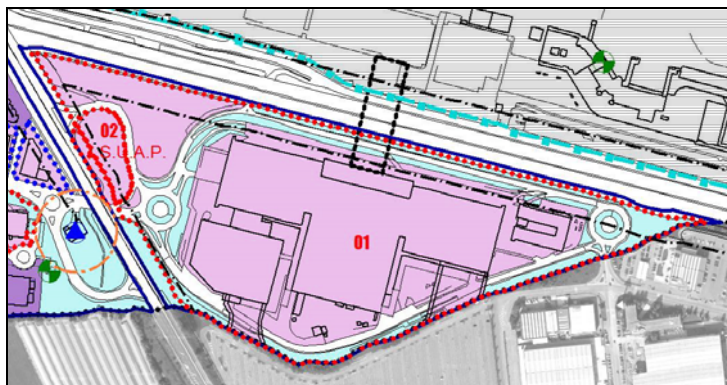


Titolo III - Ambiti di Trasformazione

Art. 14 - Ambito di trasformazione AT01



perimetro AT01

1. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di trasformazione AT01, denominato "Orio Center", si trova a sud del territorio comunale di Orio al Serio, in una zona a prevalente destinazione produttiva-commerciale separata dal sedime aeroportuale di Orio al Serio dal tracciato dell'autostrada A4 Milano-Venezia a nord del comparto.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto è stato interessato dalle seguenti procedure autorizzative:

- Piano Particolareggiato (PP) approvato DGR con 43 del 2/05/1989
- Convenzione Urbanistica n.74434 del 11/10/1991, registrata a Bergamo il 15.10.1991 n.5202 e trascritta in data 14.10.1991 ai nn.29268/21900.
- Convenzione Urbanistica n.136911 del 18/10/2001
- Autorizzazione Commerciale per Grande Struttura di Vendita (GSV) rilasciata il 28/03/2003 per l'ampliamento della struttura esistente
- Programma Integrato d'Intervento (PII) approvato con DCC n.7 del 26/06/2003 che ha portato alla realizzazione di:
 - ampliamento del Centro Commerciale
 - edificazione della struttura alberghiera
 - realizzazione di parcheggi previsti dal progetto di PII
- Stipula Convenzione Urbanistica tra il Comune di Orio al Serio e Finser Spa con atto n.145688 del 1/08/2003
- Variante del PRG (approvata con DCC n.23 del 19/12/2006) – art.27 delle NTA
- Accordo con contestuale cessione di aree (ex L.241/90) fra il Comune di Orio al Serio e Finser Spa adottato con DGC n.72 del 17/04/2009, approvato con DCC n.22 del 31/07/2009, pubblicato sul BURL n.35 del 02/09/2009 e registrato con atto notarile del 02/09/2009 rep. N.170034 e racc. n.52355.

3. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Si prevede di sviluppare lo scenario programmatico, già presente nel quadro programmatico comunale e nell'Accordo ex L.241/90 sopraccitato, della realizzazione di un collegamento sopraelevato diretto fra le strutture dell'aeroporto e la centralità commerciale definita dall'"Orio Center", oltre che un ampliamento del Centro Commerciale stesso.

La creazione di una struttura a scavalco dell'autostrada può definire un nuovo landmark regionale, e contribuire ad ottimizzare l'integrazione tra la struttura aeroportuale ed il complesso commerciale, anche in vista dell'estensione del polo verso Sud, nel territorio di Azzano San Paolo, denominato "Polo del Lusso".

L'intervento si inserisce in un contesto nevralgico all'interno di un'area di estrema importanza, per estensione, caratteristiche e ubicazione: ideale "cuore" della Regione Lombardia, situata come è tra Brescia e Milano, in strettissima connessione funzionale con il sistema aeroportuale e lungo il principale asse autostradale; ciò, a maggior ragione, dopo l'assegnazione a Milano dell'edizione 2015 dell'EXPO, che coinvolgerà tutta la Regione e, in special modo, oltre al capoluogo, le aree, come quelle aeroportuali, dotate delle più importanti ed essenziali infrastrutture di collegamento.

