

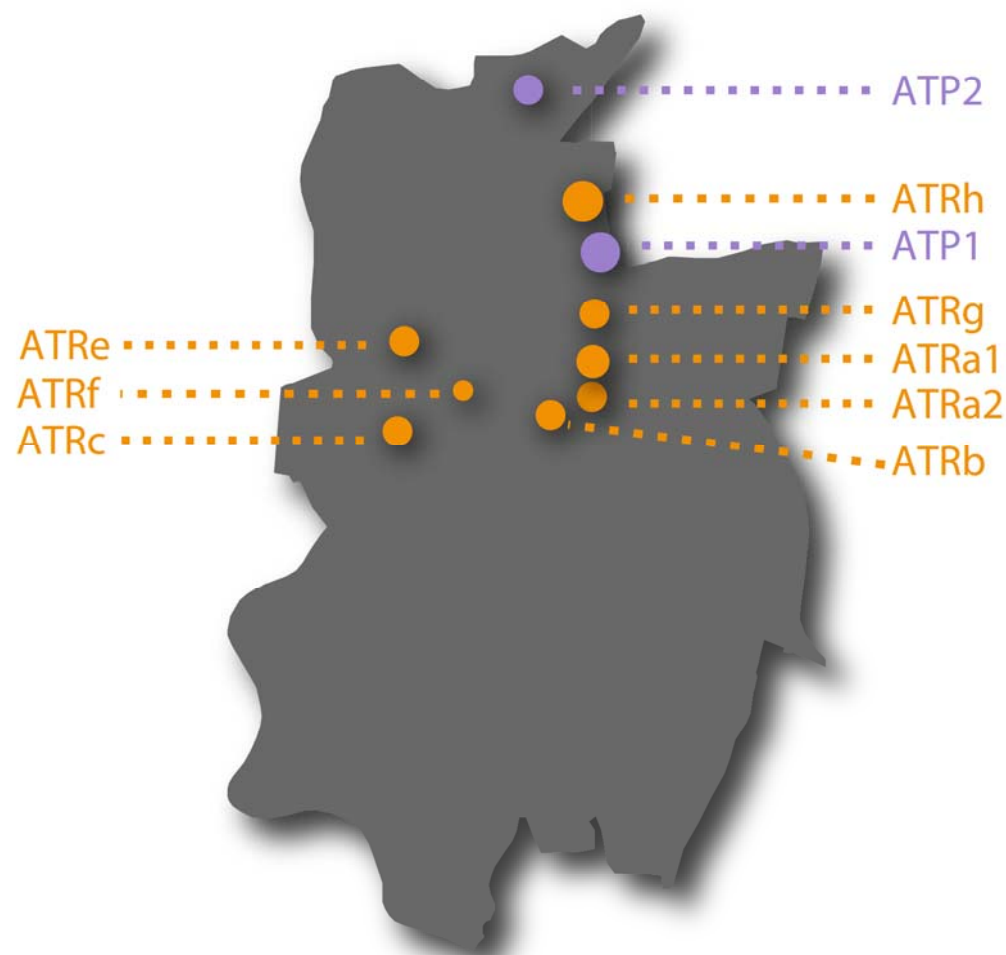
PREMESSA

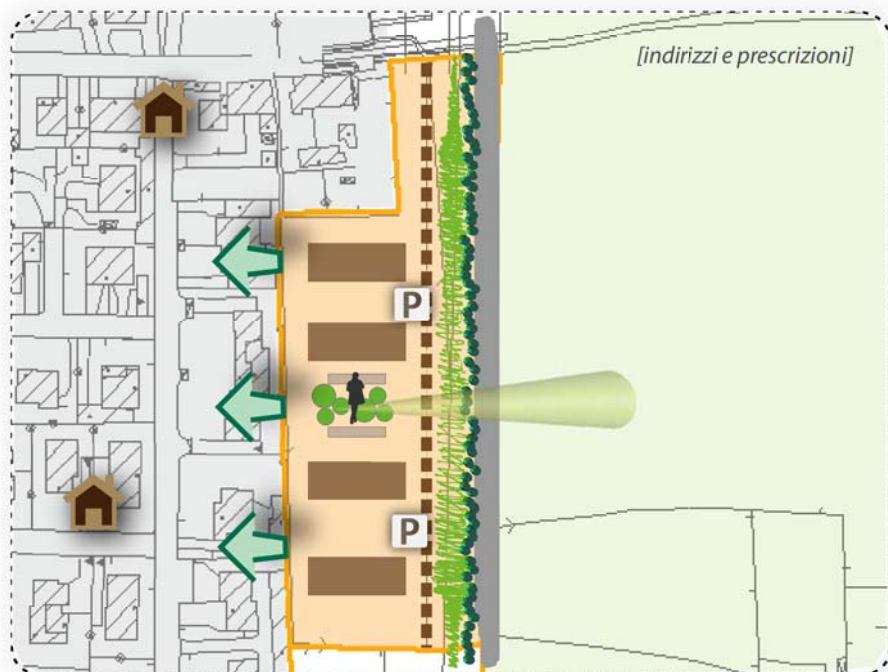
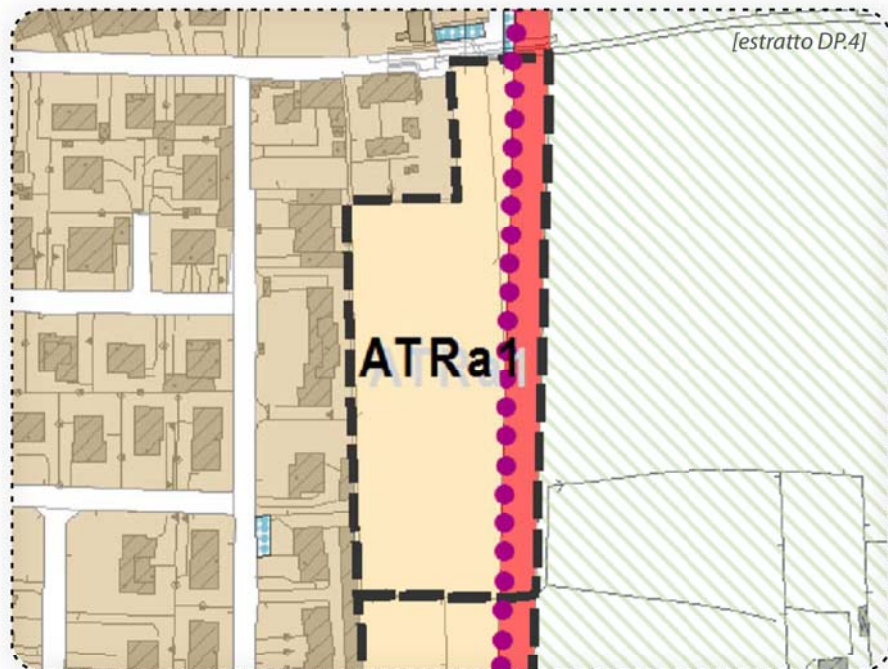
Il presente documento si pone quale schema orientativo e di indirizzo per gli ambiti di trasformazione previsti sul territorio comunale di Pontoglio.

Il seguente book per ogni singolo ambito di trasformazione presenta:

- una scheda contenente la localizzazione, i dati quantitativi, le prescrizioni sulle modalità di intervento e gli elementi conformativi imposti dal piano;*
- uno schema strategico indicante le linee guida da seguire nella fase di progettazione ;*
- diverse opportunità e spunti per la realizzazione dell'intervento affrontando i temi riguardanti le possibili tipologie insediabili, la disposizione e la progettazione degli spazi pubblici, e del sistema dei flussi.*

Ulteriori indirizzi sulle tipologie edilizie, di materiali e utilizzo del colore, e giusta collocazione degli elementi dell'arredo urbano sono contenuti nell' Abaco morfologico e paesaggistico [PR 2] a cui si rimanda.





AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRa1



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via Veneto	Residenziale	11.791	9.215	9.215	61	1.628

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT
Cessione dell'area del sedime della viabilità strategica comunale
Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente. L'ambito viene riconfermato dalle previsioni del PRG.

Sviluppo integrato con il contesto



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

Tutela e mitigazione degli impatti



Concentrare l'edificazione a ridosso di quella esistente mantenendo con visuali verso il territorio agricolo.
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.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

