

AT1

localizzazione

Potenziamento e riordino degli insediamenti produttivi

L'ambito, di notevole estensione, è situato in una posizione di cerniera al confine nord del territorio comunale, delimitato dalla SP 591 bis a ovest e i tessuti produttivi esistenti in comune di Azzano S. Paolo, Orio al Serio e Grassobbio.

Le notevoli dimensioni, il posizionamento e la diretta accessibilità alla direttrice della SP 591 bis e all'aeroporto di Orio al Serio lo configurano come un ambito di importanza strategica e di potenziale rilevanza sovracomunale.

Oggi è un ambito caratterizzato da condizioni di criticità dal punto di vista della qualità dei suoli.

criteri di attuazione

L'attuazione dell'intervento è subordinata alle procedure di cui al titolo 15 delle RP del PTCP vigente.

Il perimetro dell'ADT ha valore indicativo e potranno essere ammesse diverse perimetrazioni in funzione della proposta di attuazione, purché ricadenti all'interno del perimetro di contenimento, nel rispetto dei parametri urbanistici ed ecologico/ambientali riportati nella presente scheda.

fattibilità geologica

Classe 1 / 3d / 4

sensibilità paesistica

Media

parametri urbanistici

Perimetro di contenimento dell'ADT: 438.595 mq

Superficie territoriale ADT (ST): 318.595 mq

Superficie lorda (SL): 152.500 mq

Indice di copertura (IC): 0,50 mq/mq

Superficie permeabile (SP): 95.579 mq

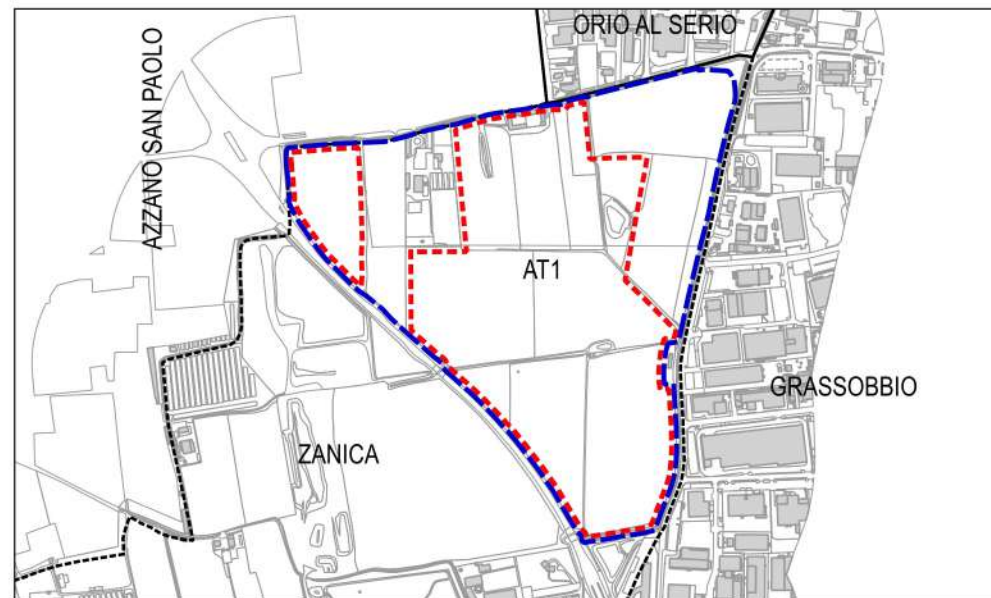
Altezza (H): da valutarsi nell'ambito della proposta attuativa in relazione al corretto inserimento nel contesto paesaggistico e al rispetto delle mappe di vincolo aeroportuale

parametri ecologico ambientali

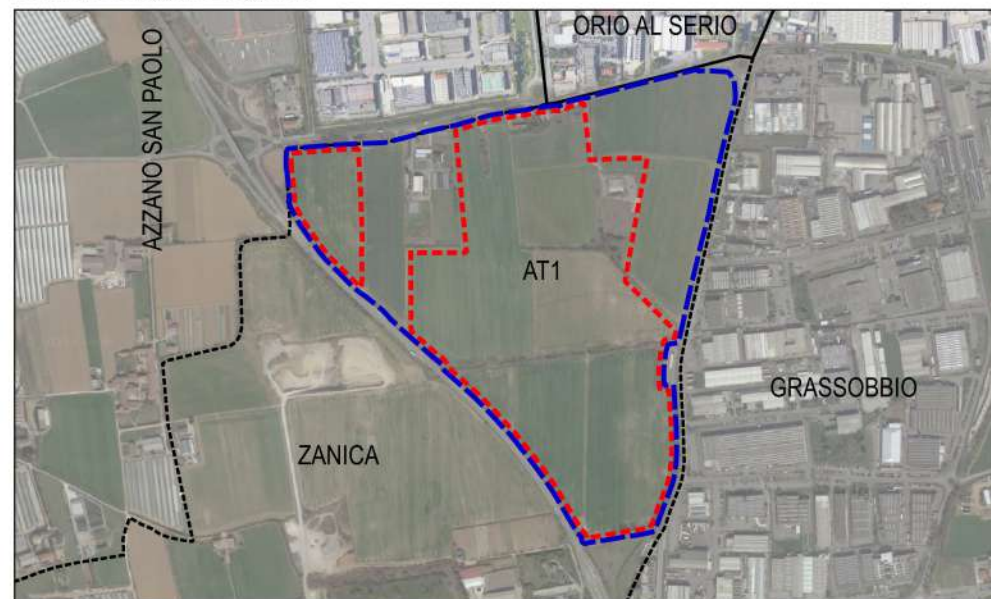
Indice arboreo (n. piante/100 mq): 2

Indice di Permeabilità Territoriale (SP/ST): 30%

L'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento di aree libere per una superficie territoriale min. pari a 120.000 mq, finalizzato alla riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 e del PTCP vigente.



Database topografico regionale



Ortofoto

AT1

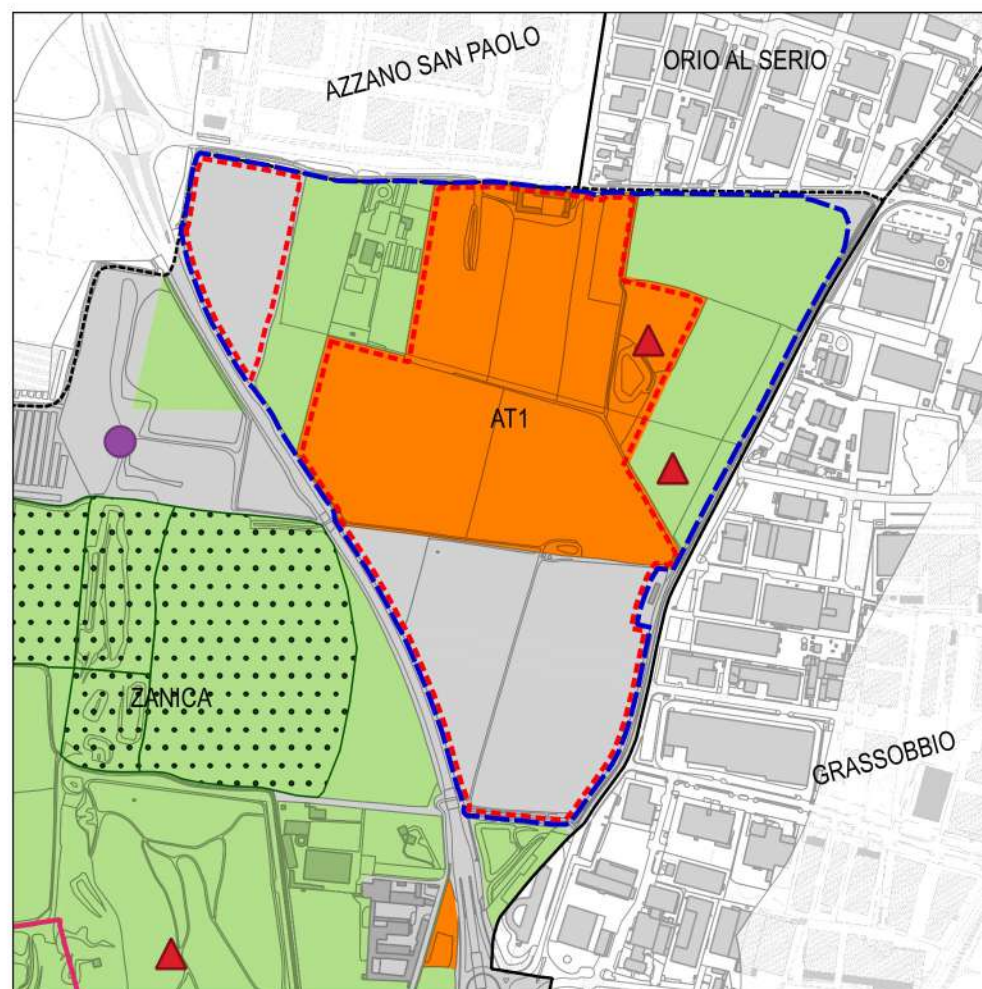
consumo di suolo ex LR 31/04
superfici di riferimento

Tavola 17a
Consumo di suolo: nuovo PGT

estratto scala 1:10000

Potenziamento e riordino degli insediamenti produttivi

Perimetro di contenimento dell'ADT: 438.595 mq
Superficie territoriale ADT (ST): 318.595 mq
Superficie urbanizzata: 132.952 mq
Superficie urbanizzabile (max): 185.643 mq
Superficie libera (min): 120.000 mq



LEGENDA

- Confine comunale
- Ambito di trasformazione
- Perimetro di contenimento dell'ambito di trasformazione
- Consumo di suolo ex LR 31/2014
 - Superficie urbanizzata
 - Superficie urbanizzabile
 - Superficie agricola o naturale
- Cave
- Siti contaminati o potenzialmente contaminati - bonifiche in corso
- Superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata a superficie agricola (verifica BES ai sensi della LR 31/14, ex art. 2, comma 1, lett. D)
- Aree di rinaturalizzazione o recupero ai fini ricreativi degli ambiti di escavazione/attività extragricole - non conteggiate ai fini della verifica BES (art. 2.1 punto 13 dei criteri di attuazione LR 31/14)

Potenziamento e riordino degli insediamenti produttivi

obiettivi generali di PGT

03f Progettare barriere e filtri verdi di interposizione tra insediamenti produttivi e zone residenziali.

04c Mobilità attiva pedonale e ciclabile: quadro di riferimento Rete della mobilità attiva intercomunale (PTCP); valorizzare le dorsali degli itinerari ricreativi.

06a Sostenere una nuova generazione di attività produttive: non depauperare anzi potenziare il sistema produttivo locale, orientandolo ad una sempre migliore compatibilità ambientale e verso forme di produzione innovativa ad alto contenuto tecnologico (Distretto Green).

06b Perseguire una migliore compatibilità ambientale degli insediamenti produttivi: in termini generali (riduzione degli impatti sulle matrici ambientali); in termini specifici (compatibilità con ambiti di contatto residenziali).

06c Introdurre, anche a livello normativo, concetti di 'impronta' ecologica e sostenibilità dei cicli produttivi, criteri di 'performance' ambientale e governo delle ricadute sul territorio: compensazione (sostenibilità e resilienza urbana, riduzione impatto climatico ed effetto «isola di calore», minimizzazione delle emissioni, permeabilizzazione delle superfici, compensazione e produzione di servizi ecosistemici, ecc.).

06d Qualificare l'offerta di spazi e funzioni integrative a servizio del sistema produttivo.

obiettivi specifici

Attivare una nuova polarità urbana di attrattività e rilevanza sovracomunale.

Prevedere funzioni miste e integrate di carattere terziario e produttivo avanzate, innovative e ad alto contenuto tecnologico.

prescrizioni

La trasformazione dell'area avrà come requisito imprescindibile la verifica della qualità dei suoli.

Dovranno essere applicati i parametri ecologici con particolare attenzione alla forestazione urbana utilizzando specie arboree con elevata capacità filtrante dell'aria.

Dovranno essere previste e realizzate opere di compensazione ambientale per invarianza idraulica (laminazione/drenaggio profondo), anche mediante programmi di verifica ed eventuali interventi che assicurino il regolare deflusso della rete drenate naturale e/o antropica.

Il 10% della ST sarà ceduto a titolo compensativo al Comune di Zanica, finalizzato alla delocalizzazione di attività produttive ad oggi presenti nel centro abitato e all'inserimento di un incubatore per start up innovative.

L'intervento dovrà contribuire alla realizzazione della dorsale ciclopeditone "Via Padergnone - Aeroporto".

E' escluso l'insediamento di nuove ditte a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 105/2015.

criteri insediativi e di qualità urbana

L'intervento dovrà assicurare la piena valorizzazione del rapporto tra nuovi insediamenti e contesto paesaggistico rurale, anche attraverso uno specifico studio paesaggistico di dettaglio.

