

Tp Ambiti di trasformazione produttivi e artigianali

(gli ambiti che contengono il suffisso ex, sono quelli che erano già previsti dal superato strumento urbanistico PRG)

Sono aree libere vicine ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere industriale per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuativi. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione **Tp**

Il PGT conferma i piani attuativi previsti dal superato strumento urbanistico modificandone le regole urbanistiche e non ne inserisce di nuovi. Tali aree risultano strategiche per lo sviluppo economico di Cologno al Serio, per la loro posizione ottimale rispetto alla viabilità principale e rispetto alla città consolidata prevalentemente industriale. Per tale motivo le schede d'ambito prevedono la localizzazione di attività legate al settore dell'artigianato e dell'industria.

Modalità d'intervento (si veda paragrafo 3.3.1 della relazione del documento di piano)

Si attuano mediante Piani attuativi che possono essere anche attuati per stralci successivi individuando all'interno del perimetro **unità di intervento** separate e autonome.

Destinazioni d'uso non ammissibili (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale, art. pr13 NT piano delle regole):

residenziali: a1 commerciali: c2,c3
agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6 di servizio: g1,g2

Indice privato: 0,60 mq/mq di ST incrementabile a 0,65 mediante acquisizione di corrispondenti diritti edificatori

Se ricomprese fra gli "ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale", in caso di manifestazione di disponibilità al coordinamento locale di servizi aziendali ed all'esistenza di azioni aziendali di welfare, conseguente alla manifestazione di interesse promossa dall'amministrazione comunale a seguito dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma 1 della lr 12/05, è ammesso, mediante acquisizione di diritti edificatori pari alla metà, un incremento dell'indice privato fino al 10%, e non sono in detto indice computati i seguenti utilizzi:

- coworking (fino ad un massimo di 200 mq)
- usi associativi per i dipendenti
- spazi dedicati alla formazione
- ristorazione e mensa
- rimessaggio di biciclette e servizi ad esse connesse (riparazioni, spogliatoi, ecc...)

Gli usi di cui al comma precedente, ad eccezione di ristorazione e mensa, non richiedono oneri di urbanizzazione.

Verde ecologico privato: 1/16 della Sf, 1 albero ogni 60 mq

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli: art. pr7 NT piano delle regole

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%):

- funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita: 100% della SIp;
- produttive 20% SIp

Indice di ospitalità: fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST

H (indicativa): 12,00 mt (l'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto al punto 2.1 della relazione del Documento di Piano

Obiettivo 01: compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo 02 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

Obiettivo 04 : Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree industriali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di aree già esistenti.

Obiettivo 05 : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- ✓ La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- ✓ La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area ed in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- ✓ La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;
- ✓ L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- ✓ La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico;
- ✓ La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta asfaltata dell'area complessiva. Tali vasche dovranno essere possibilmente interrate, accessibili solo dal personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione a qualsiasi evento accidentale.
 - ✓ Le acque di dilavamento dei parcheggi ai sensi del regolamento regionale 2/2006 non possono essere riutilizzate.

Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto

Si deve poter prevedere:

- ✓ La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti come indicato);
- ✓ Il compattamento delle superfici asfaltate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- ✓ L'utilizzo esteso alle superfici a parcheggio di materiali drenanti comunque compatibili con l'utilizzazione prevalente dell'area
- ✓ L'alberatura lungo i confini della proprietà in corrispondenza di eventuali recinzioni

L'attuazione di tali ambiti è subordinata al calcolo preliminare dei volumi di invarianza idraulica realizzato applicando la metodologia proposta dal Regolamento Regionale n°7 del 23 novembre 2017 e come specificato dall'art. 6.3 della Relazione del "documento semplificato del rischio idraulico comunale" del dicembre 2019.

Obiettivi qualitativi

Per gli ambiti di trasformazione che consumano suolo agricolo allo stato di fatto è dovuta la maggiorazione percentuale del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 sexies della lr 12/2005, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune. La maggiorazione di cui all'art. 43 comma 2 sexies lettera a) della lr 12/2005 è stabilita al 30 per cento. Al fine dell'attuazione delle previsioni di piano sia il contributo di costruzione che la sua maggiorazione possono essere assolti mediante l'acquisizione di corrispondenti diritti edificatori secondo il valore definito all'art. ps8 del Piano dei Servizi. Nel caso di acquisizione di tali diritti da privati è riconosciuto un incremento del 10% della quantità acquisita.