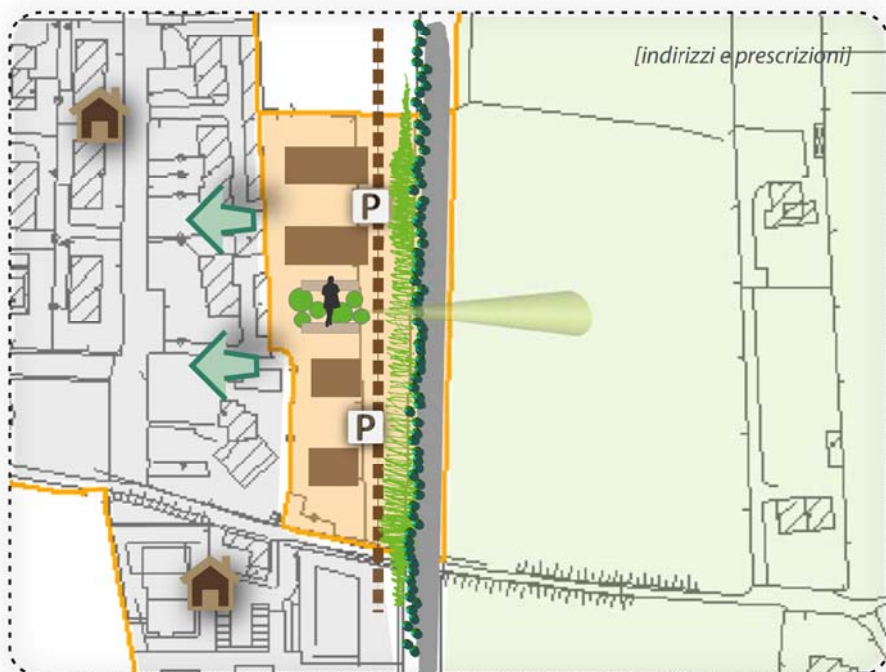
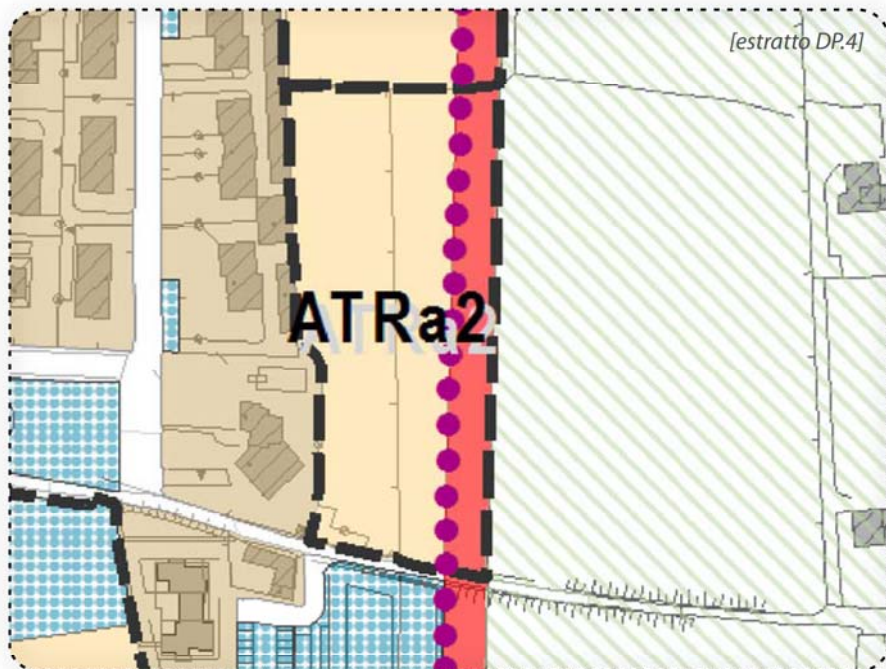


Realizzare la viabilità interna con accesso da via Veneto.
E' vietata la creazione di accessi sulla viabilità principale di progetto.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRa2



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via G.Verdi	Residenziale	8.207	6.236	6.236	42	1.102

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT
Cessione dell'area del sedime della viabilità strategica comunale
Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente. L'ambito viene riconfermato dalle previsioni del PRG.

Sviluppo integrato con il contesto



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

Tutela e mitigazione degli impatti



Concentrare l'edificazione a ridosso di quella esistente mantenendo con visuali verso il territorio agricolo.
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.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

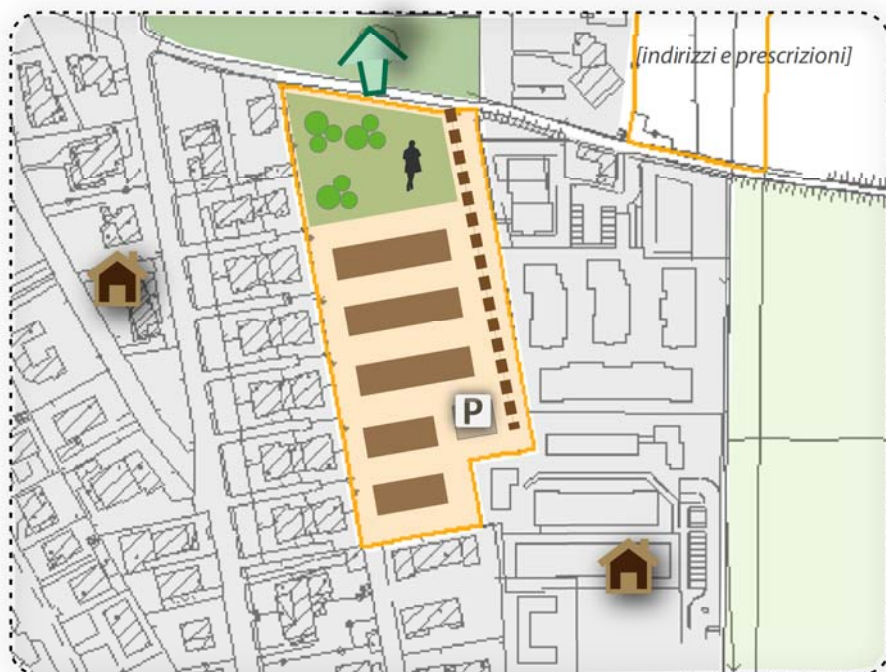
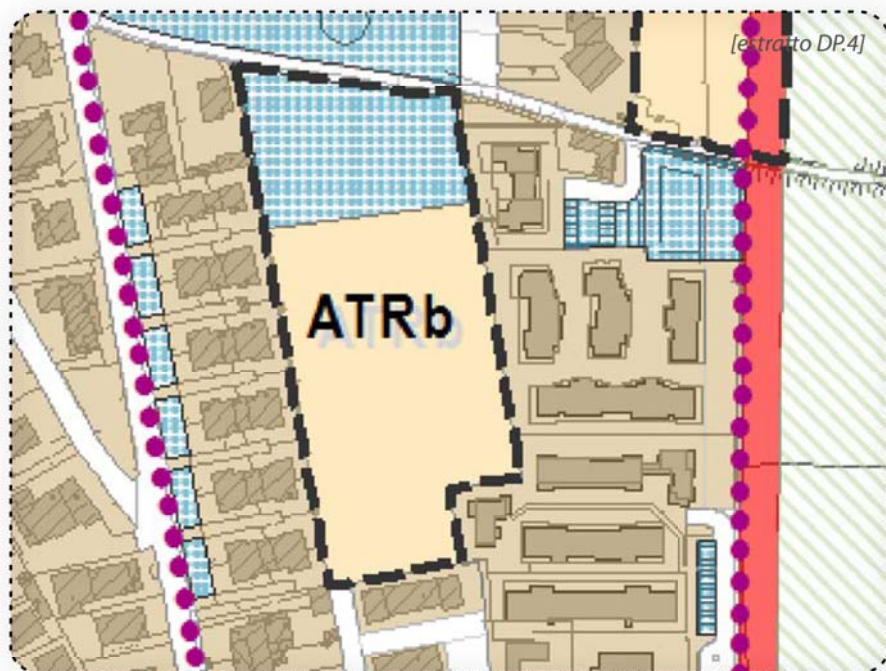


