

# AT\_5\_16218

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATP1

### LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona meridionale del territorio comunale, estendendosi su una superficie di circa 39.564 mq a sud di un'area produttiva consolidata.

L'attuale accesso all'ambito avviene da sud tramite via G. Galilei, da est da via E. Fermi e da nord mediante via G. Matteotti.

### DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse funzioni produttive, e attività di intrattenimento e di spettacolo (bar, locali notturni, sale giochi, palestre, spa e attività ludiche varie)

### PARAMETRI URBANISTICI

$S_t = 39.564 \text{ mq}$

$I_t = 0,8 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\%$  della superficie territoriale

$H_{max} = 13 \text{ m}$

In fase attuativa il progetto dell'ambito dovrà essere accompagnato da uno studio di mitigazione ambientale che preveda misure mitigative (es. fasce tampone di vegetazione) a protezione delle aree limitrofe aventi differenti destinazioni.

Intervento soggetto a realizzazione di standard qualitativi e/o compensativi da utilizzarsi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

L'ATP1 potrà essere attuato secondo le modalità previste nel capitolo 14 paragrafo 14.4.2.1. del Documento di Piano mediante lo strumento urbanistico attuativo "**Schema Urbanistico Strategico**".

### INDIRIZZI PROGETTUALI

#### VINCOLI E TUTELA AMBIENTALE

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della presenza:

- di una Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita con criterio geometrico (200m dall'asse del pozzo) ex D.P.R. 236/88, nella quale è vietato l'insediamento dei centri di pericolo previsti dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006;
- di una Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita con criterio cronologico ( $t = 60 \text{ gg}$ ) ex D.G.R. 6/15137/96. Ridelimitazione in corso di istruttoria presso il Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale di Bergamo;
- di una vulnerabilità della falda idrica sotterranea di grado elevato;
- della fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Vista la presenza di zone di rispetto di pozzi ad uso potabile acquedottistico la progettazione esecutiva dovrà tener conto dei vincoli dettati dall'art.94 del D.Lgs. 152/06 in termini di destinazioni d'uso consentite e dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 principalmente in merito alle caratteristiche delle fognature.

Dovranno essere valutate le relazioni previsionali d'impatto acustico delle aziende che si insedieranno al fine di valutare il rispetto dei limiti di legge presso eventuali recettori presenti nelle vicinanze e valutare quindi la necessità di misure di mitigazione acustica.

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Provinciale che classifica l'area dell'ambito come Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione, nonché con il Piano Paesistico Comunale che attribuisce all'area una sensibilità paesistica media.

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE:

- Le aree ricadenti all'interno della fascia di protezione del pozzo denominato "San Cassiano" in sede attuativa dovranno essere destinate a verde
- Allargamento di via Galileo Galilei.

#### MISURE DI MITIGAZIONE SUGGERITE DALLA VAS:

- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di rigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto.
- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua, sfruttando le acque meteoriche o di riciclo (acque saponate recuperate dagli scarichi dei lavabi e opportunamente filtrate) riducendo quindi il consumo di acqua potabile per irrigazione del giardino o per gli scarichi dei WC. L'azione si applica mediante lo stoccaggio ed il successivo utilizzo delle acque piovane ricadenti sulle coperture dei fabbricati. Il sistema consiste nel convogliare le tubazioni pluviali in vasche di stoccaggio completamente interrato, dotate di filtri e poste nelle vicinanze dell'abitazione. Si prevedono due possibilità di utilizzo dell'acqua meteorica: l'irrigazione dei giardini oppure il riutilizzo combinato anche per le cassette WC, la pulizia delle superfici, ecc. E' anche possibile realizzare impianti di raccolta e riutilizzo che "riciclino" l'acqua dei lavabi per gli scarichi dei WC.
- Prevedere un'ideale fascia verde con funzione di mitigazione-filtro, mediante l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, lungo il confine con aree a differente destinazione urbanistica.
- Adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al paesaggio agricolo in cui si colloca l'ambito.