



Ambito di trasformazione ATP01

Ubicazione: via A. Moro – SP170

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella porzione nord-est del territorio comunale di Bottanuco, ad est della strada provinciale SP170.

L'ambito è inserito in un contesto del tessuto specializzato prevalentemente produttivo che si sviluppa nel quadrante delimitato a nord di via A. Moro e a est dalla SP170.

L'area è attualmente libera e caratterizzata da colture agricole non specializzate.

L'ambito si colloca in aree a rischio archeologico per il passaggio di assi centuriali o percorsi storici in ragione della presenza dei quali nel sottosuolo potrebbero essere conservate strutture e stratigrafie riferibili alla storia più antica del territorio.

I progetti comportanti scavi dovranno essere inviati alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia per le valutazioni di tutela di competenza.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo in grado di costituire un "nuovo polo" artigianale e terziario di servizio alla produzione.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto specializzato produttivo coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'ambito di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana e deve consentire il completamento della struttura insediativa oggi solo parzialmente dotata di una adeguata rete viaria, mediante il completamento di nuovi accessi alla strada provinciale e collegamenti stradali interni.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, creando un "margine verde" tra costruito e spazio aperto in grado di svolgere una funzione di "varco ecologico".

Tale area rientrerà nelle dotazioni territoriali per aree a servizi da cedere o asservire all'amministrazione pubblica e dovrà essere dotata di un adeguato equipaggiamento arboreo arbustivo che svolga anche la funzione di ricucitura con le connessioni ripariali e con le fasce/macchie arborate presenti a nord.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di un insediamento efficace ed efficiente.

In particolare:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- dovranno essere utilizzate essenze autoctone e non allergogene;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;



- deve essere privilegiato lo sviluppo di attività che concorrono ad ampliare ed articolare l'offerta di spazi produttivi sostenibili e dei correlati servizi e ad elevarne il livello qualitativo;
- devono essere adottate misure per garantire l'armonizzazione dell'intervento insediativo, evitando la banalizzazione del contesto, in particolare mediante la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza dei lotti);
- deve essere perseguita la limitazione delle aree impermeabilizzate valutando, compatibilmente con le esigenze di svolgimento dell'attività produttiva, di sicurezza e di vulnerabilità degli acquiferi, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili;
- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di riduzione dell'effetto del surriscaldamento urbano;
- devono essere previste misure per dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche, privilegiando trattamento naturale e riuso in loco;
- devono essere previste misure per garantire l'adeguatezza del sistema della rete fognante in termini qualitativi, quantitativi e di efficienza funzionale;
- deve essere perseguito l'obiettivo dell'uso efficiente e razionale dell'acqua e quello della differenziazione degli approvvigionamenti in funzione dell'uso, privilegiando l'uso dell'acqua piovana laddove compatibile;
- devono essere previste misure atte all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili; deve essere perseguito il risparmio energetico negli impianti di produzione e distribuzione dell'energia e nei sistemi di illuminazione pubblica oltre al contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi anche al fine di ridurre il fabbisogno di energia per il raffrescamento estivo;
- deve essere perseguito il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	16.655
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,60
SUPERFICIE LORDA	(mq)	9.993 (*)
VOLUME	(mc)	29.979
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	9,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI A VERDE E VARCO ECOLOGICO	(mq)	3.900

(*) 734,02 mq. di SL è attribuita secondo quanto riportato Atto notarile stipulato in data 02/07/2010 repertorio 59974/40015

Dotazioni territoriali

La realizzazione dell'ambito di trasformazione prevede la riorganizzazione dell'accesso di distribuzione urbana e deve consentire il completamento della struttura insediativa oggi solo parzialmente dotata di una adeguata rete viaria, mediante il completamento di nuovi accessi alla strada provinciale e collegamenti stradali interni.



Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire la realizzazione/tutela del varco ecologico, con idoneo equipaggiamento arboreo e arbustivo.