4. VINCOLI (VEDI TAVOLE P.1B.3A – P.1B.3B)

Vincoli Aeroportuali	servitù aeroportuale da Piano di Rischio (Zona D) – Zonizzazione Acustica (Zona A)
Vincoli Infrastrutturali	fasce di rispetto stradali (autostrada A4 e ex SS491 via Creasca)
Vincoli Geologici-idraulici	fascia di rispetto ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua
Vincoli Igienico-Sanitari	fascia di tutela del depuratore comunale
Vincoli Pesaggistico -Ambientali	-

5. CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe 2: Fattibilità senza particolari Limitazioni - Aree che presentano caratteristiche geologiche da discrete a buone

6. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Classe: alta e media

7. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale prevista è l'attività commerciale (C) così come disciplinata dall'art.11 delle Disposizioni Comuni:

- *"Centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso (anche congiunto al dettaglio) secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio";*
- *esposizioni merceologiche (autosaloni, mobilifici, depositi commerciali...);*
- *artigianato di servizio e botteghe artigiane ed artistiche;*
- *attività di autorimesse private a pagamento;*

Sono altresì ammesse quali destinazioni complementari, nella misura massima del 40% della SIp:

- **Attività terziarie (T)**
 - Attività ricettive – pubblici esercizi (Tr);
 - Attività ricettive – turistiche (Tt): ad eccezione di campeggi, e attività agrituristiche;
 - Attività direzionali (Tu);
 - Centri di telefonia in sede fissa (Tf);
 - Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo (Ti).

- **Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata e di interesse generale di uso pubblico (SP)**
 - Servizi di assistenza sociale e sanitaria (SS);
 - Servizi per l'istruzione di base (SIb);
 - Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): ad eccezione delle sale da ballo;
 - Servizi amministrativi (SA);
 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP);
 - Impianti sportivi scoperti (PSp);
 - Servizi sportivi coperti (SSpc/SSpt c);
 - Servizi tecnologici (ST);
 - Piazze e aree mecatali (Pz);
 - Giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro (V);

Oltre a quanto sopra indicato, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole (A);
- attività industriali – artigianali (I);
- residenza (R);
- per le attività commerciali: distributori di carburante.

8. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- St = 138.937,00 mq indicativa (dato da verificare previo rilievo topografico)
- If = 1,5 mq/mq
- SIp esistente = 107.663,00 mq
- SIp residua = 20.482,00 mq
- SIp aggiuntiva 1 = 26.136,00 mq
- H massima = H esistente; saranno ammessi anche singoli corpi di fabbrica emergenti con altezza da definire in sede di piano attuativo.

9. PRESCRIZIONI EMERSE IN PROCEDURA DI VAS/COMPATIBILITÀ AL PTCP

- In virtù del fatto che l'ambito ricade parzialmente in fascia di rispetto autostradale, si prescrive che per gli interventi edilizi e infrastrutturali ricadenti in tale vincolo, ai sensi del Codice della Strada, in fase attuativa del presente AT01 deve essere ottenuto specifico parere/NO dell'Ente Competente alla gestione dell'asse autostradale.

- Vista l'elevata capacità insediativa e relativi AE afferenti al presente AT, il secondo stralcio del potenziamento del depuratore comunale, sarà finanziato o realizzato direttamente dal soggetto attuatore dell'AT01. Le modalità e i tempi di attuazione saranno disciplinati dalla convenzione urbanistica del piano attuativo. Per un maggiore dettaglio si rimanda al precedente **art.10** delle presenti norme.
- I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, in ordine alla realizzazione delle reti dei sottoservizi, dovranno dare precise indicazioni sui collegamenti con gli ambiti di trasformazione previsti o in corso di attuazione nelle immediate vicinanze (anche in comuni contermini) e essere corredati da pareri degli enti gestori dei pubblici servizi (acquedotto, fognatura...) e, nel caso di rilevate criticità, proporre adeguate soluzioni alternative.
- L'autorizzazione dell'ampliamento del centro commerciale Orio Center quale grande struttura di vendita (AT01), in sede di valutazione di V.I.A. e all'interno della procedura della conferenza dei servizi per il rilascio dell'autorizzazione stessa, è subordinata alle valutazioni e agli approfondimenti della Provincia di Bergamo circa le soluzioni viabilistiche proposte al fine di risolvere eventuali criticità generate dal flusso viario generato dall'ampliamento in oggetto; la stessa Provincia convocherà apposito tavolo interistituzionale con il Comune di Orio al Serio ed i comuni contermini al fine di concertare le soluzioni possibili inerenti le problematiche viabilistiche generate dall'ampliamento del centro commerciale Orio Center.

10. NORMA TRANSITORIA PER LA SLP RESIDUA

Si rimanda **all'art.17** del PdR.

11. SLP AGGIUNTIVA 1

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Ai sensi dell'art.7 dell'Accordo ex L.241/90 il comparto ammette una superficie lorda di pavimento, denominata **SLP Aggiuntiva 1 pari a 26.136,00 mq.**

DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Per il progetto attuativo della SLP Aggiuntiva 1, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, è disciplinata dall'**art.8** del PdS e, per le sole attività commerciali, dall'**art.21** delle Disposizioni Comuni.

Ai sensi dell'art.8.4 dell'Accordo ex L.241/90 la dotazione di standard dovrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di un piano interrato di parcheggi di almeno 10.000 mq.

La differenza eventualmente necessaria potrà essere monetizzata al costo fissato di euro **76,00/mq** (DGC 226 del 19/12/2008); tale l'importo dovrà essere aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT per il costo di costruzione, avvenuta fra il 19 dicembre 2008 e la data di effettiva monetizzazione

DOTAZIONE COMPENSATIVA

Per il progetto attuativo della SLP Aggiuntiva 1 la dotazione compensativa è disciplinata dall'**art.10** del PdS e **dall'art.13** delle presenti norme, i cui importi, da considerarsi a titolo

indicativo e non prescrittivo, saranno individuati in modo più dettagliato in fase di progetto attuativo e di convenzione urbanistica.

La dotazione compensativa sarà assolta in via prioritaria mediante la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale fuori comparto a beneficio e favore della cittadinanza, da concordare con l'Amministrazione. L'esecuzione tali opere è condizionata al rilascio delle autorizzazioni commerciali per la grande struttura di vendita.

I presenti obblighi saranno negoziati e disciplinati in sede di convenzione urbanistica.

MODALITÀ ATTUATIVA

Piano attuativo di iniziativa privata, programma integrato di intervento o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, anche per stralci funzionali, purché attuato secondo la disciplina di cui all'art.93 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione ed opere a servizio pubblico e di interesse pubblico o generale a carico dei lottizzanti saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

PRESCRIZIONI

- cessione e/o asservimento di eventuali aree oggetto di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici all'Amministrazione Comunale contestualmente all'atto di stipula della convenzione urbanistica;
- qualora le aree di cui al comma precedente siano oggetto di opere di urbanizzazione la convenzione stessa dovrà prevedere la presa in carico da parte dell'Amministrazione solo a seguito di avvenuto collaudo delle opere.
- eventuale monetizzazione secondo le modalità disciplinate **dall'art.9** del PdS.

12. NORMA PARTICOLARE “COLLEGAMENTO AEREO FRA AEROSTAZIONE E ORIO CENTER”

OBIETTIVI

Il “collegamento aereo” ha lo scopo di sviluppare ulteriormente il processo di integrazione tra l'aerostazione e il centro commerciale, e, al contempo, creare degli ulteriori spazi di servizio ai viaggiatori e ai consumatori, così come esplicitato nelle premesse dell'Accordo ex art.11 L.241/90:

- punto f): “che, nel quadro di iniziative le quali, con ogni evidenza, richiedono la definizione di linee di sviluppo complessivo ed il massimo coordinamento possibile, il vero e proprio fulcro deve essere costituito dall'integrazione urbanistica tra Orio Center e gli altri due ambiti, a nord dell'aerostazione e a sud delle aree oggetto del PII approvato dal Comune di Azzano San Paolo”
- punto d): “che il vigente PRG del comune di Orio al Serio prevede la realizzazione anche di un collegamento aereo tra Orio center e Aerostazione, da edificarsi a scavalco

