

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO 2 DP – CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE

NTA

Ambiti di Trasformazione
ai fini della VAS



Titolo 2	DOCUMENTO DI PIANO – CRITERI DI ATTUAZIONE	
	2.1	Contenuto, finalità e durata del DP
2.1.1	<p>Il Documento di Piano (DP) individua gli obiettivi generali dell’assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.</p> <p>A tale scopo i Criteri e Norme di Attuazione (sigla DP in alto a destra) contengono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prescrizioni e indirizzi per l’attuazione degli interventi all’interno degli Ambiti di Rigenerazione; - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi (PS); il Piano delle Regole (PR) ed i riferimenti essenziali allo Studio della componente idrogeologica e sismica. 	
2.1.2	<p>Il DP contiene previsioni che non producono effetti diretti sul regime dei suoli.</p> <p>Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo attraverso l’approvazione dei piani attuativi (PA) o degli strumenti a questi assimilabili individuati dal DP.</p>	
2.1.3	<p>Il DP detta obiettivi, criteri e azioni da attuare nel tempo di cinque anni assegnatogli dalla legge, a partire dall’entrata in vigore al momento della pubblicazione sul BURL. Decorso tale termine il DP dovrà essere sostituito da un nuovo Documento in ottemperanza alle disposizioni di legge o comunque sottoposto a revisione o aggiornamento secondo le nuove esigenze di pianificazione urbanistica.</p>	
2.1.4	<p>Negli articoli delle norme del DP ovvero nelle “Schede normative ATU” sono chiaramente individuate le parti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costituiscono “prescrizioni”, ovvero tutte le disposizioni vincolanti. La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di PR, di PS o di altro piano di settore comporta variante al DP. Hanno valore di “prescrizioni” l’individuazione degli Ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria e le destinazioni d’uso loro attribuite, la localizzazione delle U1 e U2 come indicato ai successivi articoli; - costituiscono “indirizzi”, ovvero tutte le disposizioni non vincolanti, volte ad orientare le scelte dell’Amministrazione Comunale e l’attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento alle indicazioni relative agli aspetti generali morfologici degli ATU. 	
2.1.5	<p>Il DP demanda al PS e ai contenuti coordinati del PUGGS, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definire gli interventi per la realizzazione e qualificazione delle reti infrastrutturali comunali, in particolare dell’accessibilità; - definire le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell’ambito del tessuto urbano consolidato; - determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici (Dotazioni pubbliche minime - DOP) da cedere al Comune; - definire gli interventi per la costruzione del sistema dell’istruzione comunale; - definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale; - individuare le eventuali aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione; - recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all’interno degli ambiti di trasformazione. 	
2.1.6	<p>Il DP demanda al PR, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - classificare le destinazioni d’uso; - definire gli indici e i parametri urbanistici generali del territorio comunale; - recepire i contenuti paesistico ambientali ovvero le indicazioni contenute nella tavola DP.05 “Carta della sensibilità paesistica”; - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico. <p>I contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio vengono sviluppati dal PR nelle singole norme relative alle singole zone, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.</p> <p>A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo” quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel DP e nelle norme costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.</p>	
2.1.7	<p>Il DP, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, recepisce ove necessario la definizione delle destinazioni d’uso, degli indici e dei parametri contenuti nel PR.</p>	



2.1.8	Il DP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono la Componente geologica, idrogeologica e sismica. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DP, dal PR e dal PS.
-------	---

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.2 Compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica	

2.2.1	Ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005 e ssmi, nel PGT si possono prevedere procedure di perequazione urbanistica all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU). L'attuazione degli ambiti di rigenerazione è legata all'applicazione di meccanismi di perequazione urbanistica interna agli stessi ambiti individuati, come prassi già consolidata all'interno dei tradizionali PA. La perequazione urbanistica prevista dalla LR 12/2015 e ssmi è comunque applicata in subordine al raggiungimento di consistenti obiettivi di pubblica utilità, mediante acquisizione di aree e realizzazione di opere, tra cui preferibilmente il potenziamento dell'offerta scolastica, delle attrezzature sportive e del sistema del verde, la riqualificazione degli spazi pubblici che compongono il sistema della "città pubblica", nonché il consolidamento dei corridoi ecologici del PLIS mediante apposizione di vincoli idonei di inedificabilità.
2.2.2	Il DP e il PR individuano meccanismi di incentivazione nell'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbanistica, secondo criteri e obiettivi di pubblica utilità coerenti con gli scenari generali di piano, anche secondo quanto specificato nelle "Schede normative ATU".

Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.3 Rigenerazione urbana e territoriale	

2.3.1	Il DP individua gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi del comma e) quinquies dell'articolo 8 della LR12/2005, con specifica rappresentazione grafica e contraddistinti dalla sigla ASR ovvero Ambiti strategici di Trasformazione e Rigenerazione.
2.3.2	Nelle aree individuate come ARU, il proprietario ha facoltà di presentare proposte di rigenerazione urbana che costituiscano un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.
2.3.3	Qualora il proprietario non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 2.3.2 del presente articolo, l'attuazione del PGT resta regolata da quanto previsto nelle specifiche prescrizioni del DP, del PR e del PS.
2.3.4	Tali proposte possono essere presentate, nel rispetto dei parametri, degli indici e delle prescrizioni del PGT, nella forma del masterplan (schema planimetrico generale), propedeutico alla presentazione di un PA, nel quale siano definiti l'assetto planivolumetrico complessivo, la dotazione di servizi e le urbanizzazioni, l'eventuale suddivisione in lotti di attuazione e le iniziative di carattere sociale, al fine del preventivo assenso da parte dell'AC. A tali proposte, qualora ritenute assensibili dall'AC, si applica quanto previsto dal comma 2quater dell'articolo 43 della LR 12/2005 in tema di riduzione del contributo di costruzione. Alla proposta dovrà essere allegato un piano economico finanziario della trasformazione urbanistica e degli investimenti ad essa collegata per consentire all'AC l'eventuale rimodulazione in aumento o in diminuzione del contributo di costruzione.
2.3.5	Negli ARU sono consentiti gli usi temporanei nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 51 bis della LR 12/2005 e dell'articolo 23 quater del DPR 380/2001.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
	2.4 Unità Minime di Intervento (UMI)
2.4.1	Le "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme individuano, per alcuni AT, stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi.
2.4.2	Per evitare attuazioni incoerenti delle OO.UU., il DP stabilisce la sottoscrizione preventiva obbligatoria di uno Atto convenzionale o unilaterale d'obbligo nel quale i Proprietari sottoscrivono l'impegno a rispettare l'assetto delle U1 e U2 individuato dalla "Scheda normativa" dedicata. Per i Proprietari si deve intendere i Proprietari aventi la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano di cui al comma 4 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi. Allagata al suddetto Atto viene redatta una tabella proporzionale degli obblighi (cessioni, oneri e monetizzazioni) che ciascuna UMI e ciascuna Proprietà dovrà assumersi per la completa e organica attuazione dell'ATU.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA	
	2.5 AT-R.1 denominato "via Cavour" (ex D) -Iseo	AT-R.1
2.5.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 25 mila mq, baricentrica nel tessuto residenziale consolidato del nucleo di Iseo, che costituisce la principale area di completamento residenziale prevista dal PGT previgente e confermata.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazioni primarie relative alla ricucitura della rete stradale; - urbanizzazioni primarie relative all'adeguamento della fognatura nonché alla realizzazione di una vasca coperta di laminazione delle acque meteoriche; - urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento dei servizi educativi degli asili nido/scuole dell'infanzia; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere. 	
2.5.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene mediante la via Cavour e la realizzazione vincolante per l'attuazione di una connessione tra via Cavour e via S. Vigilio ovvero via Bonardi, indispensabile per una ripartizione dei flussi generati.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.5.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 25.516 mq</p> <p>L'indice di Utilizzazione territoriale massimo è di 0,22 mq/mq di St. La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,10 mq/mq di St. Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,12 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.5.4.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 10,50 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.5.4	<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 capacità edificatoria aggiuntiva):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3. b) realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria aggiuntive nella misura maggiore del 30%; c) realizzazione di piste ciclabili e pedonali; <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizione a) comunque necessaria; condizioni a), b) 50% della capacità assegnata; condizioni a), b), c) 100%.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum</i> e in prima applicazione.</p> <p>L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) sono individuate nelle "Schede normative ATU" e sono vincolanti e non modificabili; 	