Dovranno essere inoltre garantiti interventi per il drenaggio urbano sostenibile.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

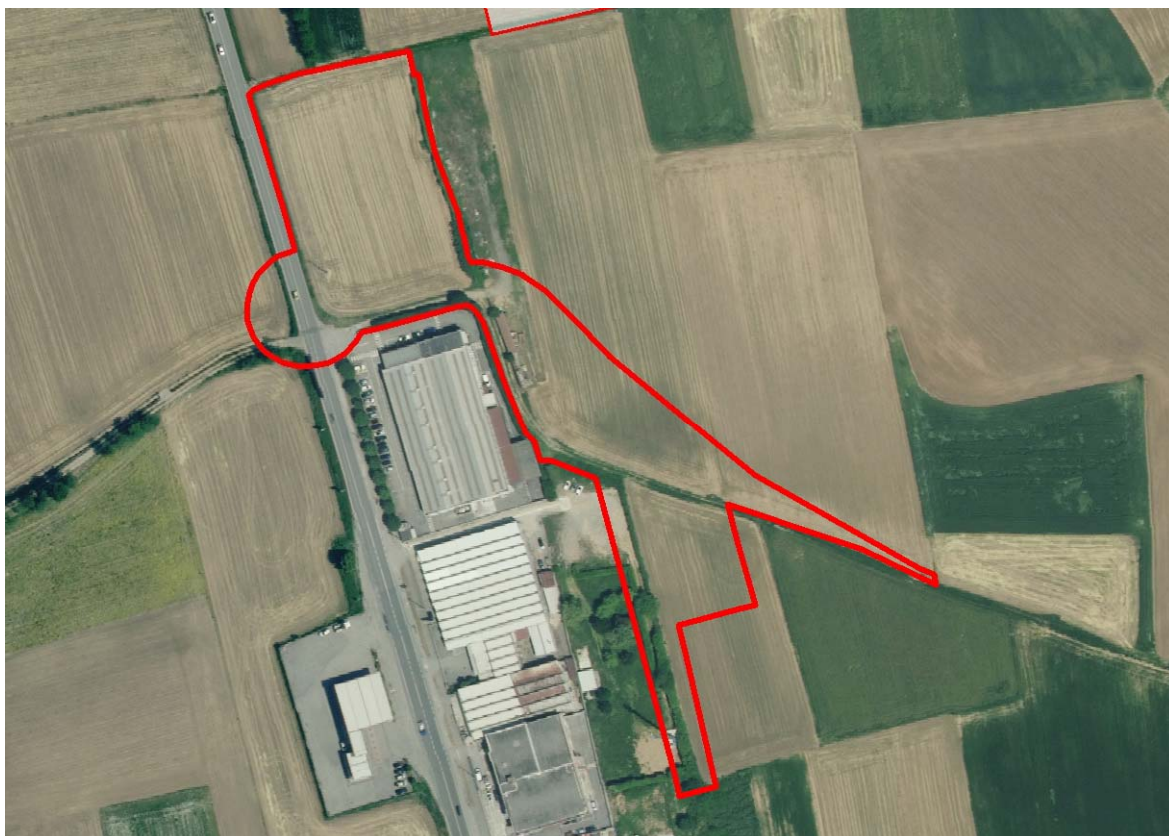
PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

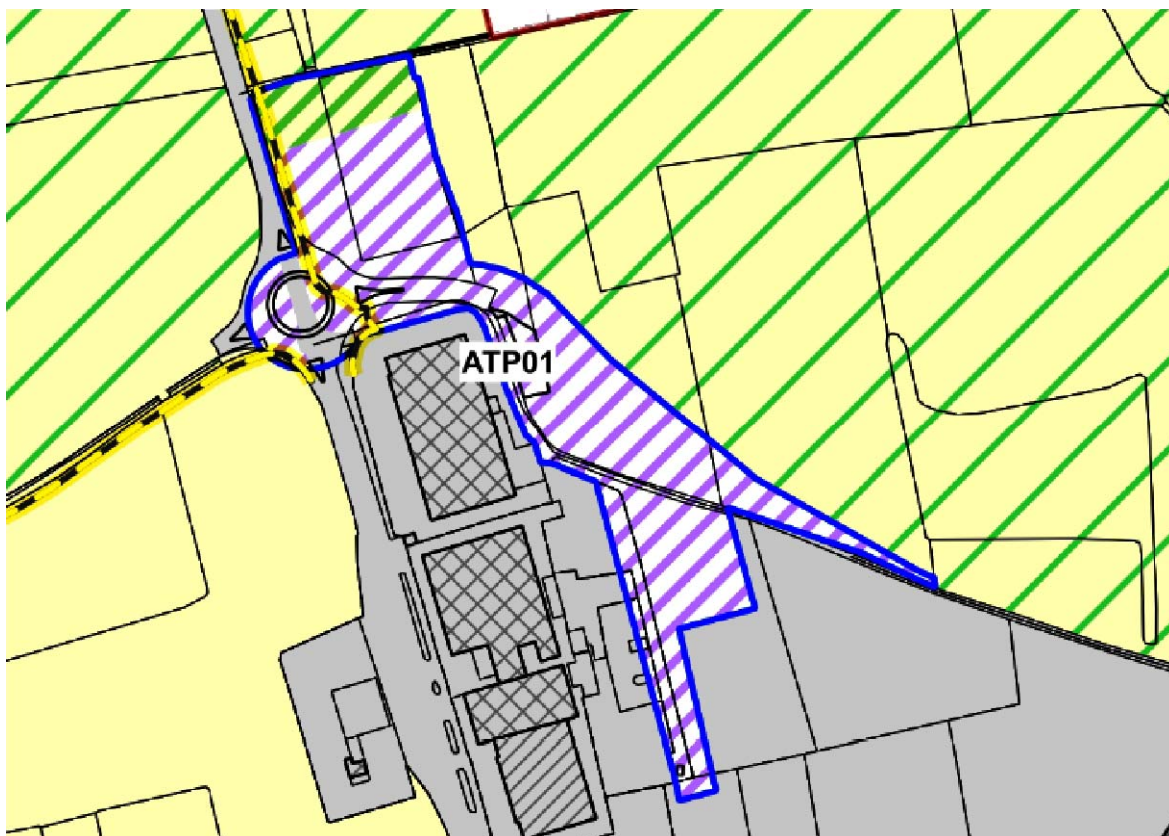
ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

