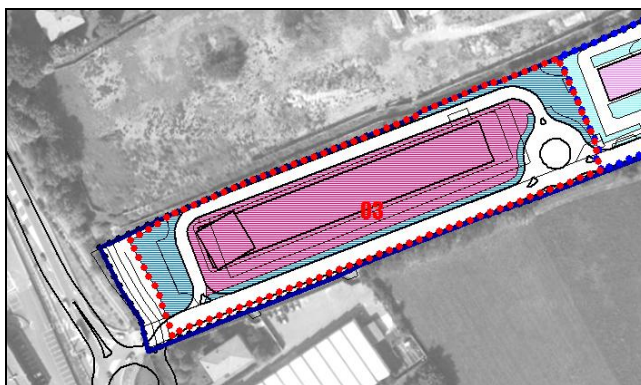


L'area ricade parte in zona per Servizi (SP), parte all'interno del perimetro del Programma Integrato d'Intervento (PII) denominato "Orio Center", per tanto la capacità insediativa del AT02, terminato il procedimento di SUAP in corso, sarà detratta dalla SLP residua di cui al precedente **art.14**.

11. NORMA TRANSITORIA

Si rimanda **all'art.17 c.3** del PdR.

Art. 16 - Ambito di trasformazione AT03



perimetro AT03

1. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di trasformazione AT03, si trova a sud-ovest del territorio comunale di Orio al Serio, lungo via Portico, a confine con il comune di Azzano San Paolo.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata dal Prg come zona D1: artigianale esistente di completamento.

3. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Si rileva una situazione di degrado legata all'abbandono di alcuni fabbricati produttivi, a una situazione critica della viabilità e a un complessivo stato di disordine urbanistico; l'obiettivo della trasformazione è la realizzazione - attraverso una riprogettazione unitaria – di una struttura a torre che restituisca identità al profilo urbano, attraverso un segno preciso e riconoscibile, e una struttura alberghiera, connessa alla presenza dell'aeroporto.

La realizzazione di queste strutture dovrà consentire il riordino delle infrastrutture stradali, mettendo in sicurezza la viabilità veicolare e pedonale, e risolvendo al meglio il tema della connessione a raso con la via Cremasca, al confine con il Comune di Azzano San Paolo.

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

Vincoli Aeroportuali	servitù aeroportuale da Piano di Rischio (Zona D)
Vincoli Infrastrutturali	-
Vincoli Geologici-idraulici	-
Vincoli Igienico-Sanitari	-
Vincoli Pesaggistico -Ambientali	Fascia di rispetto fluviale (art.142 let.c D.Lgs 42/2004)

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

7. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale, nella misura del 100% della SIp, è l'**Attività Terziaria** così come disciplinata dal precedente art.5:

- Attività ricettive – pubblici esercizi (Tr)
- Attività ricettive – turistiche (Tt): ad eccezione di campeggi e attività agrituristica.
- Attività direzionali (Tu)
- Centri di telefonia in sede fissa (Tt).
- Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo (Ti): servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità).

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni:

- **l'Attività Commerciale nella misura massima di 2.500 mq di SIp**, nei limiti di: esercizi di vicinato, MSV non alimentari, MSV alimentari di tipo 1, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio. Sono esplicitamente esclusi: centri commerciali, Grande Struttura di Vendita, Media Struttura di Vendita alimentare con Sv superiore a 600mq, distributori di carburante e attività di autorimessa privata.
- **Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata e di interesse generale di uso pubblico (S) nella misura massima di 3.000 mq di SIp**
 - 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 o di uso pubblico (PP);
 - Impianti sportivi scoperti (PSp);
 - Servizi sportivi coperti (SSpc);
 - Servizi tecnologici (ST);
 - Piazze e aree mercatali (Pz);

- Giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro (V);
- La residenza, purché legata alle attività da insediare, sino ad un massimo del 10% della Slp ammissibile;

8. INDICI URBANISTICI

- St = 14.130,00 mq indicativa (dato da verificare previo rilievo topografico)
- Sf = 3.620,00 mq
- Slp ammessa = 8.500,00 mq
- Hmax = 10 m
- **Hmax = 46 ml (per singoli elementi emergenti)**

Per la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) delle zone commerciali si applica la seguente definizione, così come riportata nella parte introduttiva delle norme del PGT: *“Per superficie lorda di pavimento (Slp) ai fini del calcolo si intende la somma delle superfici a destinazione terziaria e abitazioni di servizio, nonché delle superfici destinate ad altri usi connessi. Ai fini del calcolo degli oneri e della determinazione degli standard urbanistici, la Slp deve essere misurata al lordo dei muri perimetrali e la stessa viene calcolata per la sola parte fuori terra. Non sono computati, come Slp, i piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito, autorimesse, impianti tecnologici, nonché gli spazi e percorsi esterni agli edifici e destinati alle uscite, rampe e scale di sicurezza.”*

9. DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Per il progetto attuativo 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.

10. 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.

11. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- viabilità di penetrazione, comprensiva di rotatoria di immissione da via Portico;
- riqualificazione della viabilità esistente lungo via Portico;
- Pista ciclabile all'interno del sedime del Comparto;
- parcheggi pubblici o ad uso pubblico;

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

12. MODALITÀ ATTUATIVA

Piano Attuativo.

13. NORMA PARTICOLARE

- La tipologia edilizia dell'intervento potrà prevedere la realizzazione di un corpo di fabbrica rappresentato da una piastra su più livelli nella quale insediare le attività commerciali/direzionali e da uno o più elementi emergenti dalla suddetta piastra nei quali ospitare le residenze e l'attività alberghiera.
- L'elemento a torre potrà avere un'altezza massima pari a 46 m.
- In sede di Piano Attuativo e di Convenzione Urbanistica saranno sviluppati i dettagli della proposta progettuale in accordo con l'Amministrazione Comunale.

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

- In merito al potenziamento del depuratore comunale, si rimanda al precedente **art.9** 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.
- Vista l'alta flessibilità e articolazione di funzioni insediabili, il progetto attuativo del presente AT03 dovrà essere corredato di adeguato studio di dettaglio del traffico generato.
- la riqualificazione della viabilità esistente lungo via Portico dovrà prevedere l'allargamento in coerenza con il tratto già esistente e dovrà essere valutata anche in funzione dell'intersezione con la ex SS n.591 "Cremasca", che a sua volta dovrà essere rivista dall'A.C. previo accordo con il Comune di Azzano San Paolo per la messa a disposizione delle aree.

15. NORMA TRANSITORIA

Si rimanda all'**art.17, c.4** delle NTA del PdR.