	<p>b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.</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">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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>
2.5.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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) <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
2.5.6	<p>Prescrizioni VAS- Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p>
2.5.7	<p>Viabilità/Parcheggi</p> <p>Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.5.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.5.9	<p>Recinzioni</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



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	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta dello stralcio di completamento dell'ambito ex C parzialmente attuato nelle sue destinazioni commerciali e non attuato per la parte residenziale.</p> <p>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.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>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.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RES Attività complementari: VIC, TER1, TER 2, nonché DOP Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.6.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 21.615 mq <p>La capacità edificatoria di base è fissata in relazione alle quantità edificatorie residue dell'ambito ex C, che sulla base dello stato di fatto e di diritto, vengono forfettariamente stabilite come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza libera 3.000 mq di SL - residenza convenzionata 1.000 mq di SL <p>E' prevista una quota forfettaria di 2.000 mq di SL come una tantum incentivante rispetto al conseguimento degli obiettivi di cui al comma successivo.</p> <p>Totale capacità edificatoria assegnata all'ATU pari a max 6.000 mq.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 10,50 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.6.4	<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'utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva <i>una tantum</i>):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: a) comunque necessaria; condizioni a), b) 50% della</p>	



	<p>capacità assegnata; condizioni a), b), c) 100%.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>..</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">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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>
2.6.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.6.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p> <p>Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di filari di <i>Fraxinus excelsior L.</i> a schermatura visiva nel lato sud dei lotti;- Opere di corretta regimazione 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.
2.6.7	<p>Viabilità/Parcheggi</p> <p>Si rimanda all’art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.6.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all’art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.6.9	<p>Recinzioni</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.7 AT-R.2 denominato "Pilzone" (ex H) – Pilzone	AT-R.2
2.7.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 26 mila mq, baricentrica nel tessuto residenziale consolidato del nucleo di Pilzone, che costituisce la principale area di completamento residenziale prevista dal PGT previgente e confermata.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazioni primarie relative alla ricucitura della rete stradale; - urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento dei servizi educativi degli asili nido/scuole dell'infanzia; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere, con sovrappasso della linea ferroviaria. 	
2.7.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene mediante una nuova viabilità di PGT la cui realizzazione è subordinata alla eliminazione degli attuali passaggi a livello e alla realizzazione di un sottovia sulla SPBS510 e di una nuova rotatoria di accesso al comparto.</p> <p>Tali opere non sono finanziabili interamente da parte del PA, pertanto la piena attuazione del comparto è legata alla individuazione di adeguate fonti di finanziamento/co-finanziamento.</p> <p>In regime transitorio e in relazione alla sola accessibilità da via Papa Giovanni XXIII la capacità edificatoria ammissibile è ridotta nei modi di cui al comma successivo.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.7.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 26.085 mq <p>L'indice di Utilizzazione territoriale massimo è di 0,22 mq/mq di St.</p> <p>La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut-base è di 0,10 mq/mq di St.</p> <p>Alla St si applica un indice aggiuntivo premiale di 0,12 mq/mq di St, qualora si rispettino i criteri di cui al successivo 2.7.4.</p> <p>In relazione alla realizzazione degli interventi infrastrutturali (rotatoria ingresso nord) previsti al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, è prevista l'attribuzione di un indice supplementare una tantum di a 0,03 mq/mq di ST.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <p>H = 9 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.7.4	<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 capacità edificatoria aggiuntiva):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3; b) urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il 	



