



Ambito di trasformazione ATP04

Ubicazione: viale Europa – via Ginevra

Descrizione territoriale di contesto

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

L'ambito è localizzato in un contesto del tessuto specializzato prevalentemente produttivo che si sviluppa nel quadrante delimitato a nord di viale Europa, a est da un tessuto urbano produttivo, a sud da via Ginevra ed a ovest da un tessuto urbano prevalentemente residenziale.

L'area è attualmente libera, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea e la parte est, a ridosso del tessuto urbano residenziale, utilizzata come deposito a cielo aperto.

L'area è interessata dalla presenza delle linee di elettrodotti di alta e media tensione.

L'accesso all'area è garantito da viale Europa e da via Ginevra.

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 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.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando 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;
- gli elementi essenziali dell'intervento, devono essere orientati secondo criteri che ricerchino requisiti urbanistici "di qualità": la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione deve connotarsi con caratteristiche tecniche e metodologiche di eccellenza,
- 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)	23.935
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,60
SUPERFICIE LORDA	(mq)	14.361
VOLUME	(mc)	43.083
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	9,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	4.787

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio a migliorare le condizioni di sosta della zona, preferibilmente lungo via Ginevra.

Dovrà essere garantita idonea fascia verde di mitigazione ambientale lungo il lato ovest dell'area in modo da attenuare l'impatto dell'ambito di trasformazione ed il tessuto urbano prevalentemente residenziale esistente.

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 fotogrammetrica



Assetto di Piano



Scenario progettuale