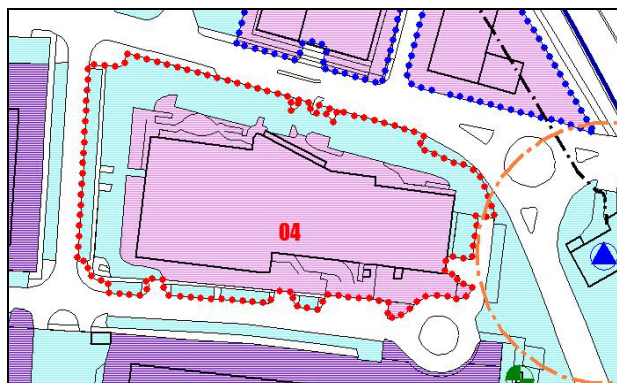


Art. 17 - Ambito di trasformazione AT04



perimetro AT04

1. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di trasformazione AT04, si trova a sud del territorio comunale di Orio al Serio, lungo via Portico.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata dal Prg come zona D3: artigianale-industriale di espansione. Tale area ricade all'interno di un comparto più ampio assoggettato a specifico Piano Attuativo (PA1) adottato con delibera del C.C. n.41 del 19/11/1998 e approvato con delibera C.C. n.26 del 16/04/1999.

Il piano attuativo sopra menzionato ammette, fra le destinazioni, le attività commerciali non alimentari nella dimensione massima della media struttura di vendita.

3. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Attualmente l'edificio risulta occupato da attività terziarie e commerciali; nello specifico queste le autorizzazioni commerciali non alimentari in essere:

- MSV di 1.750 mq con autorizzazione del 17.06.2009
- MSV di 1.717 mq del 17.06.2009
- MSV di 1.499 mq del 24.06.2009
- MSV di 652 mq del 05.11.2009
- MSV di 845 mq del 05.11.2009

L'obiettivo è consentire la trasformazione degli immobili esistenti in un complesso polifunzionale terziario, commerciale e per servizi pubblici e di uso pubblico, con contestuale possibilità di unificare le autorizzazioni commerciali di Media Struttura di Vendita in essere in una grande struttura di vendita non alimentare.

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: media.

7. DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le destinazioni d'uso vigenti, alla data di adozione del Pgt, con l'aggiunta dell'attività Commerciale nell'accezione dei centri commerciali e della grande struttura di vendita non alimentare.

8. INDICI URBANISTICI

- St = 11.406,00 mq indicativa (dato da verificare previo rilievo topografico)
- Sf = 7.399,00 mq
- Slp ammessa = slp esistente
- SV (superficie di vendita) massima ammessa per GSV non alimentare e centro commerciale = 6.600 mq
- dotazione minima di servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti = 3.650 mq

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.9 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.

Le suddette opere di dotazione compensativa possono essere riconosciute quali interventi per la sostenibilità di una grande struttura di vendita ai sensi della DGR 5054/2007.

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

11. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno direttamente disciplinate in sede di Piano Attuativo con la richiesta di unificazione delle singole MSV presenti in un'unica GSV non alimentare o Centro Commerciale.

12. MODALITÀ ATTUATIVA

Piano attuativo.

Per la richiesta di autorizzazione commerciale di Grande Struttura di Vendita si applicano le procedure previste dalla DGR 8/5054 del 04/07/2007: e nello specifico la disciplina di cui all'art.5.5: "*Procedure istruttorie in caso di modificazione delle strutture esistenti*".

La autorizzazione commerciale sarà per tanto rilasciata secondo le procedure istruttorie della stessa DGR.

13. PRESCRIZIONI

A seguito dell'adozione di Piano Attuativo per l'attivazione del procedimento di accorpamento delle singole medie strutture di vendita esistenti (ai sensi della DGR 8/5054) in Grande Struttura di Vendita non alimentare (GSV) la convenzione urbanistica disciplinerà gli obblighi a carico dell'attuatore in merito ai necessari adeguamenti urbanizzativi e alle opere di compensazione o di sostenibilità dell'intervento in relazione all'esito della Conferenza dei Servizi.

14. PRESCRIZIONI EMERSE IN PROCEDURA DI VAS

- 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.

15. NORMA TRANSITORIA

Si rimanda **all'art.17 c.5** del PdR.