Destinazioni d'uso non compatibili:

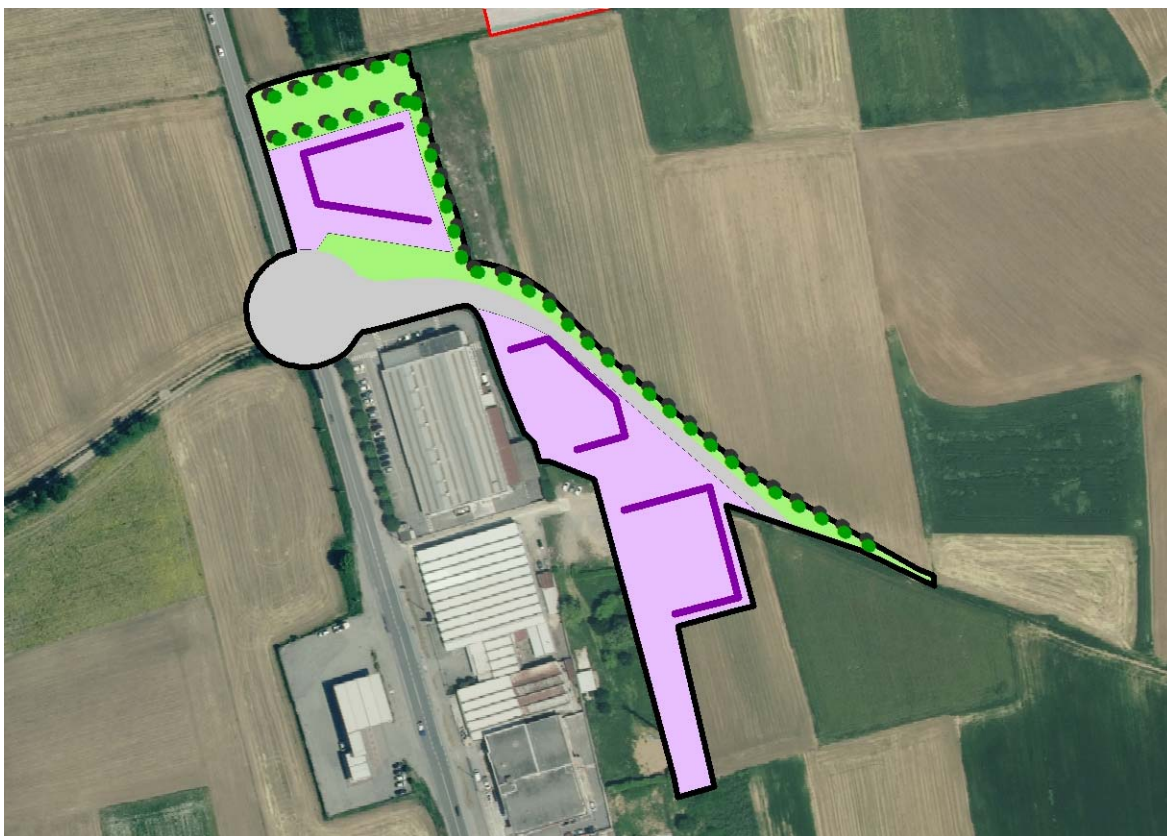
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Assetto di Piano



Scenario progettuale