



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.14 ASR.9 denominato "Montecolino" (ex R1) - Pilzone	ASR.9
2.14.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Si tratta di un'area di circa 18 mila mq, collocata in posizione di rilevantissima valenza paesaggistico e di alto valore testimoniale riferita all'insediamento della ex Caproni attiva dai primi del '900 al 1918 e poi ancora dal 1930 al 1943, quando fu sostituita dalla Montecolino, azienda tessile tutt'ora attiva altrove. Il patrimonio di archeologia industriale è ormai profondamente ammalorato e l'area deve essere sottoposta a interventi di bonifica. Il PGT previgente prevedeva un ambito di "possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica" con St complessiva di 43mila mq ca, di cui 18.300 di possibile trasformazione. La proposta di PGT intende valorizzare l'area secondo le modalità dell' "albergo diffuso" e di una ricettività sostenibile. Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PII sono: - tutela rigorosa della parte non costruita a lago con possibili forme di fruizione mediante asservimento e cessione; - localizzazione di attività ricettive legate alla ricreazione, sport e tempo libero finalizzate al rafforzamento del sistema turistico iseano; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere, con sovrappasso/sottopasso della linea ferroviaria; - eventuale integrazione con attività ricettive speciali di interesse pubblico realizzabile anche in regime privato (tipo senior village).	
2.14.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accesso avviene direttamente dalla via Caproni, "complanare" alla linea ferroviaria e connessa alla SPB510 (via Fenice) mediante il passaggio a livello di Covelo e di Pilzone. Le condizioni di accessibilità non ottimali costituiscono un vincolo da considerare ai fini insediativi; in questo senso le sottoriportate destinazioni complementari sono soggette alla insindacabile facoltà della A.C. di richiedere di effettuare verifica di compatibilità mediante procedura di VAS delle attività con particolare riferimento all'impatto sul traffico veicolare e sull'inquinamento atmosferico Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2. Attività complementari: attrezzature di interesse pubblico in regime privatistico fino ad un max del 50% della SL, VIC, PES3, TER3. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.14.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 45.945 mq ed è così suddivisa: - 22.540 mq di St alla quale si applicano gli indici e parametri della presente normativa - 19.540 mq di St destinati alla riqualificazione ambientale e valorizzazione naturalistica dell'area. Previo Studio paesaggistico di contesto, in tale area possono essere consentiti solo interventi di tipo reversibile (art. 8.34) di piccola dimensione (max 35 mq) per un massimo di 700 mq totali (si ritiene che la eventuale superficie posta a consumo di suolo sia "compensata" dalla "reversibilità" e dalla riduzione delle superfici coperte esistenti). Tale area rimarrà di proprietà privata ma dovrà essere assoggettata a specifico convenzionamento per garantirne almeno per il 50% la fruibilità pubblica; - 3.865 mq di St corrispondenti a parte del mapp. 181, fg. 12 da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico, nonché a interventi di inserimento e compensazione ambientale. L'ASR.9 è soggetto a Programma Integrato di Intervento. Si applicano i seguenti parametri: IC = 30% Sp = 60% della superficie scoperta (SSC). Va = 25% di Sf	
2.14.4	Modalità di intervento del PII 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): - tutela rigorosa della parte non costruita a lago con possibili forme di fruizione mediante asservimento e/o cessione; - realizzazione di opere di inserimento paesaggistico e riqualificazione ambientale (fruizione aree spondali); - classe energetica degli edifici non inferiore ad A3; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali con sovrappasso/sottopasso della linea ferroviaria. Per l'utilizzazione della capacità assegnata devono essere soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra. Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>. Il Soggetto attuatore è tenuto a presentare entro 6 (sei) mesi dalla approvazione una Proposta preliminare di PII, i cui contenuti minimi sono fissati dai punti 1,4,5,9,10,12,13 di cui all'art. 3.4.5 delle NTA adottate, finalizzata a proporre i principali parametri urbanistici del PII sulla base di un progetto planivolumetrico compiuto. Tale proposta, a seguito di adeguata istruttoria tecnica, sarà oggetto di deliberazione di GC. Quando approvata, la Proposta diverrà vincolante per le parti e normativamente conformativa; costituirà altresì documento utile, che opportunamente integrato con i contributi di settore, potrà dar corso alle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS. In caso di mancata presentazione della Proposta preliminare del PII, saranno ammesse le sole attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle destinazioni esistenti. Il PII 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 orientativi: - Indicazioni di carattere urbanistico, per la procedura di PII: - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). - Indicazioni di carattere ambientale, per la procedura di PII: - presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione; - connessioni ciclopedonali da garantire. - barriere arbustive; - filari alberati. Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici.
2.14.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: 3e - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico a bassa pericolosità - Area Em del PAI (art. 9, comma 6bis delle N.d.A. del PAI); 3g - Area potenzialmente soggetta ad allagamenti da parte del lago; 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 - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti 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° 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".



2.14.6	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Localizzazione ambientalmente e paesaggisticamente delicata. Elementi prescrittivi di attenzione: - valutazione delle attività di bonifica dell'area; - realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità; essenze legnose: - <i>Fraxinus excelsior L.</i> - <i>Acer campestre L.</i> - <i>Ulmus minor Mill.</i> - <i>Salix alba L., Salix cinerea L., Salix caprea L.</i> - <i>Frangula alnus Mill.</i> - 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 acquisite in loco. Ove ricorra il caso si intende qui richiamato l'art. 6.8 delle presenti norme relativo alle prescrizioni di risarcimento ecologico della REC. L'attuazione dell'intervento è subordinata a procedimento di Screening di Incidenza (ed eventuale successiva procedura VINCA).
2.14.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.14.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.14.9	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