L'intervento dovrà prevedere filtri o barriere vegetazionali d'interposizione tra insediamenti produttivi e spazi aperti/ambiti agricoli o forestati.

AT1

procedure di risanamento
ambientale - bonifiche

aspetti energetici

Potenziamento e riordino degli insediamenti produttivi

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da indagini geotecniche specifiche in corrispondenza dei settori oggetti di riporto.

Gli interventi non dovranno comunque alterare i presidi ambientali connessi alla bonifica e alla discarica d'inerti. Dovranno essere evitate infiltrazioni di acque meteoriche che interferiscano con le aree manomesse.

Gli interventi nell'ambito dovranno assumere come riferimento le migliori pratiche relative al drenaggio urbano sostenibile.

L'attuazione dell'ambito dovrà essere assoggettata a specifica Valutazione di Impatto Ambientale e/o Valutazione Ambientale Strategica, da espletarsi nelle modalità coerenti con la normativa vigente in materia.

L'Ambito è assoggettato alla definizione di una Intesa Strategica ai sensi del titolo 15 delle Regole di Piano del PTCP vigente.

SITO BONIFICATO SOGGETTO A ONERE REALE AI FINI DELLA BONIFICA

L'AT1 ricomprende un sito oggetto di intervento di bonifica d'ufficio e pertanto le aree afferenti la proprietà del sito sono gravate dall'onere reale di cui all'art. 253 del d.lgs. n. 152/2006, stimato in € 5.398.000,00.

Gli interventi di bonifica costituiscono onere reale sui siti contaminati in quanto effettuati d'ufficio dall'autorità competente ai sensi dell'articolo 250 del Dlgs 152/2006.

Le spese sostenute per tali interventi, sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime., ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2748, secondo comma, del codice civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile.

Minimi: applicazione Allegato Energetico del Regolamento Edilizio e attuazione PAES

Ausplicabili: applicazione diffusa delle reti "smart-grid"; qualificazione degli insediamenti con certificazioni ambientali GBC-Leed o similari; utilizzo di risorse rinnovabili e attivazione di comunità energetiche

AT1

vocazione funzionale

Potenziamento e riordino degli insediamenti produttivi

USI PRINCIPALI	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	PRINCIPALE	COMPATIBILE - AMMESSA	NON AMMESSA	USI TEMPORANEI	gli usi temporanei saranno regolati nell'ambito della disciplina di Piano Attuativo
	Residenza	Residenza			X		
	Attività primarie	Agricoltura			X		
	Attività secondarie	Industria e artigianato		X			
		Industrie nocive			X		
		Depositi e magazzini di stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio			X		
	Attività terziarie	Ricettivo		X			
		Artigianato di servizio		X			
		Esercizio di vicinato (Sv <150,00 mq.)		X			
		Medie strutture di vendita prossimità - Minimercato (Sv da 150,00 a 400,00 mq.)		X			
		Medie strutture di vendita (Sv da 150,00 a 1500,00 mq.)		X			
		Grandi Strutture di vendita SPECIALIZZATE (Sv da 1501,00 a 2500,00 mq.)			X		
		Grande struttura di vendita DESPECIALIZZATE (Sv >1500,00 mq.)			X		
		Centro Commerciale			X		
		Commercio ingrosso		X			
		Uffici direzionali		X			
	Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		X			
		Impianti tecnologici		X			

indicatori di sostenibilità

INDICATORI DI SOSTENIBILITA'	CATEGORIA	TIPO DI TRASFORMAZIONE	SI	NO
	Contenimento consumo di suolo	Concentrazione su demolizione		X
		Concentrazione su precedente PL		X
		Concentrazione su area libera/agricola di fatto	X	
	Permeabilità dei suoli	Incentivo rinaturalizzazione	X	
		Conservazione suoli permeabili	X	
		Impermeabilizzazione con dispersione	X	
	Dotazione percorsi mobilità lenta	Sentieri fluviali		X
		Percorsi ciclo-pedonali	X	
		Adeguamento Zona 30 Km		X
	Accessibilità stazioni e parcheggi d'interscambio	Stazioni trasporto pubblico locale		X
		Stazioni bike/car sharing	X	
		Aree di sosta attrezzate con ricarica elettrica	X	