



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI



AT01: Il bosco delle attività plurifunzionali

Ambito degli interventi, obiettivi e quadro strategico
L'ambito degli interventi è posto a nord-est ed è compreso tra la 525 e la 470. Le attività previste sono il mix funzionale di produttivo non molesto, terziario, direzionale, commerciale, ricettivo, ecc.

Il quadro strategico degli interventi è la formazione di un 'parco di tipo innovativo' nel quale le attività plurifunzionali sono integrate con un tessuto importante e di qualità di spazi verdi. Obiettivo dell'ambito è quello di compensare e perequare le azioni sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico che dal punto di vista economico, fornendo un 'paesaggio industriale avanzato'. L'ambito diviene un grande parco boscato nel quale le attività (secondario, mix-funzionale, ecc.) si collocano in modo armonico producendo qualità ecologica, ambientale, paesaggistica, funzionale e architettonica.

Gli spazi a verde (bosco, verde di diversa e varia tipologia e morfologia, coltivazioni agrarie, ecc.) sono privati, devono estendersi quantomeno per un terzo della superficie dell'ambito e possono con convenzione essere resi di uso pubblico.

Gli interventi devono essere di qualità urbanistica, architettonica e funzionale e devono valorizzare gli elementi paesaggistici (visuali e con panoramici verso le Prealpi Orobiche, ecc.). Lungo le strade i fronti e gli spazi aperti devono essere di eccellenza architettonica; gli interventi devono produrre attorno alla rotatoria tra la 525 e la 470 un paesaggio urbano di qualità ("la porta nord di Dalmine").

Sono favorite le attività produttive dotate di certificazioni, legate a tecnologie ambientalmente sostenibili e allo sviluppo integrato del territorio comunale, ecc.; sono vietate le attività a rischio incidente rilevante e quelle che comportano spreco notevole di spazio, scarso valore aggiunto in termini occupazionali, cadute negative sul territorio, ecc., come le attività di logistica, magazzino-deposito, prefabbricazione, ecc.

Sono facilitati anche con incentivi gli interventi che utilizzano e producono energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale.

Le proprietà comunali partecipano al calcolo dei parametri.

Il Documento di Piano propone una prima ipotesi di articolazione dell'ambito individuando alcune Unità Minime di Intervento UMI; per gli interventi si applicano le procedure stabilite all'inizio del capitolo.

Qualora entro due anni dalla entrata in vigore del Pgt non venga approvato il Piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione e/o delle UMI già individuate e/o delle UMI che possono essere individuate in sede di progettazione degli interventi, al fine di facilitare gli interventi l'Amministrazione redige lo Schema urbanistico strategico con i contenuti e le modalità stabilite all'inizio del capitolo.

Gli interventi devono rispettare le normative vigenti sui pozzi pubblici.

Negli interventi si applicano le prescrizioni impartite dall'ARPA con parere prot. 12371 del 28.01.2011 e dall'ASL con parere prot. U0013474/III.7.50 del 04.02.2011.

Prestazioni pubbliche e/o di uso pubblico

Le prestazioni pubbliche e/o di uso pubblico di riferimento dell'ambito sono:

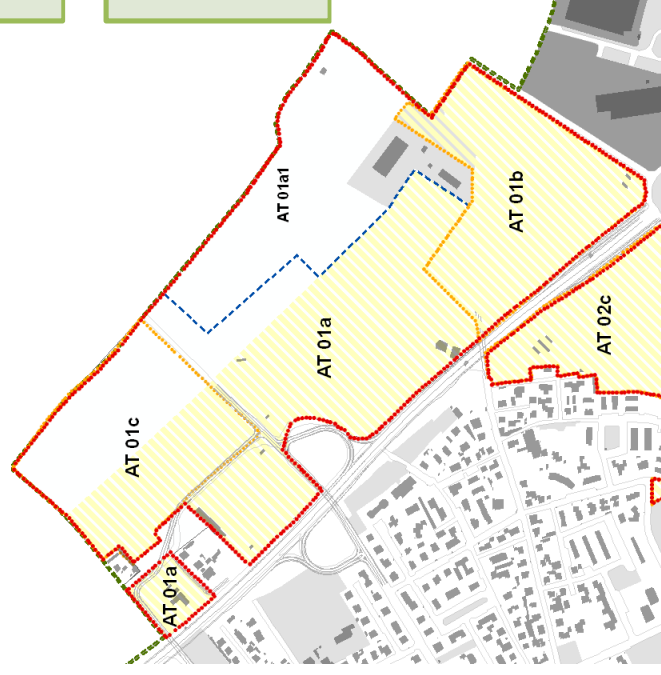
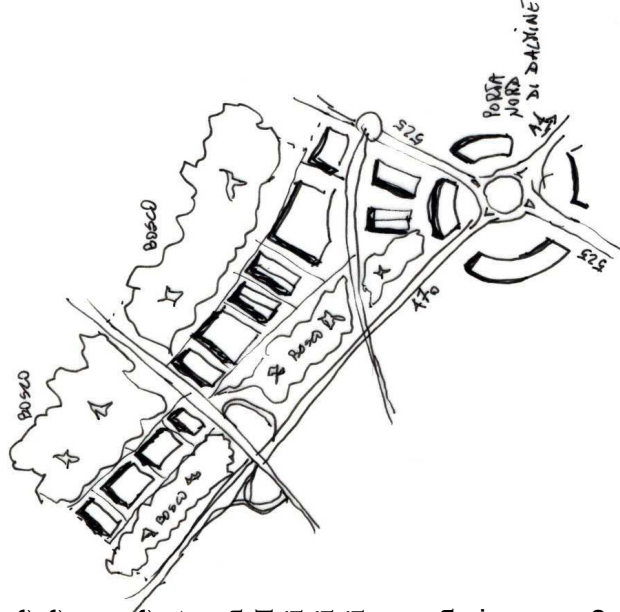
- la dotazione di tutti i Servizi Primari (infrastrutture, strade, collegamenti razionali con la 525 e la rete stradale, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, ecc.) previsti dal Piano dei Servizi;
- la formazione di ponte pedonale e ciclabile sopra la 470;
- la monetizzazione della dotazione di Servizi Secondari stabilita dal Piano dei Servizi, al fine di finanziare le previsioni del Piano dei Servizi;
- l'attrezzatura dell'area di proprietà pubblica esistente nell'ambito;
- la cessione gratuita al Comune di una superficie pari a quella della sede esistente al fine di consentire ai Vigili del Fuoco maggiore funzionalità.

Motivazioni

Nel PRG 2004 l'area è destinata ad insediamenti produttivi, terziari e ricettivi. E' un ambito di completamento di frange urbane, posto sul bordo est della 470, perimetrale al costruito e intercluso fra attività produttive esistenti (asfalti, ecc.).

In base all'ultimo comma dell'art. 4.3 delle Nta del PTCP il discostarsi dalle direttive provinciali è motivato dal fatto, che l'area AT01 è parte perimetrale del costruito e area di completamento di frange urbane, in coerenza ai criteri di istruttoria dell'art. 65 contenuti nell'Allegato 4 della DGP 52/2008.

Principi insediativi, schemi di intervento



Indici di massima

che il P.A. deve definire

AT01 a

- Attività: le attività per il commercio, il terziario e il direzionale
- Indice territoriale definito AT01 a: 0,30 mq/mq (circa 47.100 mq)
- Indice territoriale facoltativo AT01 a1: 0,30 mq/mq (circa 29.400 mq)
- H 15 m

AT01 b

- Attività: le attività per il ricettivo, il terziario e il direzionale
- Indice territoriale definito: 0,50 mq/mq (slp circa 45.000 mq)
- H 28 m

AT01 c

- Attività: le attività per il produttivo, il terziario e il direzionale
- Indice territoriale facoltativo: 0,30 mq/mq (slp circa 25.300 mq)
- H 15 m



AT01: il bosco delle attività plurifunzionali