamento provenienti da strade interne e parcheggi saranno smaltite previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rinnovabili in grado di catturare oli e idrocarburi. Quanto sopra dovrà essere conforme alle indicazioni dell'art. 3 R.R. 4/2006.

Come già in narrativa, viene allegata alla presente relazione documentazione, stralcio di Norme Tecniche di Attuazione, le quali, diventano parte integrante del progetto, diventando vincolistiche per tutta la durata della convenzione che viene stipulata per la durata del Piano Attuativo.

I titoli abilitativi all'edificazione successivi al P.A. faranno riferimento al medesimo piano, utilizzando i parametri convenzionati.

Pandino;

I progettisti

I richiedenti