



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.11 AT-T.6 denominato "Rondò" (ex F) - Iseo	AT-T.6
2.11.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Si tratta di un'area di circa 14 mila mq, collocata vicino al cimitero di Iseo, tra via Roma e la SP11. Si colloca in una posizione strategica per la ricucitura dei percorsi verso il Lago e il consolidamento del sistema dei parcheggi di attestamento a servizio del centro storico. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono: - adeguamento rete fognaria e impianti tecnologici - cessione di aree per il potenziamento della viabilità e sistema dei parcheggi; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali Pilzone-Covelo-Iseo fuori comparto.	
2.11.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene direttamente dalla via Roma. Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2, MS1. 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. L'intervento è obbligatoriamente soggetto alla redazione di uno Studio del traffico generato, redatto mediante l'ausilio di software specialistico di comprovata affidabilità, nel quale si verifichi la compatibilità dell'insediamento proposto con le dotazioni infrastrutturali esistenti e previste. In relazione alle risultanze dello studio, supportato da una adeguata comparazione dei parametri, potrà essere valutata la compatibilità della categoria MS2.	
2.11.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 13.640 mq SL assegnata complessiva pari a 4.000 mq utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.11.4 Si applicano i seguenti parametri: H = 7,00 m IC = 50% 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	
2.11.4	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'utilizzo della capacità edificatoria): a) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3; b) realizzazione di una fascia tampone a verde lungo la ex Sebina Orientale (margine nord est); c) realizzazione di parcheggi pubblici facilmente accessibili usufruibili anche per la sosta turistica nei momenti di massimo afflusso (da regolamentare in sede di convenzionamento); d) creazione di connessioni ciclabili e pedonali Pilzone-Covelo-Iseo fuori comparto. Condizioni per l'utilizzo della capacità assegnata: condizioni a), b) 50% della capacità assegnata; condizioni a), b), c) e d) 100% della capacità assegnata. Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>. 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: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopeditoni da garantire. - 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 alle “Schede normative ATU”.
2.11.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: - 3b* - Area di frana stabilizzata Fs del PAI (art. 9, comma 4 della N.d.A. del PAI) - 3c - Area moderatamente acclive (<20°). - 3f - Area di conoide quiescente o inattivo mai interessata da fenomeni alluvionali documentati, classificata come area Cn del PAI (art. 9, comma 9 delle N.d.A. del PAI). - 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. - 4f - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico (10m). - 4g - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico (4m). Pericolosità sismica vigente: - Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti; - Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi; - Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. - Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche) 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° 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”.
2.11.6	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione: - realizzazione di fascia tampone sul margine in nord-est in fregio alla SPBS510; - filari di schermatura e frangivento si via Roma; essenze legnose: - <i>Fraxinus excelsior L.</i> - <i>Acer campestre L.</i> - <i>Ulmus minor Mill.</i> - opere di compensazione per un importo non inferiore al 5% del valore degli OO.UU. secondaria da realizzarsi su indicazione del Comune, per l’esecuzione di opere di rimboschimento nelle aree di filtro indicate. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l’art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.
2.11.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all’art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.



Comune di Iseo - Provincia di Brescia

PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO



2.11.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.11.9	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