



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.7 AT-R.2 denominato "Pilzone" (ex H) – Pilzone	AT-R.2
2.7.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Si tratta di un'area di circa 26 mila mq, baricentrica nel tessuto residenziale consolidato del nucleo di Pilzone, che costituisce la principale area di completamento residenziale prevista dal PGT previgente e confermata. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono: - urbanizzazioni primarie relative alla ricucitura della rete stradale; - urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento dei servizi educativi degli asili nido/scuole dell'infanzia; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere, con sovrappasso della linea ferroviaria.	
2.7.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene mediante una nuova viabilità di PGT la cui realizzazione è subordinata alla eliminazione degli attuali passaggi a livello e alla realizzazione di un sottovia sulla SPBS510 e di una nuova rotatoria di accesso al comparto. Tali opere non sono finanziabili interamente da parte del PA, pertanto la piena attuazione del comparto è legata alla individuazione di adeguate fonti di finanziamento/co-finanziamento. In regime transitorio e in relazione alla sola accessibilità da via Papa Giovanni XXIII la capacità edificatoria ammissibile è ridotta nei modi di cui al comma successivo. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.7.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 26.085 mq L'indice di Utilizzazione territoriale massimo è di 0,22 mq/mq di St. La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,10 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,12 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.7.4. In relazione alla realizzazione degli interventi infrastrutturali (rotatoria ingresso nord) previsti al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, è prevista l'attribuzione di un indice supplementare una tantum di a 0,03 mq/mq di St. Si applicano i seguenti parametri: H = 7.00 m IC = 40% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m De = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto di PA; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto e comunque mai min di 10 m tra le pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate. Ds = 5,00 m ovvero secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (SSC). Va = 15% di Sf	
2.7.4	Modalità di intervento Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni (condizioni per l'utilizzazione della capacità edificatoria aggiuntiva): a) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3; b) urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento dei servizi educativi degli asili nido/scuole dell'infanzia; c) realizzazione di piste ciclabili e pedonali; d) urbanizzazioni primarie relative al miglioramento dell'accessibilità dell'area.	



	Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizioni a), b) 50% della capacità aggiuntiva assegnata; condizioni a), b), c) 100% della capacità aggiuntiva assegnata; condizione d) necessaria per l'ottenimento della capacità <i>una tantum</i> assegnata (0,03 mq/mq di St) in caso di realizzazione unitaria della viabilità prevista. Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>. L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI: a) sono individuate nelle "Schede normative ATU" e sono vincolanti e non modificabili; b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005. Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.10 delle presenti NTA. Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi: a) Prescrizioni di carattere urbanistico: - connessioni viarie da garantire (strade individuate da apposita simbologia); - connessioni ciclopeditoni da garantire; - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici. Le modifiche di mero carattere geometrico, dovute all'esatto dimensionamento delle aree U1 e U2, che non comportano modificazioni delle localizzazioni di cui sopra, dovute agli approfondimenti della progettazione attuativa, non costituiscono variante.
2.7.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. - 3n - Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile. - 4f - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico (10m). - 4g - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico (4m). Pericolosità sismica vigente: - Z2a - Zona con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporto poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc). Si prescrive che nell'ambito della stesura della "Relazione geologica, geotecnica e sismica" (redatta ai sensi delle NTC18, della DGR IX/2616/2011 e della DGR X/5001/2016 e smi) dovrà essere stabilito da un tecnico abilitato un piano d'indagini geofisiche e geognostiche adeguato per l'opera da realizzare. Si ricorda inoltre che ai sensi della DGR n. IX/2616/2011 è consigliabile l'applicazione del 3^a livello di approfondimento sismico in fase progettuale con l'esecuzione di una Risposta Sismica Locale 2D. Per le norme riguardanti il Reticolo Idrico si rimanda all'"Allegato E – Regolamento normativo comunale di Polizia Idraulica" redatto nell'ambito del Documento di Polizia Idraulica del Reticolo Idrografico (aggiornamento 2022). Si ricorda che ai sensi del Testo coordinato del RR n. 7 del 23/11/2017 sarà necessario procedere con la stesura della "Relazione idrologica ed idraulica finalizzata al rispetto del principio di invarianza idraulica". Nell'ambito si evidenziano interferenze con il RIM. Nella Scheda normativa dell'ATU e nel documento di Polizia Idraulica è individuato uno schema di fattibilità che valuta le soluzioni attuabili per risolvere le eventuali interferenze. Gli interventi di revisione e/o modifica del RIM necessari per dare attuazione al PA dovranno essere autorizzati dagli Enti competenti e costituiscono aggiornamento del Documento di Polizia Idraulica, ma non costituiscono variante al PGT.
2.7.6	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione: - realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità interna; essenze legnose: - <i>Fraxinus excelsior</i> L. - <i>Acer campestre</i> L. - <i>Ulmus minor</i> Mill.



	- <i>Platanus acerifolia</i> (Aiton) Willd. = (<i>Platanus hybrida</i> Brot) - <i>Frangula alnus</i> Mill. - opere di corretta regimazione del RIM sulla base delle indicazioni normative vigenti; - opere di compensazione per un importo non inferiore al 5% del valore degli OO.UU. secondaria da realizzarsi su indicazione del Comune, di concerto con il Consorzio Gestione Laghi, per l'esecuzione di opere di consolidamento e miglioramento delle zone spondali di uso pubblico. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.
2.7.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.7.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.7.9	Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - H. max = 200 cm - H. max zoccolatura cieca = 50 cm - Permeabilità visiva