



RELAZIONE

LO STATO DI FATTO

L'ambito oggetto d'intervento è individuato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Pandino come CR9 Gradella Nord con destinazione prevalentemente residenziale di nuova localizzazione.

Il Piano attuativo interessa tutto il comparto perimetrato, che ricomprende una sola proprietà; esso viene proposto in piena conformità al P.G.T vigente.

I PARAMETRI DI PROGETTO

La proposta progettuale muove dai seguenti parametri:

- Tutela e rispetto dell'edificato esistente in conformità ai contenuti del P.G.T. e del Piano Ordinatore per il Recupero del Borgo di Gradella.
- Realizzazione e cessione dello standard di parcheggio pubblico con accesso dalle strade Valletta e Comunale del cimitero, come individuato nelle tavole di progetto, completo di ogni urbanizzazione e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
- Realizzazione di verde di compensazione ecologica preventiva a ridosso dell'esistente edificazione confinante a sud, ai fini della tutela del nuovo insediamento.
- Obbligo di piantumazione lungo il perimetro del comparto al fine di creare una compatta quinta di verde autoctono ad alto fusto propedeutico alla tutela e mitigazione ambientale.
- Razionalizzazione delle tipologie edificatorie d'intervento per garantire unità modulari ed accorpate, sia per gli edifici che per le recinzioni e gli accessi.
- Pianificazione d'intervento in un unico stralcio funzionale, al fine della gestione edificatoria con razionalità operativa e logica d'attuazione.

ACCESSO

Gli accessi al comparto sono garantiti dalla strada Valletta a sud e dalla strada Comunale del cimitero ad ovest.

Viene così garantita la fruizione duplice di accesso al nuovo complesso residenziale ed ai parcheggi pubblici ivi previsti.

Nessun lotto è pertanto dotato di accesso diretto.

VIABILITÀ

Nell'ambito del nuovo complesso residenziale non esiste volutamente alcun tipo di percorrenza veicolare pubblica. I veicoli trovano collocazione degli autoboxes al piano interrato previsto in lato sud e nord, complementari ai posti macchina ivi previsti. In tal modo la percorrenza in superficie si configura esclusivamente ciclo-pedonale e/o per emergenza (autoambulanza, vigili del fuoco, traslochi) a garanzia della sicurezza interna sia in ordine ai percorsi, che al verde privato

previsto ed agli spazi di interazione collettiva per eventi e manifestazioni nell'area del parco privato interattivo. La percorrenza interna sarà realizzata in pavimentazione stabilizzata naturale drenante (vedi allegata documentazione).

STANDARDS

Gli standards previsti in cessione dal P.G.T vigente, nell'ambito del comparto, nella misura di mq 1.139 sono di gran lunga superiori a quelli previsti in cessione dal Piano Attuativo , poiché su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale sono ridotti ai soli parcheggi pubblici, ricavati in fregio alle strade esistenti per immediatezza fruitiva, nella misura di mq 137 (43 ab. x 3 mq) .

Per gli altri standards è stata correttamente richiesta la monetizzazione totale, soprattutto in funzione del risparmio nella manutenzione ordinaria e straordinaria. I parcheggi in fregio alle strade comunali saranno realizzati in Levo Floor concentrato, come da allegata documentazione, al fine di garantire la qualità naturale degli spazi pavimentati. Il parcheggio privato è reperito all'interno del comparto sia a raso che interrato in conformità ai disposti di legge.

STANDARDS DI QUALITÀ

È prevista un'area verde di compensazione ecologica preventiva ai sensi dell'art. 14 Capo II delle Norme Tecniche di Piano.

Essa costituisce il polmone tra la nuova edificazione e quella esistente in lato sud est del comparto. È costituita da una fascia boscata o area verde alberata in ragione di un albero ad alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq di superficie impermeabilizzata. Tale area è considerata a tutti gli effetti come standard di qualità aggiuntiva e sarà disciplinata da una convenzione che ricomprende anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno sette anni.

Tutto il perimetro del comparto è definito da alberature autoctone e si propone come verde privato di mitigazione ambientale.

L'intervento assume pertanto carattere esclusivo per qualità e sostenibilità edilizia, contestualmente a quello rilevante della qualificazione del tessuto edilizio ancorché di nuova edificazione.

Parimenti la delimitazione dei sedimi da edificare avviene a tutela dei medesimi, con piantumazioni autoctone a filare.

Le puntuali indicazioni del verde sono contenute nel Piano del Verde all'allegato n. 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 .

LE TIPOLOGIE

Qualificare l'intervento urbanistico è senza dubbio significativo, se a priori l'insediamento previsto vuole a tutti i costi darsi una connotazione di razionalità che si traduce di fatto anche in immagine esterna qualificata e qualificante.

La previsione tipologica è quella prevista dal P.G.T. e dal Piano Ordinatore per il Recupero del Borgo di Gradella, dove la modularità gioca un ruolo determinante, in relazione all'intercambiabilità degli elementi ed alla scomposizione e ricomposizione di ambiti diversi rapportati alle singole utenze ed alla migliore fruibilità degli spazi a disposizione.

L'edificazione è così limitata, con orientamento est ovest, come tutte le cascate cremasche con porticato a sud, ripartita razionalmente al suo interno, al fine di non creare intasamenti ed accorpamenti eccessivi di volumi.

La connotazione materica è completamente rispettosa di quanto previsto dal Piano Ordinatore come si evince dall'allegato abaco dei materiali.

L'altezza massima è contenuta nei parametri del P.G.T. e nulla toglie all'intorno precostituito, anzi quasi si perde a fronte dello spazio inedificato circostante.

URBANIZZAZIONI

Il comparto sarà dotato di ogni forma di servizi ed urbanizzazioni.

Queste ultime non si svilupperanno in modo autonomo, ma verranno collegate alle reti municipali esistenti, che insistono sulla strada Valletta.

FATTIBILITÀ

Le urbanizzazioni saranno realizzate sulla base di un unico progetto, come meglio si evince dalle tavole di Piano, ed in un unico stralcio funzionale attuativo.

CONCLUSIONI

L'intervento proposto si configura di largo respiro, e per la sua consistenza, non va ulteriormente a gravare sul patrimonio naturale precostituito.

I vincoli di piantumazione continua lungo il perimetro del comparto promuovono anzi un ulteriore occultamento della edificazione futura, che pur rapportata e correlata alla normativa di attuazione, dovrà sempre più qualificarsi morfologicamente e strutturalmente nell'ambito del più attento interesse alla natura e del rispetto ambientale.

	P.G.T.	P.A.
Superficie Territoriale	mq 9.148	mq 9.148
Indice di Edificabilità Territoriale	0.70 mc/mq	0.70 mc/mq
Volumetria Ammessa	mc 6.403	mc 6.403
Rapporto massimo di copertura	30 %	30 %
Altezza Massima	mt.9.00 - 2 piani abitabili	mt.9.00 - 2 piani abitabili
Abitanti teorici (150 mc/ab)	n. 43	n. 43

SCHEMA URBANISTICA DEL P.A.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 9.148
Parcheggio in cessione	mq 137
Verde di compensazione ecologica	mq 905
Verde Privato di mitigazione	mq 584
Viabilità interna privata drenante	mq 1.843
Parcheggio privato interrato	mq 1.220
Sedime edificato	mq 4.459
Densità massima realizzata lotti	mq 6.688
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 9.148

STANDARDS

Dovuti da P.G.T 43 ab x 26.5 mq	=	1.139,5 mq
Parcheggio Pubblico da P.G.T 43 ab x 3mq	=	129 mq
Parcheggio Pubblico in cessione da P.A.	=	137 mq
In monetizzazione da P.A. 43 ab x 23.5 mq	=	1.002,5 mq

S.L.P. DA PIANO ATTUATIVO

EDIFICIO TIPO :

$$(10,00 \times 9.40) \times 2 + (4.500 \times 5.45) = \text{mq } 212,52 \times \text{n}^\circ 2 \text{ piani} = \text{mq } \mathbf{425,05}$$

S.L.P. TOTALE

$$\text{mq } \mathbf{425,05} \times \text{n}^\circ 5 \text{ EDIFICI} = \text{mq } \mathbf{2125,25}$$