



|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Titolo 2 | ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |
|          | <b>2.9 AT-T.4 denominato "Colombera" (ex B) - Iseo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | AT-T.4 |
| 2.9.1    | <p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 25 mila mq, posta a margine dell'edificato in posizione ambientalmente delicata ovvero nella fascia AS della Riserva delle Torbiere.</p> <p>L'area si presenta in stato di degrado e abbandono, sopravvivono le strutture di fondazione, alcuni ruderi e piazzali delle demolite fornaci.</p> <p>Il piano previgente prevedeva un AT soggetto a perequazione in quanto sulle parti naturalisticamente sensibili verso lago si prevedeva la rinaturalizzazione del sito con trasferimento perequativo delle volumetrie.</p> <p>Il PGT prende atto della non fattibilità del trasferimento su aree non identificate e non reperibili, pertanto ritiene di stabilire criteri inequivocabili che rendono compatibili sia l'iniziativa della Proprietà, sia le finalità di interesse pubblico e generale; in particolare si ritiene che l'area, proprio sulla base delle sue caratteristiche e provenienza, possa essere prioritariamente dedicata alla realizzazione di strutture per la fruizione e divulgazione didattica della Riserva anche in sinergia con le adiacenti strutture del tempo libero.</p> <p>Pertanto, gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- cessione di aree destinate alla rinaturalizzazione;</li><li>- realizzazione di struttura didattica/divulgativa da integrare nel patrimonio fruitivo della Riserva;</li><li>- creazione di connessioni ciclabili e pedonali.</li></ul> <p>L'Ambito di Trasformazione ricade all'interno della zona AS Area Sensibile della Riserva naturale "Torbiere del Sebino", in tal senso le aree soggette a cessione costituiscono fascia tampone oggetto di concertazione con l'Ente Gestore.</p> |        |
| 2.9.2    | <p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene dalla Via Colombera e mediante una nuova viabilità di PGT che conduca ad un parcheggio per l'accesso alla zona paesaggisticamente significativa del Lago.</p> <p>Destinazioni d'uso:</p> <p>Attività principali: RIC1, RIC2.</p> <p>Attività complementari: RES fino ad un max del 50% della SL, nonché DOP.</p> <p>Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |
| 2.9.3    | <p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <p>- Superficie territoriale ambito (St): 24.215 mq</p> <p>La capacità edificatoria complessiva viene fissata forfettariamente in relazione ad una equilibrata e congrua valorizzazione del sito, ciò al fine del raggiungimento di una fattibilità che consenta l'acquisizione al pubblico demanio delle aree così come precisate al comma successivo.</p> <p>SL assegnata complessiva pari a 1.800 mq, utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.9.4</p> <p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <p>H = 7,00 m</p> <p>IC = 10%</p> <p>Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m</p> <p>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.</p> <p>Ds = 5,00 m ovvero secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi</p> <p>Sp = 50% della superficie scoperta (SSC).</p> <p>Va = 20% di Sf</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
| 2.9.4    | <p>Modalità di intervento</p> <p>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 volumetria assegnata):</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>a) cessione e/o asservimento di aree per il potenziamento delle aree tampone della Riserva per almeno il 70% della St, comunque non inferiore a 18.000 mq;</p> <p>b) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3;</p> <p>c) realizzazione di piste ciclabili e pedonali;</p> <p>d) realizzazione di struttura didattico/divulgativa con tecnologie reversibili ed eco-sostenibili (padiglione reversibile);</p> <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità assegnata: condizioni a), b) e c) 50% della capacità assegnata; condizioni a), b), c) e d) 100% della capacità assegnata.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.</p> <p>Il PA è soggetto alla corresponsione degli oneri secondari compensativi e di qualità così come previsto dall'art. 6.10 delle presenti NTA. Tali oneri in relazione alle rilevanti prescrizioni di cessione e mitigazione potranno essere eventualmente compensati dalle suddette.</p> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <p>a) Prescrizioni di carattere urbanistico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);</li><li>- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).</li></ul> <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;</li><li>- connessioni ciclopedonali da garantire.</li><li>- barriere arbustive;</li><li>- filari alberati.</li></ul> <p>Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici.</p> <p>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 alle "Schede normative ATU".</p> <p>Le opere di mitigazione e compensazione ecologica previste dalla "Scheda normative ATU" dovranno obbligatoriamente essere concordate con l'Ente Gestore affinché siano correlate alla funzionalità idrologica ed ecologica del RIM</p> |
| 2.9.5 | <p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 3g - Area potenzialmente soggetta ad allagamenti da parte del lago.</li><li>- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi e falda sub affiorante.</li><li>- 3m - Area con riporti di materiale.</li><li>- 4f - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico (10m).</li><li>- 4g - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico (4m).</li></ul> <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Z2b - Zone con depositi granulari fini saturi.</li></ul> <p>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.</p> <p>Si ricorda inoltre che ai sensi della DGR n. IX/2616/2011 è consigliabile l'applicazione del 3° livello di approfondimento sismico in fase progettuale con l'esecuzione di una Risposta Sismica Locale 2D.</p> <p>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).</p> <p>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".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.9.6 | <p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p> <p>Localizzazione ambientalmente delicata all'interno della fascia AS della RS; si sovrappone parzialmente a un'area naturale di completamento (Art. 45 NT PTCP), adiacente a un'area a elevato valore naturalistico (REP), area prioritaria per la biodiversità (RER) identificata come RN e Sito N2000..</p> <p>Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- valutazione delle attività di bonifica dell'area;</li><li>- valutazione di incidenza degli interventi proposti (ex art. 6 Dir. Habitat);</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <ul style="list-style-type: none"><li>- opere di corretta regimazione del RIM sulla base delle indicazioni normative vigenti;</li><li>- realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità interna; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Fraxinus excelsior L.</i></li><li>- <i>Acer campestre L.</i></li><li>- <i>Ulmus minor Mill.</i></li><li>- <i>Salix alba L., Salix cinerea L., Salix caprea L.</i></li><li>- <i>Frangula alnus Mill.</i></li></ul></li><li>- 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 l'Ente gestore della Riserva, per l'esecuzione di opere di rimboschimento, consolidamento e miglioramento delle zone spondali di uso pubblico;</li><li>- gli edifici dovranno essere realizzati con le migliori tecniche di contenimento dei fattori emissivi e dei consumi (idrici ed energetici);</li><li>- gli scarichi di eventuali reflui dovranno essere allacciati alla rete fognaria.</li></ul> <p>Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata a procedimento di Screening di Incidenza (ed eventuale successiva procedura VIncA) da sottoporre all'Ente per la gestione della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino", concordando in caso di esito positivo le necessarie mitigazioni da prevedere tra i corpi edilizi e la Riserva Naturale.</p> |
| 2.9.7 | Viabilità/Parcheggi<br>Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.9.8 | Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico<br>Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.9.9 | Recinzioni<br>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>- H. max = 200 cm</li><li>- H. max zoccolatura cieca = 50 cm</li><li>- Permeabilità visiva</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |