



Comune di Bottanuco

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO



Oggetto

**Schede di indirizzo progettuale degli
ambiti di trasformazione**

Elaborato n.

DP 05|01

Studio associato



progetti di architettura
e urbanistica

Progettisti incaricati

**Studio associato ARCHÈ progetti di architettura e urbanistica
arch. Franco Resnati - arch. Fabio Massimo Saldini**

**arch. Paolo Dell'Orto
pian. Giorgio Limonta**

Procedura amministrativa



INDICE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE...	3
2. PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	7
3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	8
4. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE.....	10
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR01.....	11
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR02.....	16
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP01.....	21
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP02.....	26
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP03.....	31
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP04.....	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP05.....	41



1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

1. Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 e della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per tutti gli ambiti di trasformazione e gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

2. Le Schede di Indirizzo Progettuale esprimono, inoltre, gli elementi di indirizzo che presiedono ai valori qualitativi della progettazione urbanistica e paesaggistica, secondo la declinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale comunale. Le Schede di Indirizzo Progettuale propongono lo scenario progettuale di riferimento per l'attuazione del PGT, esplicitano le linee strategiche per la trasformazione urbana, i temi progettuali di riferimento per conseguire gli obiettivi di qualificazione paesaggistica e territoriale, le azioni prioritarie su cui concentrare la progettazione per realizzare insediamenti di qualità e sostenibilità urbana.

3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante piani attuativi comunali, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

4. Nei piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

5. La definizione progettuale dei Piani Attuativi deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo o il discostamento motivato dalle soluzioni prefigurate per il raggiungimento degli indirizzi progettuali, in coerenza con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Documento di Piano e con particolare riferimento ai seguenti profili:

- caratteri e coerenze dello spazio urbano e del linguaggio architettonico;
- compatibilità con i valori paesaggistici e ambientali del contesto;
- efficienza degli insediamenti;
- misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- funzionalità delle condizioni di accessibilità.

6. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

7. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione devono essere osservate le norme e le prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di fattibilità



delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

8. Al fine di perseguire i principi di invarianza idraulica e idrogeologica le trasformazioni del territorio devono prevedere le misure strutturali e non strutturali definite nello studio comunale di gestione del rischio idraulico, nei modi e nei termini disposti dall'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7.

9. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico fluviale e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai sensi del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 e della legge regionale 15 marzo 2016 n. 4, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dall'ente competente.

10. Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale e di promuovere la sostenibilità, razionalità ed organicità delle politiche in materia di mobilità urbana e di assetto territoriale, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione devono essere adottate idonee misure atte a garantire adeguati livelli di accessibilità e ad assicurare l'efficienza, l'affidabilità e la sicurezza delle relazioni con la rete della viabilità. In particolare, in relazione alla valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità e al fine di perseguire adeguati livelli di accessibilità e condizioni di traffico generato compatibile con il sistema infrastrutturale esistente e programmato, nell'attuazione degli ambiti di rigenerazione e degli ambiti di trasformazione, devono essere realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori, le dotazioni infrastrutturali necessarie a garantire l'efficienza dell'insediamento.

11. Sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato nel Piano Paesaggistico a parte del vigente Piano Territoriale Regionale, nei "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, negli elaborati del PGT è determinata la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale e sono dettate le prescrizioni paesaggistiche di dettaglio. Ai sensi dell'articolo 34 della normativa del Piano Paesaggistico di cui al vigente PTR, i PA assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra PGT nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel PGT e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano di riferimento.



12. Nel caso i PA interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti beni.

13. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione e rigenerazione, si intendono riferite alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista. La dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, è disciplinata dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

14. Ai fini della disciplina delle distanze, delle destinazioni d'uso, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle Norme di Governo del Territorio. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni delle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina delle Norme di Governo del Territorio per gli aspetti prescrittivi e di indirizzo che regolamentano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

15. I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nelle definizioni tecniche uniformi approvate con d.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

16. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

17. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

18. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

19. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alla disciplina della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione secondo le specifiche previsioni declinate nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e con l'osservanza della regolamentazione prescritta nel Piano delle Regole.

20. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia



prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.

21. Nel rispetto delle funzioni e compiti amministrativi attribuite dalla legge agli Enti Locali, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.



2. PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il Documento di Piano promuove un modello perequativo.
2. Tale strumento è utilizzato per quegli ambiti specifici, di rilevanza strategica, dove l'Amministrazione comunale prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici. In questo caso, ogni area interessata da previsione di servizi, può produrre diritti edificatori che "atterrano" in aree di trasformazione
3. I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate.
4. Per quei casi ove il piano dei servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, i proprietari dei terreni in oggetto possono richiedere all'AC, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire i diritti edificatori derivanti dalle aree considerate o su immobili della stessa proprietà (fino ad un massimo di 100 mq. di sl) o su altri terreni; i predetti diritti edificatori attribuiti in compensazione sono comunque liberamente commerciabili.
5. I terreni oggetto di trasferimento (di immissione dei diritti altrove maturati) sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione e possono essere:
 - terreni di proprietà pubblica (aree di atterraggio);
 - terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.
6. All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.
7. Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.
8. I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.



3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

I prospetti seguenti precisano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, in ragione della verifica delle dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione e tenuto conto degli orientamenti strategici in tema di riqualificazione del territorio, minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, definizione e razionalizzazione dell'assetto territoriale, paesaggistico e della mobilità, nonché in ordine alla possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Ambiti di trasformazione

CODICE	VOCAZIONE FUNZIONALE	SUPERFICIE TERRITORIALE
ATR01	Turistica ricettiva	5.070
ATR02	Residenziale	8.481
ATP01	Produttivo	32.049
ATP02	Produttivo	20.157
ATP03	Produttivo	24.068
ATP04	Produttivo	23.935
ATP05	Produttivo	24.214

Ambiti trasformazione turistica ricettiva

A	B	C	D	E	F	G
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	SUPERFICIE LORDA (mq) B x C	VOLUME (mc) D x 3	ADDETTI TEORICI E / 50	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (mq) D x 1
ATR01	5.070	0,40	2.028	6.084	40	2.028

Ambiti trasformazione residenziali

A	B	C	D	E	F	G
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	SUPERFICIE LORDA (mq) B x C	VOLUME (mc) D x 3	ABITANTI TEORICI E / 50	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (mq) F x 26
ATR02	8.481	0,40	3.393	10.178	67	1.764



Ambiti trasformazione produttivi

A	B	C	D	E	F	G	H
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE TERRITORIALE (mq/mq)	SUPERFICIE LORDA (mq) B x C	VOLUME (mc) D x 3	INDICE COPERTURA (mq/mq)	ADDETTI TEORICI D / 200	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (mq) B x 0,2
ATP01	32.049	0,60	19.229	57.688	0,60	96	6.410
ATP02	20.157	0,60	12.094	36.282	0,60	60	4.031
ATP03	24.068	0,60	14.441	43.322	0,60	72	4.814
ATP04	23.935	0,60	14.361	43.083	0,60	72	4.787
ATP05	24.214	0,60	14.528	43.585	0,60	73	4.843
							24.884

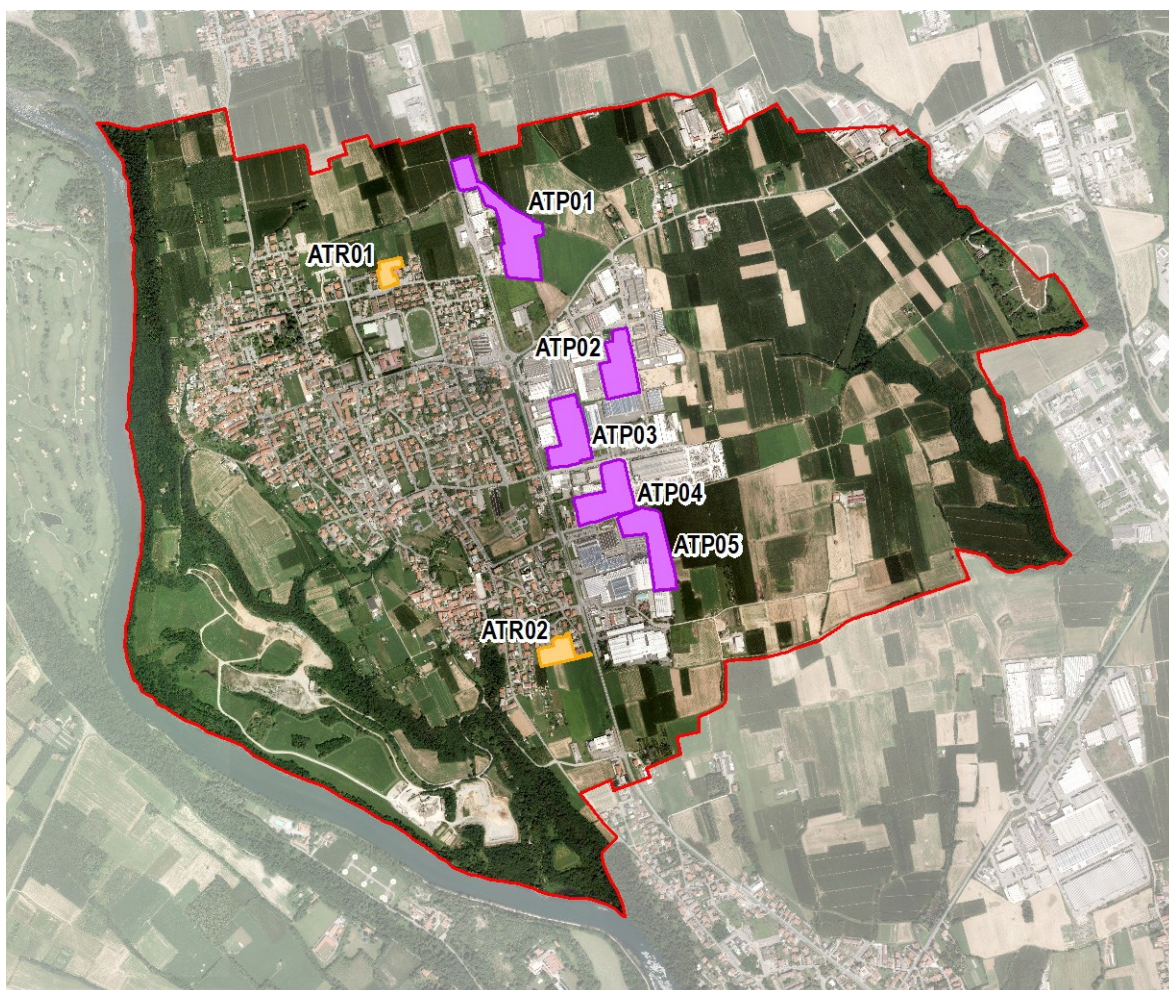
Una quota delle dotazioni territoriali indotte dalla trasformazione dell'ambito ATP01, pari a 5.827, dovrà essere obbligatoriamente destinata al mantenimento del varco ecologico localizzato a nord dell'ambito.



4. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE

Gli ambiti di trasformazione riguardano aree all'interno delle quali il documento di piano del PGT individua interventi prioritari e strategici di perfezionamento della struttura urbana, di valorizzazione dei contesti paesaggistici e di incremento di servizi e spazi per la collettività.

Tali ambiti sono finalizzati a promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema residenziale e al potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo e terziario commerciale, coniugando obiettivi di qualità paesaggistica ed efficienza degli insediamenti.



Localizzazione degli Ambiti di Trasformazione e di rigenerazione urbana



Ambito di trasformazione ATR01

Ubicazione: via C. Cavour

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a nord del nucleo urbano di Bottanuco al margine tra territorio urbanizzato e lo spazio aperto a destinazione prevalentemente agricola.

Attualmente l'area risulta parzialmente edificata; inserita in un contesto a carattere prevalentemente residenziale è caratterizzata da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere lo sviluppo del sistema urbano e una adeguata offerta turistica ricettiva.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo.

La dotazione di servizi dovuta dall'intervento dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico posta nella porzione sud dell'area di trasformazione a ridosso con il margine costruito esistente.