Realizzare la viabilità interna con accesso da via G.Verdi.
E' vietata la creazione di accessi sulla viabilità principale di progetto.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRb



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via G.Verdi	Residenziale	11.522	8.183	8.183	55	1.446

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT
Cessione dell'area per servizi come indicato, per mq. 3.340
Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)



L'ambito sorge in all'interno del tessuto residenziale esistente. L'ambito viene riconfermato dalle previsioni del PRG.

Sviluppo integrato con il contesto



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

Tutela e mitigazione degli impatti



Concentrare l'edificazione a ridosso di quella esistente.
Attenzione rivolta all'utilizzo di materiali sostenibili, tecniche di bioedilizia con edifici a basso impatto ambientale.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

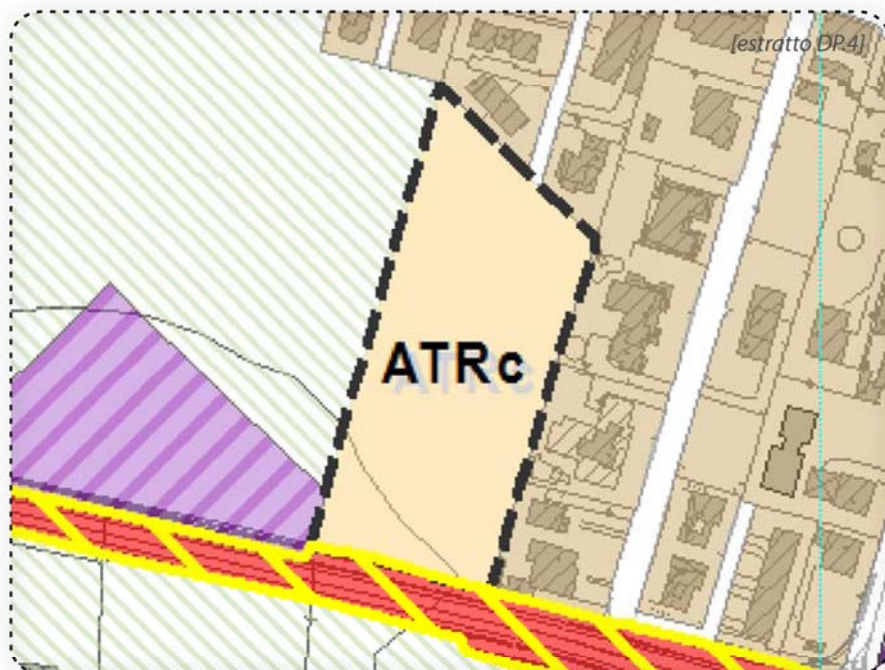


Realizzare la viabilità interna con accesso da via G.Verdi.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRc



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via Convento	Residenziale	9.125	9.125	9.125	61	1.612

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT
Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente e risulta accessibile dal proseguimento di via Convento

Sviluppo integrato con il contesto



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

Tutela e mitigazione degli impatti

Concentrare l'edificazione a ridosso di quella esistente.
Mantenere una buona fascia di rispetto tra la viabilità provinciale in corso di realizzazione e l'edificazione.
Mitigare gli impatti verso il territorio agricolo e verso le aree per la mobilità limitrofe.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