	<p>potenziamento dei servizi educativi degli asili nido/scuole dell'infanzia;</p> <p>c) realizzazione di piste ciclabili e pedonali;</p> <p>d) urbanizzazioni primarie relative al miglioramento dell'accessibilità dell'area in particolare rotatoria ingresso nord (escluso sottopasso);</p> <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizioni a), b) 50% della capacità assegnata; condizioni a), b), c) 100% della capacità assegnata; condizione d) necessaria per l'ottenimento della capacità <i>una tantum</i> assegnata in caso di realizzazione unitaria della viabilità prevista.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.</p> <p>L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI:</p> <p>a) sono individuate nelle "Schede normative ATU" e sono vincolanti e non modificabili;</p> <p>b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005.</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">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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.</p>
2.7.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.7.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p> <p>Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità interna; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none">- <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 corretta regimazione del RIM sulla base delle indicazioni normative vigenti;- 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.
2.7.7	<p>Viabilità/Parcheggi</p> <p>Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.7.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.7.9	<p>Recinzioni</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm



Comune di Iseo - Provincia di Brescia

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO**



- H. max zoccolatura cieca = 50 cm
- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.8 AT-R.3 denominato "via Roma" (ex E) - Iseo	AT-R.3
2.8.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 18 mila mq, collocata vicino al cimitero di Iseo, tra la via Roma e l'asta ferroviaria. 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.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento del sistema dei parcheggi di attestamento; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali interne al quartiere, con sovrappasso della linea ferroviaria. 	
2.8.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene direttamente dalla via Roma con realizzazione di nuova rotatoria compatta all'intersezione con via Cavone.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RES. Attività complementari: RiC1 e RiC2 fino ad un max del 50% della SL VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.8.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 17.400 mq <p>SL assegnata complessiva pari a 3.000 mq utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.8.4</p> <p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <p>H = 12 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.8.4	<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:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3; b) urbanizzazioni secondarie aggiuntive relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento del sistema dei parcheggi di attestamento, per almeno 8.000 mq; c) realizzazione di piste ciclabili e pedonali. <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizione a) comunque necessaria; condizioni a), b) 50% della capacità assegnata; condizioni a), b), c) 100%.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.</p> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Prescrizioni di carattere urbanistico: <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); - localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). b) Prescrizioni di carattere ambientale: 	



	<ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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>
2.8.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: <ul style="list-style-type: none">- 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). Pericolosità sismica vigente: <ul style="list-style-type: none">- Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.-
2.8.6	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità.
2.8.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.8.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.8.9	Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.9 AT-T.4 denominato "Colombera" (ex B) - Iseo	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 e pertanto 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"> - cessione di aree destinate alla rinaturalizzazione; - realizzazione di struttura didattico/divulgativa da integrare nel patrimonio fruitivo della Riserva; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali. <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 (zona Lago).</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2. Attività complementari: RES fino ad un max del 50% della SL, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 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: - 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 2.000 mq, utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.9.4</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 7,5 m IC = 10% 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 Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 50% 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> <ol style="list-style-type: none">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;classe energetica degli edifici non inferiore ad A3.realizzazione di piste ciclabili e pedonali;realizzazione di struttura didattico/divulgativa con tecnologie reversibili ed eco-sostenibili di almeno 250 mq di SL (padiglione reversibile); <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizione a) comunque necessaria; condizioni a), b) e c) 50% della SL assegnata; condizioni a), b), c) e d) 100% della volumetria assegnata. Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>..</p> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none">Prescrizioni di carattere urbanistico:<ul style="list-style-type: none">localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).Prescrizioni di carattere ambientale:<ul style="list-style-type: none">presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;connessioni ciclopedonali da garantire.barriere arbustive;filari alberati. <p>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".</p>
2.9.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">3m - Area con riporti di materiale. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">Z2 - Zone con terreni di fondazioni particolarmente scadenti.
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">Valutazione delle attività di bonifica dell'area;valutazione di incidenza degli interventi proposti (ex art. 6 Dir. Habitat);Opere di corretta regimazione del RIM sulla base delle indicazioni normative vigenti;Realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità interna; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none"><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 l'Ente gestore della Riserva, per l'esecuzione di opere di rimboschimento, consolidamento e miglioramento delle zone spondali di uso pubblico.
2.9.7	<p>Viabilità/Parcheggi</p> <p>Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.9.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>