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 costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'intervento deve prevedere le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni nord dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;



- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

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)	5.070
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,40
SUPERFICIE LORDA	(mq)	2.028
VOLUME	(mc)	6.084
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,40
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	2.028

Dotazioni territoriali

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la sistemazione dei parcheggi pubblici esistenti in fregio su via Cavour, al fine di migliorare le condizioni di sosta della zona.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

TURISTICA RICETTIVA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

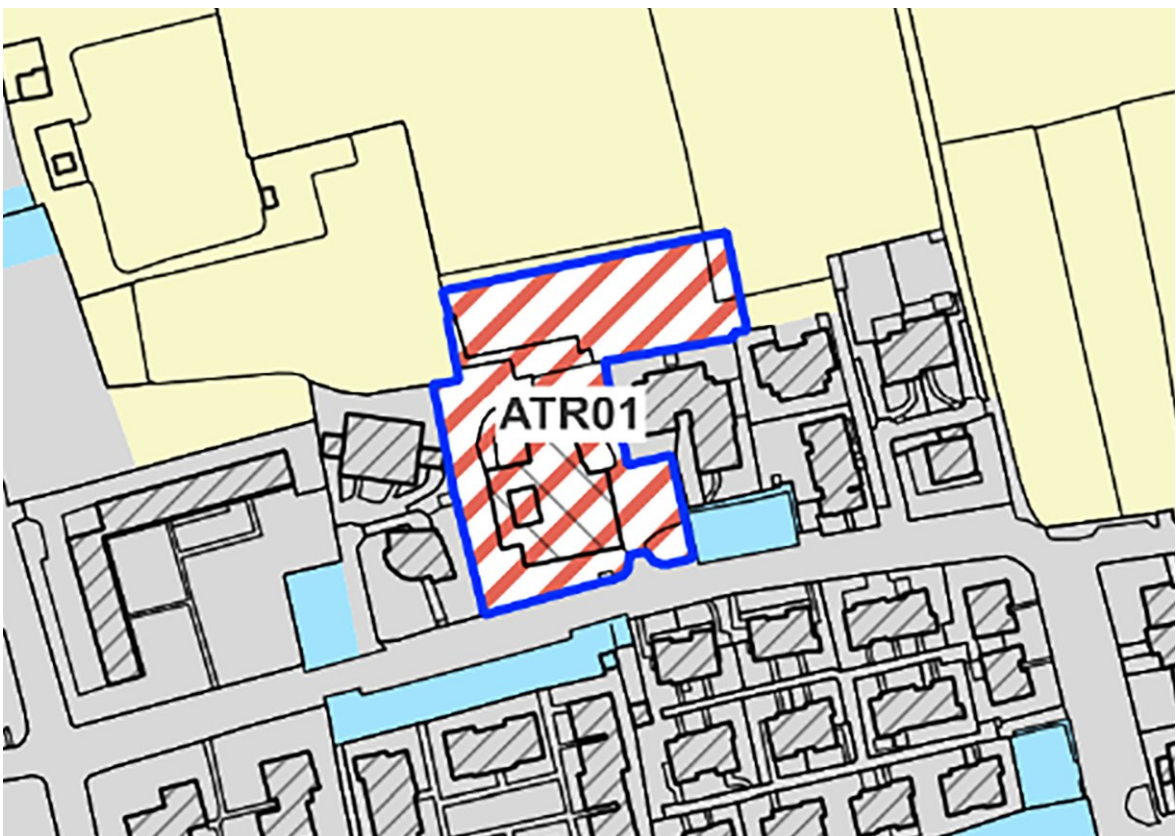
ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Assetto di Piano



Scenario progettuale



Ambito di trasformazione ATR02

Ubicazione: via G. Mazzini – via Padre Kolbe

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del nucleo urbano di Cerro, al margine tra territorio urbanizzato e lo spazio aperto a destinazione prevalentemente agricola.

L'area si presenta come un ambito frastagliato che si insinua nel tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale, attualmente utilizzata per colture agricole.

L'accessibilità all'area è garantita sia da via G. Mazzini che da via Padre Kolbe.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'intervento è ritenuto strategico per la posizione che assume nel contesto territoriale: l'area visivamente si configura infatti come "porta di accesso" al territorio urbanizzato.

La dotazione dovuta dall'intervento dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico posta nella porzione sud dell'area di trasformazione.

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 costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere idonee soluzioni per garantire l'efficace e sicura accessibilità all'insediamento;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono



essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;

- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

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)	8.481
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,40
SUPERFICIE LORDA	(mq)	3.393
VOLUME	(mc)	10.178
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,40
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.742



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

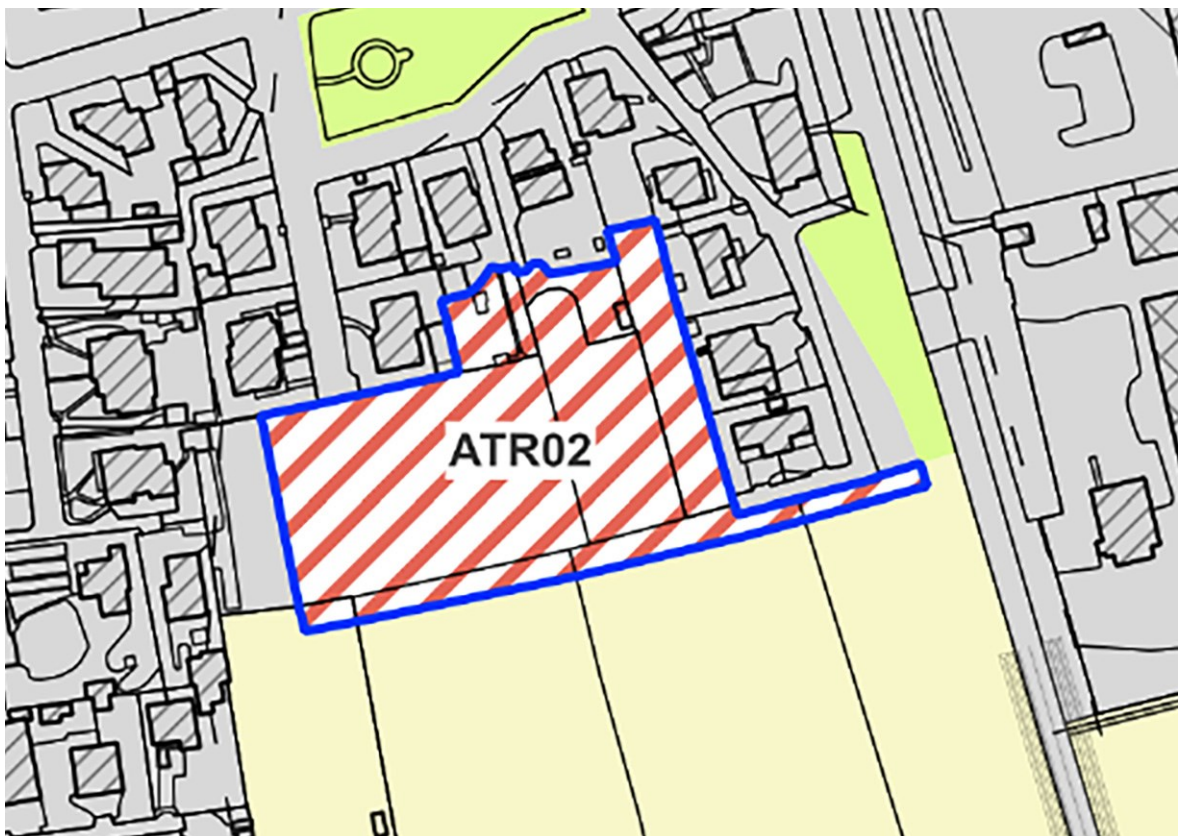
ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

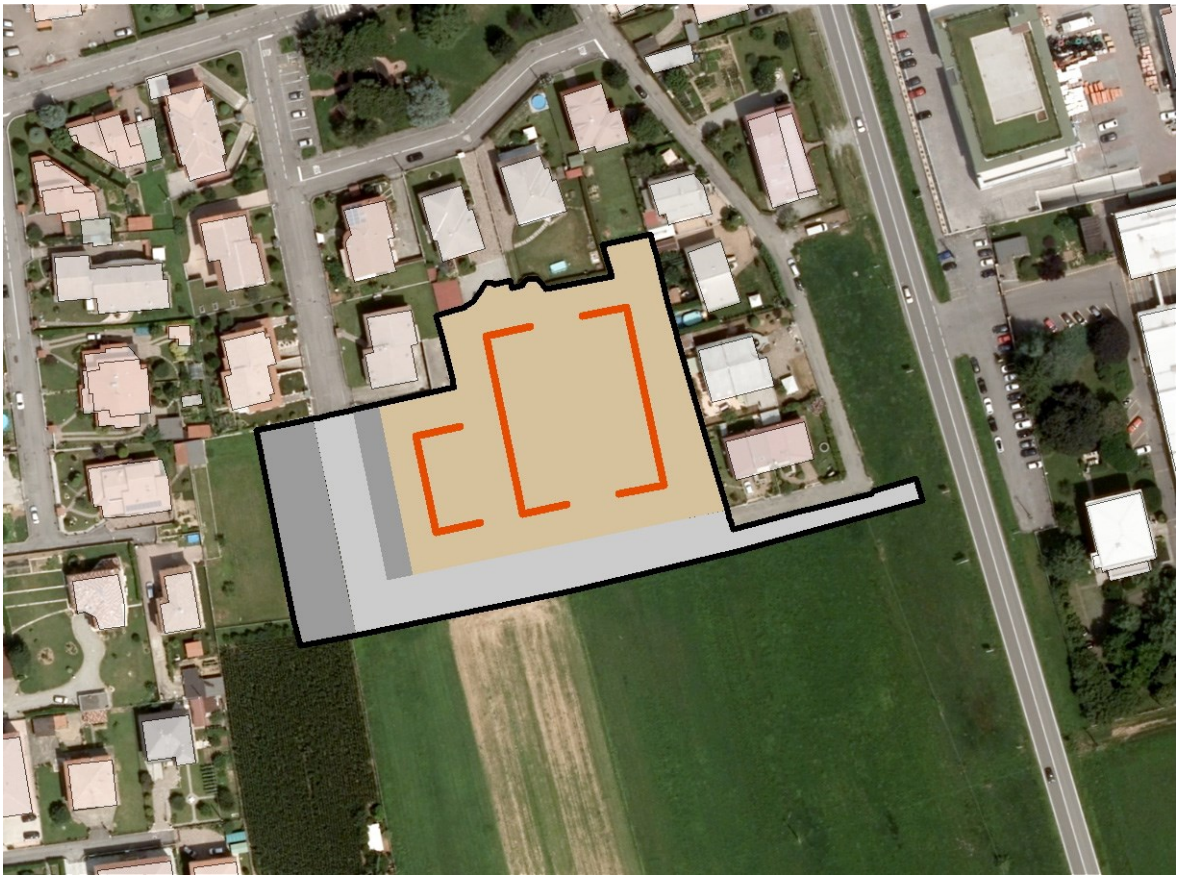
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Assetto di Piano



Scenario progettuale



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.

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 la realizzazione di nuovi accessi alla strada provinciale e collegamenti stradali interni.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo il mantenimento della continuità agricola e del varco della Rete ecologica 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;
- 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)	32.049
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,60
SUPERFICIE LORDA	(mq)	19.229
VOLUME	(mc)	57.688
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	9,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	6.410 di cui 5.827 varco ecologico

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 la realizzazione di nuovi accessi alla strada provinciale e collegamenti stradali interni.

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio a migliorare le condizioni di sosta della zona. L'area dovrà essere integrata con idoneo equipaggiamento arboreo e arbustivo in modo da attenuare le isole di calore ed aumentare le dotazioni a verde.

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:

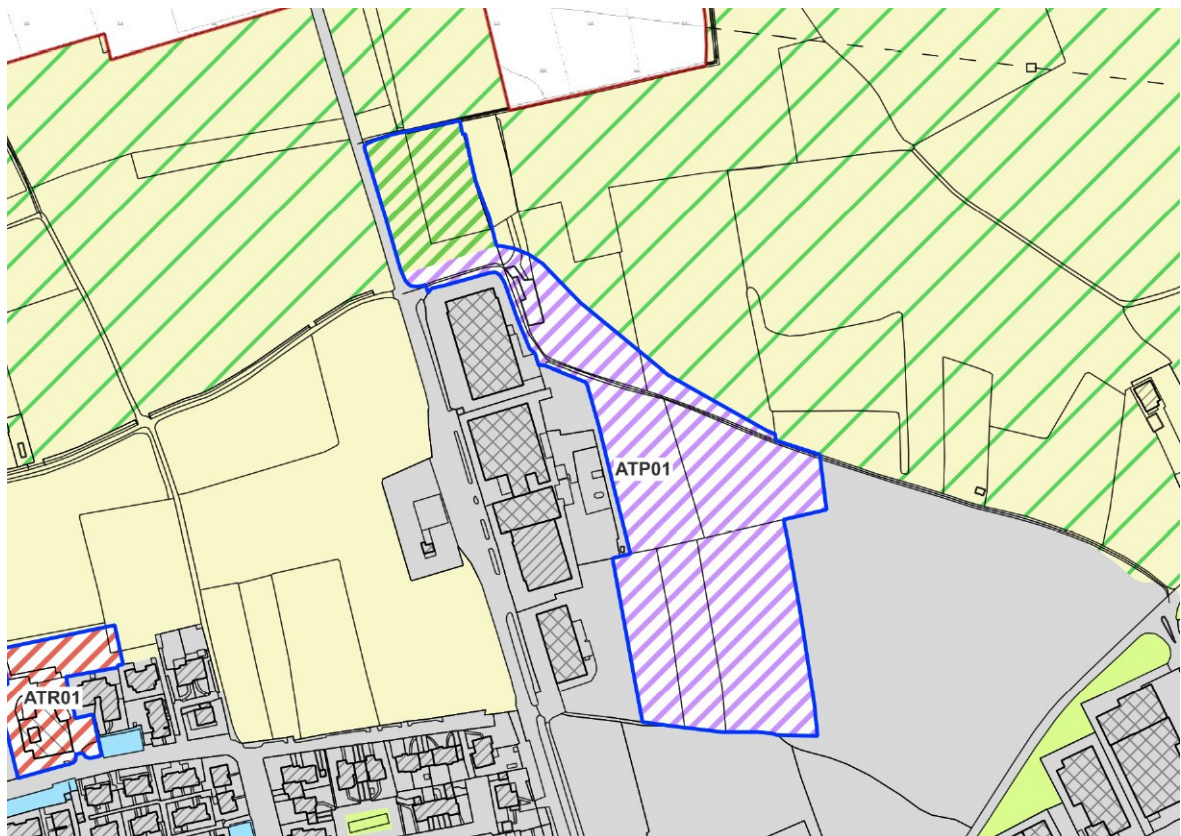
ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

Destinazioni d'uso non compatibili:

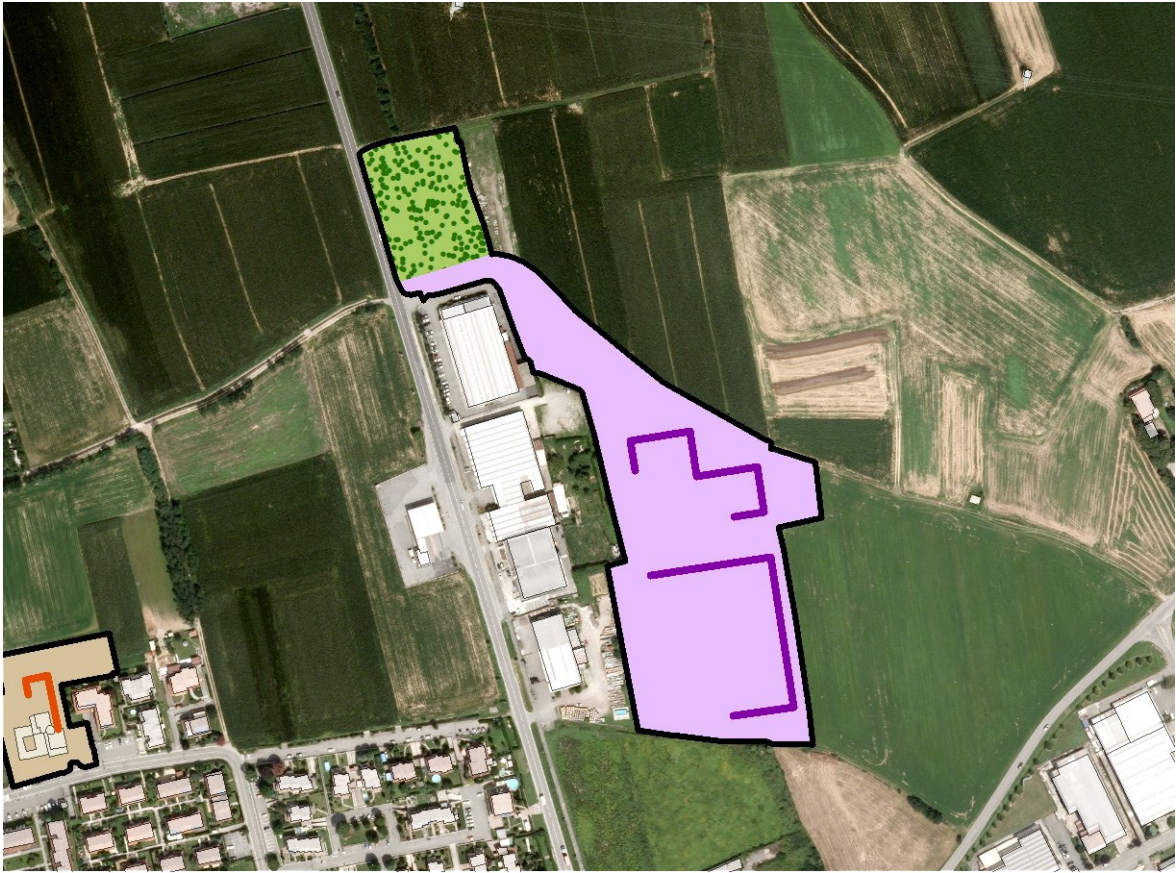
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITA' 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



Ambito di trasformazione ATP02

Ubicazione: via A. Vienna

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 caratterizzato da un contesto del tessuto specializzato prevalentemente produttivo che si sviluppa nel quadrante delimitato a nord di via A. Moro e a est da via Vienna, a sud da Viale Europa ed a ovest dalla SP170.

L'area è attualmente libera e caratterizzata da colture agricole non specializzate. La porzione a nord è caratterizzata dalla presenza di una antenna per le telecomunicazioni.

L'accesso all'area è garantito da via Vienna.

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.

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 un insediamento efficace ed efficiente.

In particolare:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- 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)	20.157
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,60
SUPERFICIE LORDA	(mq)	12.094
VOLUME	(mc)	36.282
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	9,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	4.031

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio. L'area dovrà essere integrata con idoneo equipaggiamento arboreo e arbustivo in modo da attenuare le isole di calore ed aumentare le dotazioni a verde.

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:

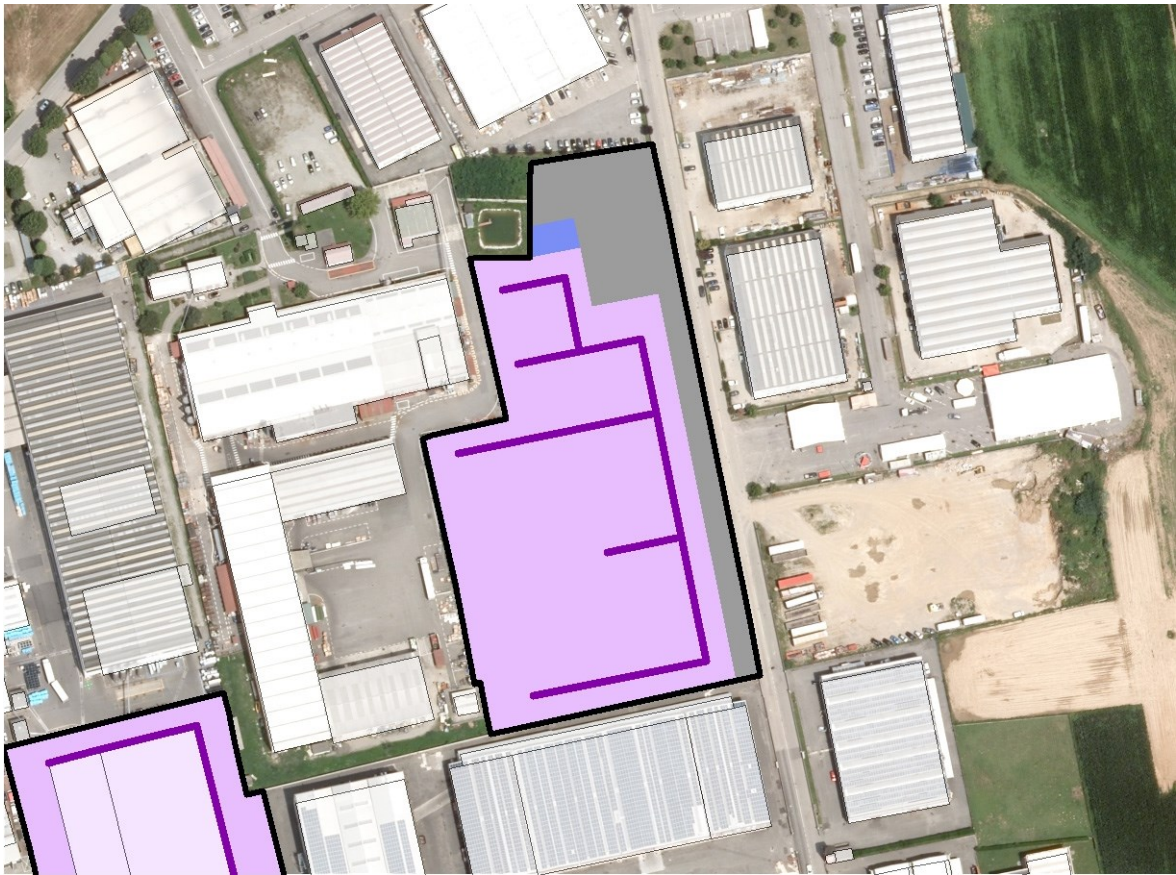
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma 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



Ambito di trasformazione ATP03

Ubicazione: viale Europa

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 localizzato in un contesto del tessuto specializzato prevalentemente produttivo che si sviluppa nel quadrante delimitato a nord di via A. Moro e a est da via Vienna, a sud da Viale Europa ed a ovest dalla SP170.

L'area è attualmente caratterizzata da un insediamento produttivo attivo.

L'accesso all'area è garantito da viale Europa.

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 un insediamento efficace ed efficiente.

In particolare:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- 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)	20.157
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,60
SUPERFICIE LORDA	(mq)	12.094
VOLUME	(mc)	36.282
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	9,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	4.031

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio a migliorare le condizioni di sosta della zona. L'area dovrà essere integrata con idoneo equipaggiamento arboreo e arbustivo in modo da attenuare le isole di calore ed aumentare le dotazioni a verde.

Le dotazioni a verde dovranno essere concentrate in adiacenza all'area verde esistente lungo la SP170.

Dovranno essere inoltre garantiti interventi per il drenaggio urbano sostenibile.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

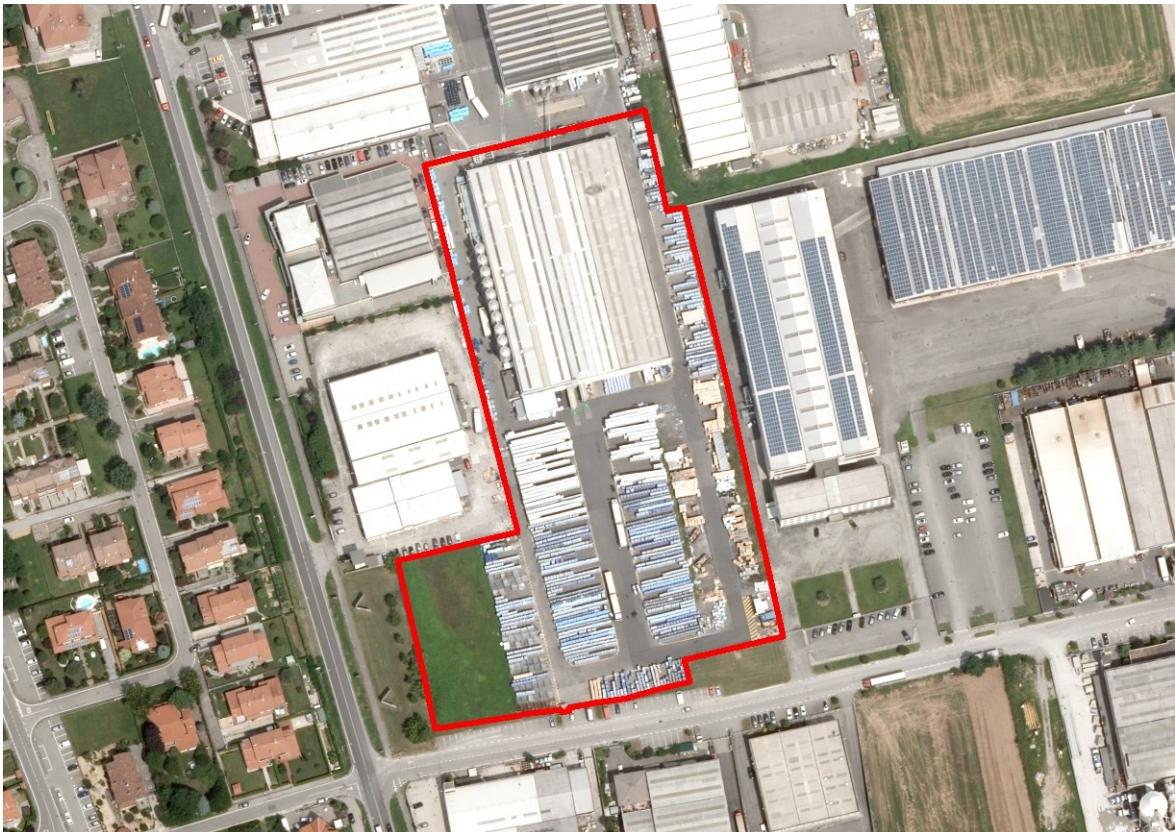
PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

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:

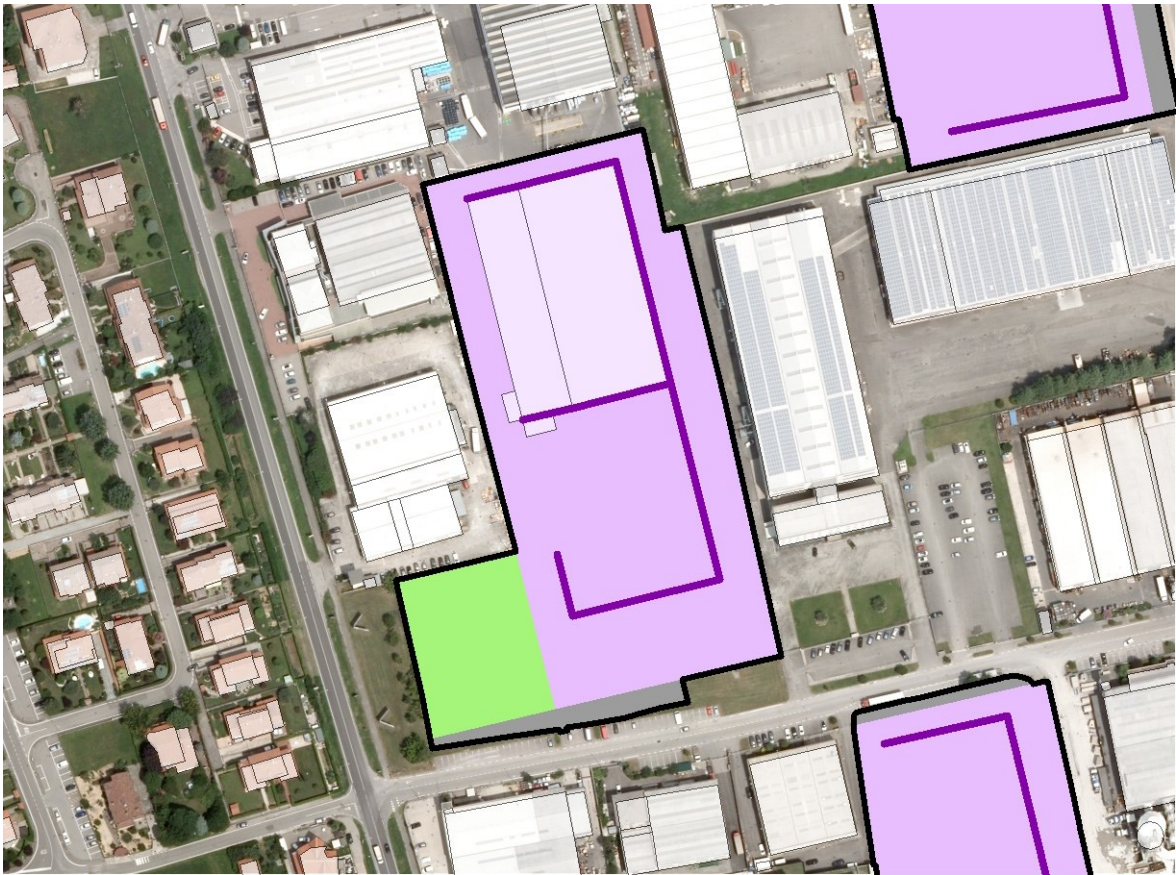
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma 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



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;
- 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:

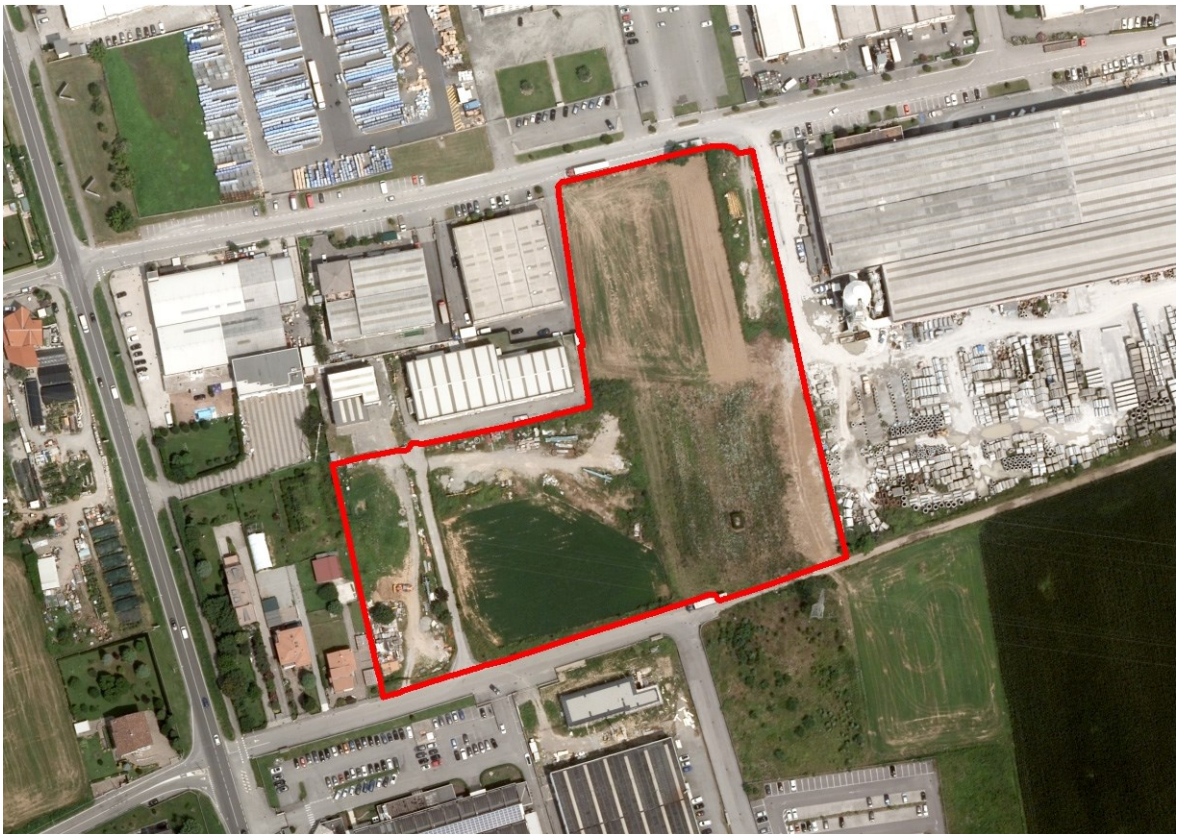
PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

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



Ambito di trasformazione ATP05

Ubicazione: 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 a sud di via Ginevra.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate.

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

L'accesso all'area è garantito 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 un insediamento efficace ed efficiente.

