



CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

ATC	LOCALIZZAZIONE
ATR 1	Via Valmora
ATR 2	Via Valmora
ATR 3	Zona Somasca
ATR 4	Zona Somasca
ATR 5	Zona Somasca
ATR 6	Via Milano

ATP 1	Zona Pendeggia
-------	----------------

58.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR/ATP sono assoggettati a piano attuativo di comparto, secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 21 e 22) e delle relative Schede attuative (art. 22).

Negli ATR/ATP può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

58.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme.

In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di abitanti insediabili o di superficie territoriale fatte salve le risultanze catastali in sede attuativa).

58.3 – Ambiti di trasformazione ATR

In cartografia di piano sono individuati gli Ambiti di trasformazione residenziali prevalenti previsti dal Documento di piano agli artt. 21 e 22 dei Criteri attuativi del DP.

La destinazione d'uso è di tipo residenziale e terziario, di cui residenziale non inferiore al 50% della capacità edificatoria.

Sono ammessi gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, i servizi privati ad uso pubblico, le palestre sportive e i centri benessere.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i

palestre sportive e i centri benessere.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i seguenti:

It	Indice territoriale	mq/mq	Art. 21 Criteri attuativi DP
H	Altezza massima	ml.	6,5

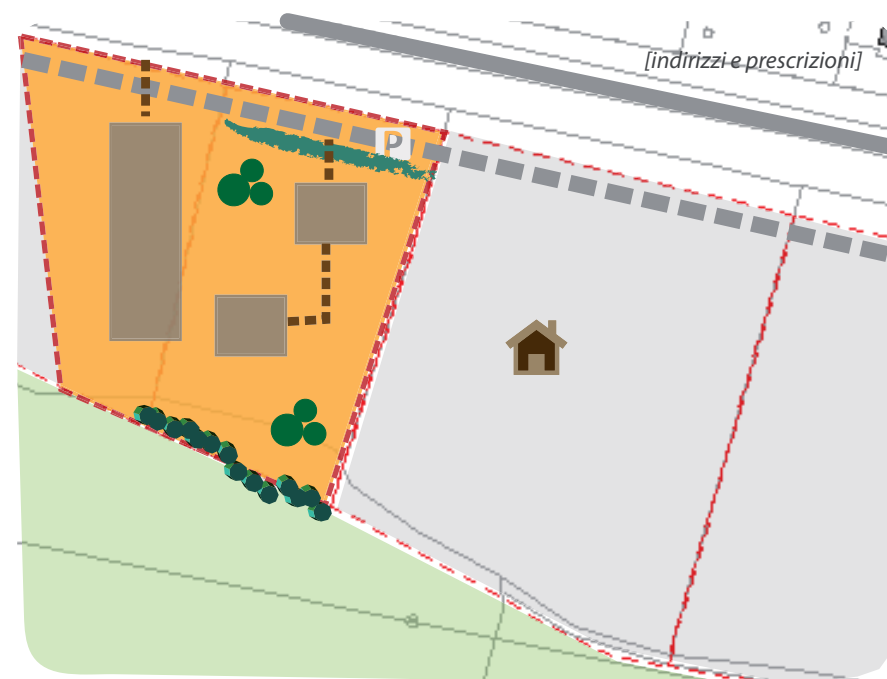
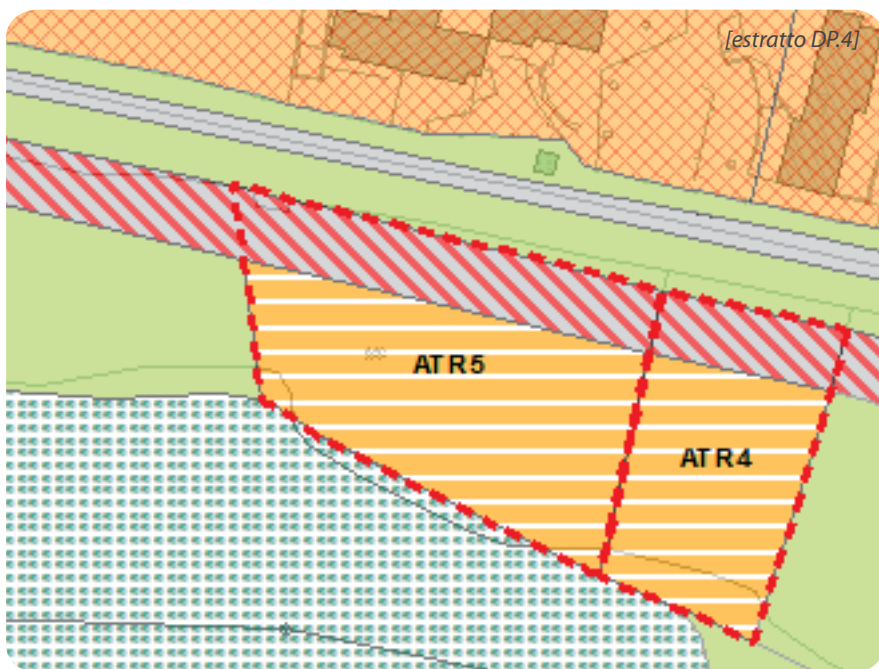
55.4 – Ambito di trasformazione ATP

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione produttivo secondario previsto dal Documento di piano agli artt. 21 e 22 dei Criteri attuativi del DP.

La destinazione d'uso è di tipo secondaria nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 150 di SLP per attività.

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi sono i seguenti:

RC	Rapporto di copertura territoriale	%	Art. 21 Criteri attuativi DP
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima	ml.	8,50



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR5



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	Zona Somasca	Residenziale	3.910	3.910	3.680	25	450
ATC	Zona Somasca	Terziario/com.			1.230 slp	-	

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 58 NGT
Cessione dell'area del sedime della viabilità strategica comunale
Cessione o monetizzazione dell'area polifunzionale
Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)

Sviluppo integrato con il contesto



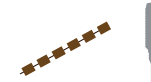
Relazionarsi con il tessuto residenziale e produttivo esistente.
Relazionarsi con il sistema dei servizi esistenti.

Tutela e mitigazione degli impatti

Mantenere una buona fascia di rispetto tra la viabilità e l'edificazione al fine della realizzazione di un parco lineare e di un percorso ciclo-pedonale.
Mantenere una buona fascia di rispetto tra la strada di progetto e la ferrovia.



Accessibilità



E' vietata la creazione di accessi sulla viabilità principale di progetto.
Creazione della viabilità interna.

Servizi



Garantire la dotazione minima per servizi a parcheggio.
Concentrazione delle aree per servizi a verde.
Creare, ove possibile, la connessione ciclo-pedonale

Per le nuove espansioni residenziali vengono indicate tipologie insediative a bassa densità, quale ville singole o bifamiliari con giardino privato tipiche della tradizione locale. La volontà è quella di mantenere un'integrazione con il disegno dell'urbanizzato esistente riproponendo tipologie già presenti nel tessuto residenziale di Pontida. Particolare attenzione viene rivolta all'utilizzo di finiture ricercate per quanto concerne l'impiego di materiali, rivestimenti ed elementi di arredo e l'ecosostenibilità delle costruzioni.



Inserimento paesistico

Tipologie edilizie



Utilizzo di materiali sostenibili, tecniche di bioedilizia con edifici a basso impatto ambientale. Utilizzo di colori al fine del corretto inserimento paesistico. Utilizzo di energie rinnovabili, mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici e sfruttamento dell'illuminazione e l'isolamento naturale.



Efficienza energetica