dell'Autostrada A4. In relazione a tale previsione, che finora non è stata possibile attuare, la società Finser Spa ha manifestato la disponibilità ad assumere l'impegno di disporre un progetto di massima avviando, di intesa con il Comune, i contatti con tutti gli enti competenti per verificare le procedure per la futura realizzazione dell'intervento. A tale fine le parti intendono assumere l'impegno di individuare le soluzioni più opportune perché il collegamento, in tutta la sua estensione, abbia caratteristiche tali da consentirvi l'insediamento anche di attività economiche e servizi vari, anche pubblici; pertanto la locuzione "Collegamento Aereo" identificherà l'anzidetta struttura edilizia aerea, da realizzare a scavalco dell'autostrada A4, avente lo scopo di procedere ulteriormente nel processo di integrazione con l'aerostazione e , al contempo, la creazione, di locali con destinazione di attività commerciali di vendita al dettaglio, di grande distribuzione nella forma del Centro Commerciale e/o del Parco Commerciale, di somministrazione, di servizio dei viaggiatori e dei consumatori."

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- SLP = 10.000 mq

La capacità insediativa può essere reperita indifferentemente da (art.10.1 dell'Accordo):

- SLP residua
- SLP Aggiuntiva 1 (c.11)

LOCALIZZAZIONE

La sua collocazione sarà valutata anche in previsione dell'adiacente fermata del Tramvia di futura realizzazione in modo da creare un nodo intermodale completo fra Aeroporto – Tramvia – Orio Center. (Aeroporto-Tramvia-Orio Center) e favorire una migliore integrazione funzionale fra le parti.

L'individuazione e il dimensionamento dell'opera in oggetto (collegamento fra Orio Center e Aeroporto) riportati nella tavola del Documento di Piano P.2.2.: "Previsioni di Piano" risultano indicativi mentre ha valore prescrittivo l'inserimento di tale opera all'interno della fascia di galleggiamento di seguito riportata in colore rosa.



fascia di galleggiamento

CONDIZIONI ATTUATIVE

- l'Amministrazione Comunale potrà ammettere, previa deliberazione di Consiglio Comunale, la realizzazione dell'opera come sottopasso alternativamente al collegamento aereo.
- ottenimento di pareri, concessioni d'uso e autorizzazioni da parte di tutti gli enti competenti (SACBO, ENAC, ENAV, Autostrade per l'Italia....)

DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Per i il progetto attuativo della SLP Aggiuntiva 1, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, è disciplinata dall'**art.8** del PdS e, per le sole attività commerciali, dall'**art.21** delle Disposizioni Comuni.

La dotazione di standard potrà essere monetizzata al costo fissato di euro **76,00/mq** (DGC 226 del 19/12/2008); tale l'importo dovrà essere aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT per il costo di costruzione, avvenuta fra il 19 dicembre 2008 e la data di effettiva monetizzazione.

DOTAZIONE COMPENSATIVA

Per il progetto attuativo, la dotazione compensativa è disciplinata dall'**art.10** del PdS e **dall'art.13** delle presenti norme , i cui importi, da considerarsi a titolo indicativo e non prescrittivo, saranno individuati in modo più dettagliato in fase di progetto attuativo e di convenzione urbanistica.

La dotazione compensativa sarà assolta in via prioritaria mediante la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico o generale fuori comparto a beneficio e favore della cittadinanza, da concordare con l'Amministrazione. L'esecuzione tali opere è condizionata al rilascio delle autorizzazioni commerciali per la grande struttura di vendita.

I presenti obblighi saranno negoziati e disciplinati in sede di convenzione urbanistica.

MODALITÀ ATTUATIVA

Piano attuativo, programma integrato di intervento o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale anche di iniziativa pubblica, purché attuato secondo la disciplina di cui all'art.93 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

ASPETTI DA RECEPIRE IN CONVENZIONE URBANISTICA:

- potranno essere individuati i percorsi orizzontali pedonali da asservire all'uso pubblico;
- caratteristiche dimensionali e tipologiche del manufatto;
- enti coinvolti nel processo autorizzativo;
- dotazione minima di servizi pubblici o di interesse pubblico;
- dotazione compensativa;
- altezza massima (H max);