In particolare:

- 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)	24.214
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,60
SUPERFICIE LORDA	(mq)	14.528
VOLUME	(mc)	43.585
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	60
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	9,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	4.843

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio a migliorare le condizioni di sosta della zona

L'area dovrà essere integrata con idoneo equipaggiamento arboreo e arbustivo in modo da attenuare le isole di calore ed aumentare le dotazioni a verde.

Dovranno essere inoltre garantiti interventi per il drenaggio urbano sostenibile.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

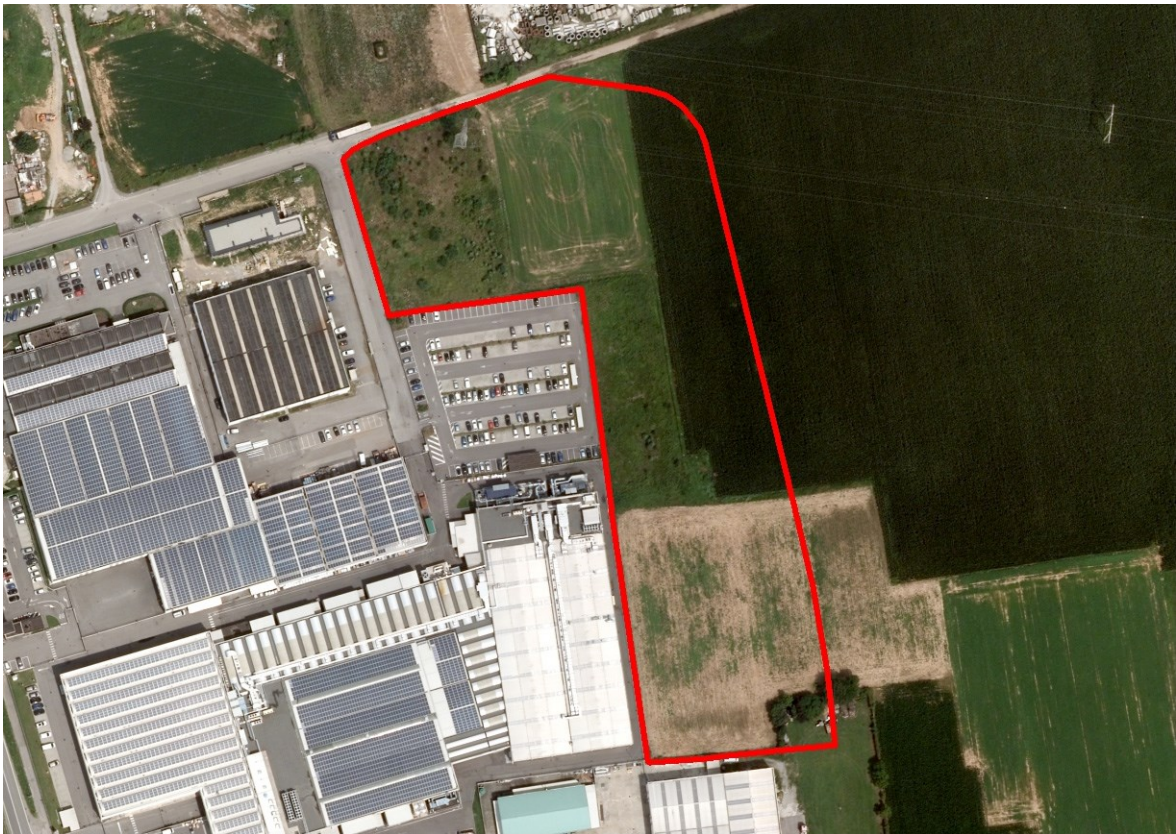
PRODUTTIVA (ATTIVITÀ MANIFATTURIERE – ARTIGIANATO)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

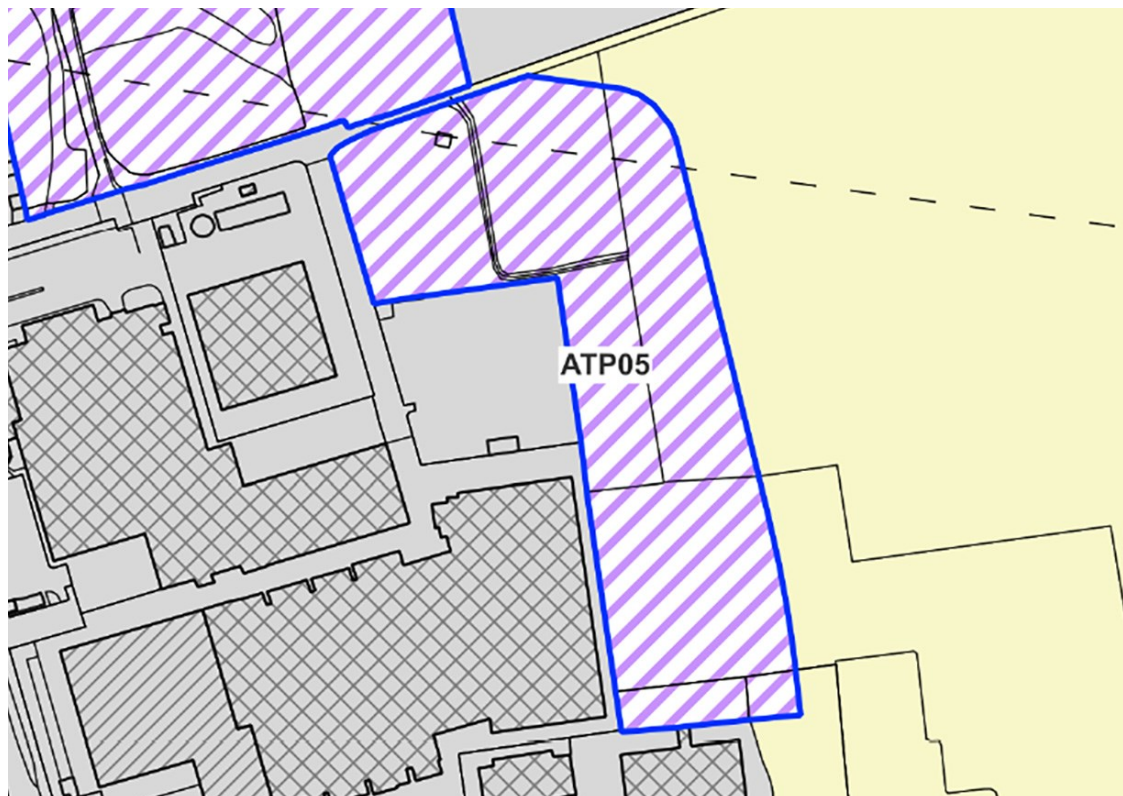
ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

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	ATTIVITA' 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