



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.6 AT-C.II denominato "Paolo VI" (ex C - stralcio) - Iseo	AT-C.II
2.6.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Si tratta dello stralcio di completamento dell'ambito ex C parzialmente attuato nelle sue destinazioni commerciali e non attuato per la parte residenziale. Essendo mutate le condizioni al contorno e alcuni dei presupposti fondamentali tra i quali la creazione di un polo di istruzione sovracomunale (non ritenuto più attendibile), l'ambito si ripropone la ricucitura e la sistemazione definitiva della frangia urbana. 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 del Centro sportivo comunale; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere; - opere stradali aggiuntive fuori comparto relative al miglioramento dell'accessibilità al Centro sportivo comunale.	
2.6.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene sia dalla via Paolo VI, sia mediante la realizzazione di nuova viabilità di connessione tra la via Gorzoni e la via Bedeschi. Destinazioni d'uso: Attività principali: RES Attività complementari: VIC, TER1, TER 2, nonché DOP Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.6.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 21.615 mq La capacità edificatoria di base è fissata in relazione alla quantità edificatoria residua dell'ambito ex C, che sulla base dello stato di fatto e di diritto, viene forfettariamente stabilita in 4.350,00 mq. E' prevista una quota forfettaria di 1.000 mq di SL come una tantum incentivante rispetto al conseguimento degli obiettivi di cui al comma successivo. Totale capacità edificatoria assegnata all'ATU pari a max 5.350 mq. Si applicano i seguenti parametri: H = 10,00 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 Per quanto riguarda le funzioni commerciali, il cui modesto residuo stimabile in circa 280 mq (da verificarsi in sede di PA), nella proposta di ATR in adozione venivano "compensate" dalla quota aggiuntiva una tantum ora stralciata per effetto del Parere regionale, si propone la reintroduzione di una quota forfettaria di 300 mq.	
2.6.4	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 aggiuntiva <i>una tantum</i>): a) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3. b) realizzazione di opere stradali aggiuntive fuori comparto relative al miglioramento dell'accessibilità al Centro sportivo comunale; c) realizzazione di piste ciclabili e pedonali; 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. 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".
2.6.5	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. - 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). - Z2b - Zone con depositi granulari fini saturi. 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". 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.
2.6.6	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione: - realizzazione di filari di <i>Fraxinus excelsior</i> L. a schermatura visiva nel lato sud dei lotti; - in fase di progettazione dovranno essere previsti i necessari accorgimenti per evitare le interferenze dirette coi corpi idrici sotterranei (interferenze della falda e inquinamento per sversamenti accidentali in fase di lavorazione); - opere di corretta regimazione del RIM: deve essere evitato l'interramento del RIM, soprattutto in prossimità del Sito; in caso di manifesta impossibilità tecnica si dovranno predisporre interventi tali da garantire l'invarianza idraulica e di drenaggio <i>ante operam</i>. Le opere di mitigazione e compensazione ecologica dovranno garantire il ripristino della funzionalità idrologica ed ecologica del RIM; - 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;



	- applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Gestione, in particolare all'Art. 2.2.4 applicabili alla Zona C Area di Rispetto; - le Misure di mitigazione proposte nella "Scheda normative ATU", siano integrate (in quanto strettamente correlate) alle necessità di mitigazione e compensazione ecologica previste dalla REP e dalla Rete Verde entro i relativi articoli del PTCP. Nel caso in specie si richiama anche l'art. 67 della Normativa di PTCP, nella parte dedicata agli Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale. Inoltre, si prescrive: per la Rotatoria Centro sportivo: - la messa a dimora di specie arboree ed arbustive idonee, nell'isola centrale della rotatoria; - il posizionamento ed invito vegetale all'ingresso di idonei passaggi per la fauna; - il rifacimento delle scarpate e la realizzazione di filtro verde a mitigazione del margine della Riserva; Le misure di mitigazione dovranno essere predisposte in concerto con l'Ente Gestore per evitare sovrapposizione con habitat ed assicurare il mantenimento della funzionalità del RIM. per gli itinerari ciclopedonali: - per i nuovi tratti ciclopedonali, la progettazione dovrà prevedere una fase di concertazione con l'Ente gestore per evitare eventuali danni da sovraccarico turistico nelle zone maggiormente sensibili della Riserva ed una attenta progettazione naturalistica di infrastrutture verdi affinché i percorsi ciclopedonali possano configurarsi come greenways ed elementi di appoggio alla REC. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC.
2.6.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.6.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.6.9	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