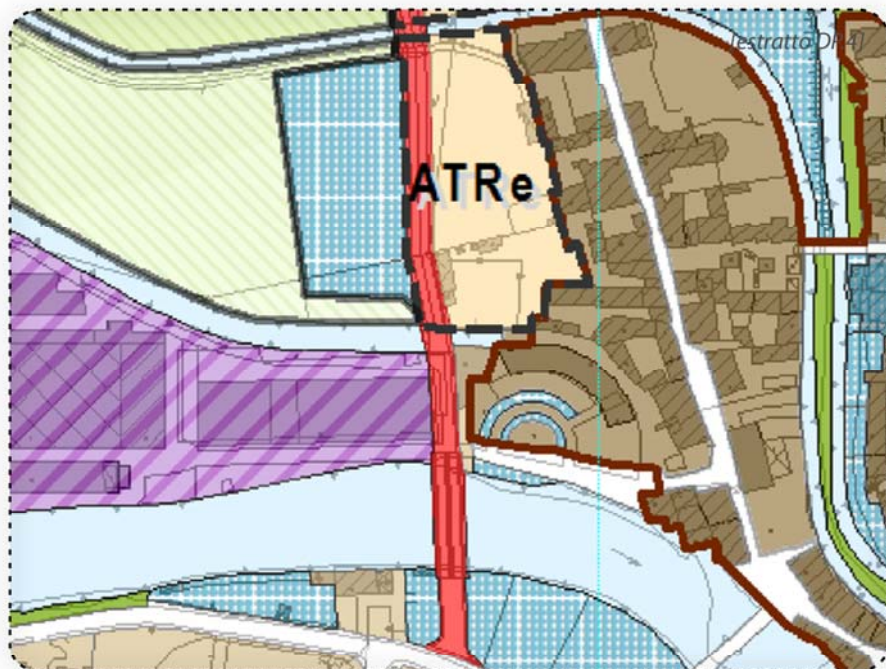


Realizzare la viabilità interna con accesso da via Convento.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRe



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via S.Marta	Residenziale	6.253	5.026	5.026	34	888

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT
Cessione dell'area del sedime della viabilità strategica e realizzazione di quota partecommunale

Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente e risulta accessibile dal proseguimento di via S.Marta

Sviluppo integrato con il contesto



Relazionarsi con il tessuto residenziale del tessuto storico esistente (edifici a corte).
Relazionarsi con il sistema dei servizi esistenti.

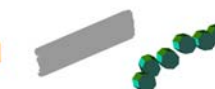
Tutela e mitigazione degli impatti



Mantenere con visuali verso il territorio agricolo.
Mitigare gli impatti visivi verso il territorio agricolo.
Attenzione alla mitigazione della roggia in prossimità all'ambito.
Messa a dimora di specie arboree che possano ricostruire connessione ecologica

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

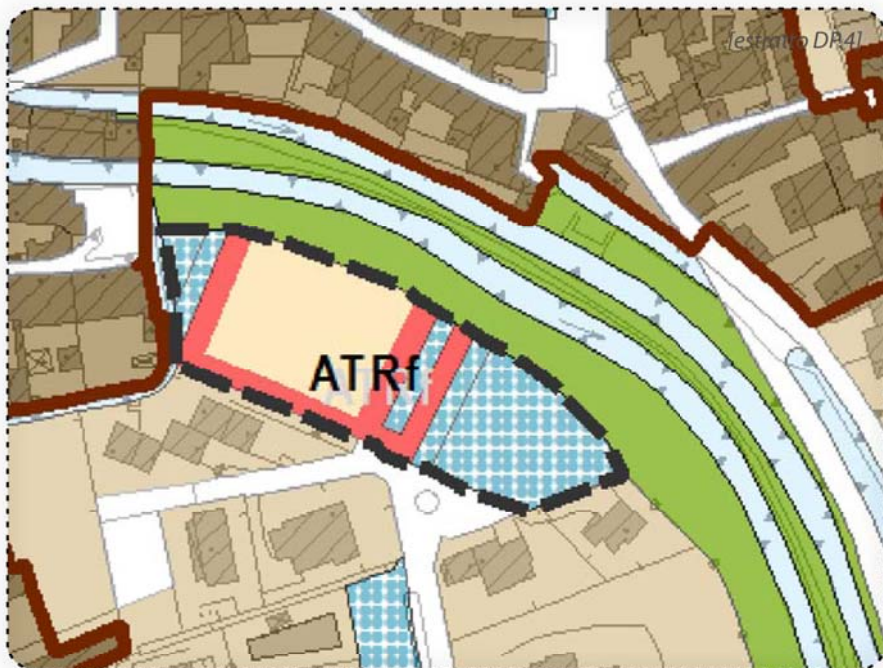


Realizzare in quota parte la viabilità vi variante di via Industria.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRf



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via Valgadori	Residenziale	4.711	1.630	1.630	11	288

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT
Cessione dell'area del sedime della viabilità strategica e realizzazione di quota partecomunale

Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VA51)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente e risulta accessibile dal proseguimento di via Valgadori

Sviluppo integrato con il contesto



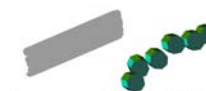
Relazionarsi con il tessuto residenziale del tessuto storico esistente.
Relazionarsi con il sistema dei servizi esistenti.

Tutela e mitigazione degli impatti

Mantenere con i visuali verso il territorio agricolo.
Mitigare gli impatti visivi verso il territorio agricolo.
Attenzione alla mitigazione della roggia in prossimità all'ambito.
Messa a dimora di specie arboree che possano ricostruire connessione ecologica

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

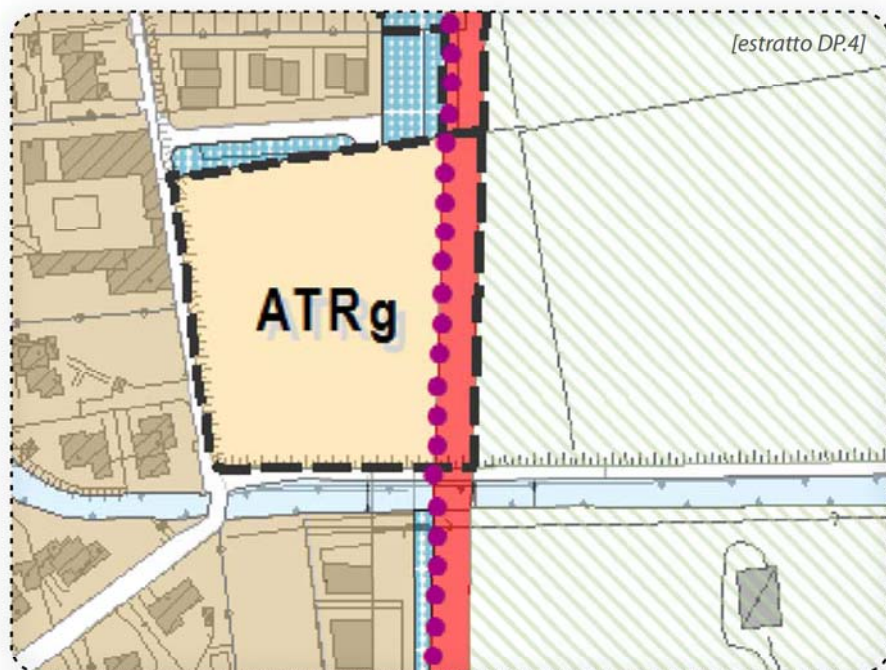


Accessibilità esistente da via Valgadori mediante prolungamento della stessa

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRg



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via Feniletto	Residenziale	10.946	9.423	15.000	100	2.650

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Standard da definirsi in sede di piano di assegnazione delle aree per edilizia pubblica
Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VASI)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente e risulta accessibile da via Feniletto. Ambito per edilizia pubblica. L'ambito viene riconfermato dalle previsioni del PRG.

Sviluppo integrato con il contesto



Relazionarsi con il tessuto residenziale del tessuto storico esistente.
Relazionarsi con il sistema dei servizi esistenti.

Tutela e mitigazione degli impatti

Mantenere con visuali verso il territorio agricolo.
Mitigare gli impatti visivi verso il territorio agricolo.
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.

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

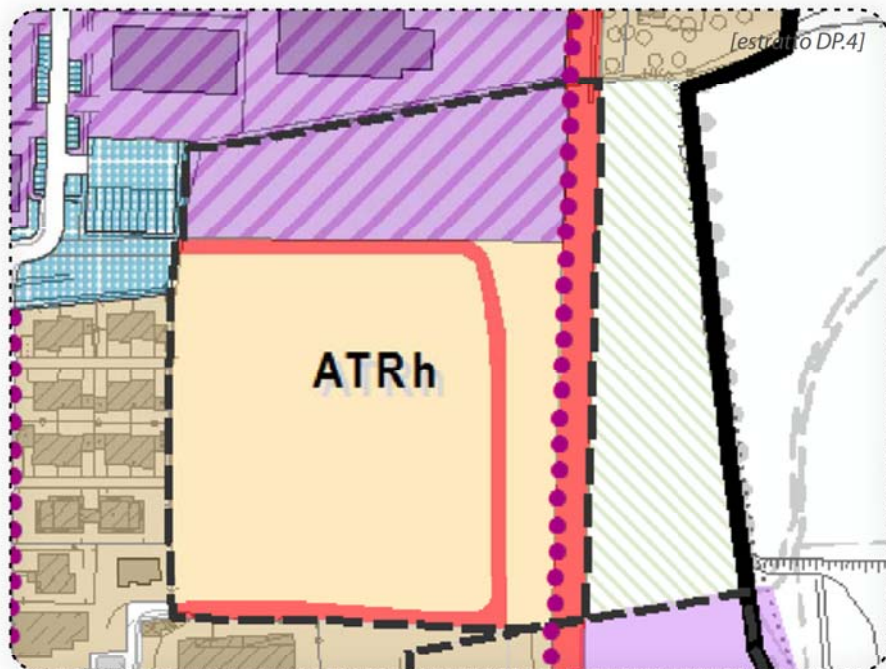


E' vietata la creazione di accessi sulla viabilità principale di progetto.
Creazione della viabilità interna.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATRh



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Volume max(mc)	Abitanti teorici	Servizi (mq)
ATC	via IV Novembre	Residenziale/ Polifunzionale	33.671	20.914 7.425	20.914 RC: 60%	139	3.695

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b 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)



L'ambito sorge in adiacenza al tessuto residenziale esistente. L'ambito viene riconfermato dalle previsioni del PRG.

