



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.16 ASR.11 denominato "ex Niggeler & Kupfer" - Pilzone	ASR.11
2.16.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Si tratta di un'area di circa 26 mila mq, collocata al confine comunale nord in loc. Pilzone. Sull'area insistono i fabbricati dell'omonima industria tessile, già passati attraverso vari tentativi di riutilizzo e a tutt'oggi dismessi. L'area riveste ruolo chiave non solo per la collocazione e l'impatto paesaggistico di una possibile riqualificazione, ma soprattutto per il fatto di essere legata alla desiderabile risoluzione dell'interferenza tra linea ferroviaria e ex SS510 (passaggio a livello in chicane). Non solo ma la possibile soluzione dell'attraversamento dell'asta principale potrebbe costituire presupposto funzionale per una nuova e diversa accessibilità a tutta la zona turistico-residenziale di Montecolo (Pilzone), oggi accessibile mediante altro passaggio a livello a sud del nucleo di Pilzone (via Papa Giovanni XXIII). Per altro verso, la recente acquisizione da parte della Soc. Ma.RE Spa con sede adiacente nella prospettiva di ampliamento delle attività prevalentemente di logistica aziendale, pongono nuovi problemi di compatibilità funzionale e di impatto ambientale. Il PGT propone uno scenario trasformativo di lungo periodo finalizzato a conseguire un bilancio positivo tra: - eliminazione del PLA a confine con il Comune di Sulzano; - riorganizzazione viabilistica e nuova accessibilità diretta al nucleo di Pilzone "a valle" della linea ferroviaria (Piò-Montecolo); - valorizzazione e rigenerazione dell'area produttiva; - valorizzazione e riqualificazione dell'intero comparto turistico residenziale; - conferma dell'attività cantieristica nel quadro della messa in sicurezza della linea ferroviaria (chiusura passaggi a livello); inoltre, a livello urbanistico, l'ASR ha come obiettivo quello della cessione/realizzazione di: - aree e opere per ampie aree di sosta a servizio delle attività ricettive e dello sport e tempo libero. In questo quadro, gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PII sono: - cessione di aree per la realizzazione della nuova viabilità principale; - realizzazione di urbanizzazioni primarie relative alla viabilità secondaria interna; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere. Nello scenario di breve- medio periodo, il PGT conferma le destinazioni produttive, sottoponendole a specifica normativa (art. 2.16.5 Parametri e attività in regime transitorio).	
2.16.2	Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso L'accessibilità all'area è condizionata dalla realizzazione di opere rilevanti sull'asta principale della ex SS510. Le condizioni di accessibilità non adeguate costituiscono pertanto un vincolo da considerare ai fini insediativi; in questo senso le sottoriportate destinazioni complementari sono soggette alla insindacabile facoltà della A.C. di richiedere 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: RES fino ad un max del 50% della SL, VIC, PES3, TER3, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.	
2.16.3	Parametri generali La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 26.900 mq L'ASR-11 è soggetto a Programma Integrato di Intervento. In sede di PGT le norme fissano solo i seguenti parametri: IC = 30% Sp = 60% della superficie scoperta (SSC) Va = 25% di Sf ; 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi	



2.16.4	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 capacità edificatoria): - cessione di aree per almeno 5.000 mq finalizzate alla realizzazione della nuova viabilità principale; - cessione di aree e realizzazione di urbanizzazioni primarie relative alla viabilità secondaria interna; - opere di mitigazione e inserimento ambientale; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne all'ambito a supporto dell'itinerario Iseo -Pisogne. 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 24 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. Con riferimento solo ed esclusivamente al presente ATU, in ragione della complessità della soluzione infrastrutturale proposta e all'interdipendenza con Enti sovraordinati per eventuali modifiche al tracciato principale, soluzioni tecniche di diversa soluzione del nodo viabilistico che mantengano le stesse funzionalità di quanto indicate nella "Scheda normativa", non costituiscono variante.
2.16.5	Parametri e attività in regime transitorio Qualora la Proprietà intenda insediare nuove attività produttive, eventualmente collegate con l'adiacente realtà aziendale si applicano i seguenti parametri e norme specifiche. Destinazioni d'uso: Attività principali: IND, TER1. Attività complementari: RES_PER fino ad un max di 250 mq, nonché DOP. LOG ammissibile solo se funzionale alle attività produttive insediate e facente parte della stessa Società, previa effettuazione di Studio di impatto sul traffico, fino ad un max del 25% della SL produttiva. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. Non sono ammesse le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.13.3 delle presenti norme. Non è altresì ammesso il cambio delle destinazioni d'uso attuali (IND). Modalità di intervento Interventi edilizi diretti consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria. Per l'attuazione degli interventi di riorganizzazione aziendale ovvero di collegamento funzionale (con o senza opere) con altre attività insediate in un unico comparto produttivo è necessaria l'attivazione della procedura di SUAP ex DPR. 7 settembre 2010, n. 160.



	I progetti prodotti in questa sede devono contenere il lay-out di tutto lo stabilimento. Gli interventi di sopraelevazione di cui al Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I della LR 12/2005 e ssmi, non sono ammessi. Le opere di urbanizzazione previste in fase transitoria sono provviste di specifica documentazione atta a dimostrare la compatibilità e le modalità di adattamento allo scenario di lungo periodo, anche con soluzioni alternative a quelle definite in sede di pianificazione generale, ma tali da rispettare i criteri di interesse pubblico e generale di cui all'art. 2.16.1.
2.16.6	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. 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^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".
2.16.7	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione: - verifiche di carattere geologico e geotecnico sulla fattibilità del sottopasso previsto; - realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità interna; essenze legnose: - <i>Fraxinus excelsior L.</i> - <i>Acer campestre L.</i> - <i>Ulmus minor Mill.</i> - <i>Platanus acerifolia (Aiton) Willd. = (Platanus hybrida Brot)</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, per l'esecuzione di opere di piantagione in filare e rimboschimento 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.
2.16.8	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.14.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.16.9	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.16.10	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