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.
Creare una zona di filtro tra l'edificazione residenziale e l'edificazione polifunzionale, a protezione delle molestie olfattive e rumorose

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

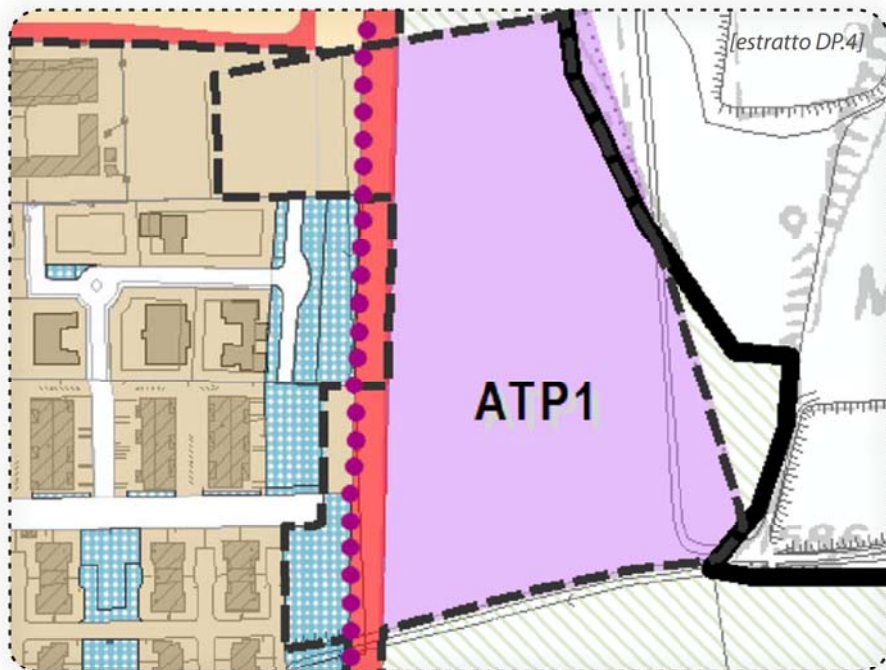


Realizzare la viabilità interna attraverso un anello che parte da via IV Novembre e sbocca in via
E' vietata la creazione di accessi sulla viabilità principale di progetto.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP1



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	SLP max(mq)	SLP terziaria, commerciale, artigianale (mq)	SLP Servizi privati di interesse pubblico (mq)
ATC		Polifunzionale	34.635	23.965	10.000	5.000	5.000

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT per la realizzazione della viabilità
Cessione dell'area verde privato

Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VASI)



L'ambito sorge in una posizione strategica. L'obiettivo della trasformazione riguarda la realizzazione del tratto di viabilità strategica comunale

Sviluppo integrato con il contesto



Relazionarsi con il tessuto residenziale 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.
Mitigare gli impatti visivi verso il territorio agricolo.
Messa a dimora di specie arboree che possano ricostruire connessione ecologica

*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità

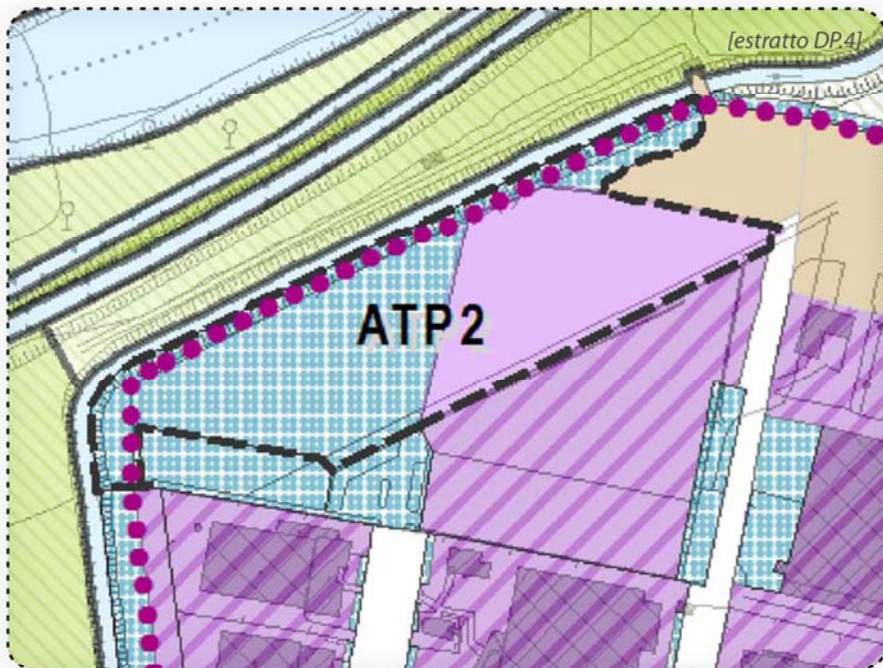


Realizzare la viabilità strategica di progetto comunale, anello di commessione tra la strada provinciale sp469 a via A. De Gasperi.

Servizi



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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP2



ATC	Localizzazione	Destinazione prevalente	Sup. territoriale (mq)	Sup.concent. edilizia (mq)	Rapporto di copertura		
ATC	via Parma	Polifunzionale	14.019	5.633	50%		

CLASSE DI SENSIBILITA'

3 - sensibilità media

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

OBIETTIVI

Quota per servizi di qualità - art. 36.2.b NGT da attuarsi in opere attraverso la realizzazione delle ciclabili di progetto individuata in cartografia.

Cessione dell'area per servizi

Si richiama la scheda di valutazione contenuta nel Rapporto Ambientale (VAS1)



L'ambito sorge in una posizione strategica. L'obiettivo della trasformazione riguarda la realizzazione del tratto di viabilità strategica comunale

Sviluppo integrato con il contesto



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

Tutela e mitigazione degli impatti



Mitigare gli impatti visivi verso il territorio agricolo.
Messa a dimora di specie arboree che possano ricostruire connessione ecologica
*Si richiamano i contenuti dell'abaco paesaggistico

Accessibilità



Realizzare la viabilità di accesso da via Parma.

Servizi



Garantire la dotazione minima per servizi a parcheggio.
Cessione dell'area a servizi.
Realizzare 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 Pontoglio. 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.



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.



A livello urbano la viabilità di progetto si pone in posizione di margine tra il tessuto esistente e l'ambiente agricolo. La realizzazione della viabilità strategica comunale è l'opportunità per la creazione di un "Parco Lineare" attraversato da un lungo percorso ciclopedonale immerso nel ampio territorio agricolo.



NUOVO MARGINE URBANO

dir.Urago

variante sp.469

Schema di progetto della variante comunale della sp.469



PARCO LINEARE

Parco lineare attrezzato
Quinta alberata
Percorso ciclo-pedonale
Barriera verde



Frassino Maggiore



Castagno



Pioppo Cipressino



Carpino Bianco



Farnia



Corniolo



Biancospino



Crespino



Caprifoglio

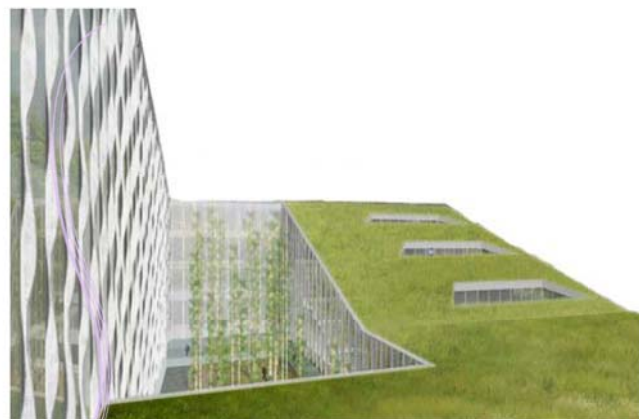
Specie botaniche

L'obiettivo è quello di connettere attraverso un "filo conduttore" riconoscibile gli spazi aperti fuori e dentro il tessuto urbano consolidato.

Essenze e Trame sono i segni del paesaggio che "entra nell'abitato", che riqualifica il nuovo margine urbano: tutti possono trarre beneficio dalle presenze verdi, nella percorrenza piacevole quotidiana ma anche turistica e didattica, nella percezione sensoriale ed estetica, nella possibilità di incontro e di sosta ombreggiata.

Le composizioni botaniche sono tematizzate a partire dalla natura stessa del territorio della pianura ed in particolare della Valle dell'Oglio.

Il nuovo ambito polifunzionale contiene diverse funzioni: terziario, commerciale, artigianale e per servizi. Vengono indicate alcune tipologie e metodologie insediative a forte mitigazione ambientale visiva. La volontà è quella di mantenere un'integrazione con il disegno dell'urbanizzato esistente e la nuova espansione. 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.



L'utilizzo di schermature verdi per le facciate e di legno, di coperture "giardino", e di diverse cromature di colore servono ad integrare nel contesto del territorio agricolo l'inserimento di edifici artigianali-commerciali-terziari e per servizi.



SPAZI PUBBLICI

L'utilizzo di materiali permeabili, verdi. Progettazione di spazi "piazza" e verdi al fine di integrare le varie funzioni degli edifici.