2.9.9

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



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.10 ASR.5 denominato "ex Macello" - Iseo	ASR.5
2.10.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 8 mila mq, posta all'interno del nucleo di antica formazione di Iseo, in posizione ambientalmente delicata dato l'affaccio diretto a Lago e al contempo strategica proprio per il consolidamento dei percorsi verso il Lago.</p> <p>L'attuale destinazione ad attrezzature per la raccolta delle alghe è considerata critica e l'AT ne promuove la delocalizzazione.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il potenziamento del sistema dei parcheggi di attestamento; - rafforzamento e creazione di connessioni ciclabili e pedonali lungolago; - riconfigurazione delle attrezzature a servizio portuale. 	
2.10.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene mediante realizzazione di nuova viabilità di connessione tra la via Canneto e la via per Rovato.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2. Attività complementari: VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.10.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 8.000 mq</p> <p>SL assegnata complessiva pari a 2.000 mq utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.10.4</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 9 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.10.4	<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 una tantum):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la connessione ciclopedonale con le aree pubbliche a ovest (verso Sassabanek). b) urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi pubblici per il Lungolago e a parcheggi, comunque non inferiori a 1.500 mq; c) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3; d) realizzazione di piste ciclabili e pedonali. <p>Condizione a) comunque necessaria; condizioni a), b) 50% della SL assegnata; condizioni a), b), c) e d) 100% della volumetria assegnata.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione.</i></p> <p>L'ATU prevede una suddivisione in Unità minime di intervento (UMI) finalizzate a favorire la sua attuazione, le UMI:</p>	



	<p>a) sono individuate nelle “Schede normative ATU” e sono vincolanti e non modificabili;</p> <p>b) le UMI costituiscono gli stralci funzionali di cui al comma 1 dell’articolo 12 della LR 12/2005.</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">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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>
2.10.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.10.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p>
2.10.7	<p>Viabilità/Parcheggi</p> <p>Si rimanda all’art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.10.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all’art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.10.9	<p>Recinzioni</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.11 AT-T.6 denominato "Rondò" (ex F) - Iseo	AT-T.6
2.11.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>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.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene direttamente dalla via Roma.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2, MS1, MS2. Attività complementari: VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.11.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 13.640 mq</p> <p>SL assegnata complessiva pari a 4.000 mq utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.11.4</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 9 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.11.4	<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'utilizzo della capacità edificatoria):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizione a) comunque necessaria; condizioni a), b) 50% della SL assegnata; condizioni a), b), c) e d) 100% della volumetria assegnata.</p> <p>Nell'area contrassegnata con "*" è ammessa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali seminterrati comunque dotati di tetto verde.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.</p> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Prescrizioni di carattere urbanistico: <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi); 	



	<ul style="list-style-type: none">- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <p>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".</p>
2.11.5	<p>Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta al rischio di frana;- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi;- Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
2.11.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità. Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di fascia tampone sul margine in nord-est in fregio alla SPB510- filari di schermatura e frangivento si via Roma; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none">- <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 rimboscimento nelle aree di filtro indicate.
2.11.7	<p>Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.11.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.11.9	<p>Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.12 AT-T.7 denominato "Cremignane" - Cremignane	AT-T.7
2.12.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un comparto costituito da due aree discontinue (lotti funzionali) in loc. Cremignane per un totale di circa 18 mila mq. Si colloca in una posizione strategica per la riqualificazione del centro storico e la sua valorizzazione turistica.</p> <p>Si tratta di una polarità che il piano intende valorizzare, secondo le modalità dell' "albergo diffuso" e di una ricettività sostenibile.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero del nucleo storico; - cessione di aree per urbanizzazioni secondarie relative alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative; - cessione di aree per urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi con funzione di riqualificazione paesaggistica e mitigazione ambientale; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali. 	
2.12.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene direttamente dalla via Chiesa.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2. Attività complementari: RES fino ad un max del 20% della SL, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.12.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 18.235 mq <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 pari a 1.500 mq, utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.12.4.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <p>H = 7,50 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 15% di SF</p>	
2.12.4	<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 una tantum):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) urbanizzazioni secondarie relative alla creazione di spazi verdi e cessione di aree per il verde, sport e tempo libero per almeno il 50% della st, comunque non inferiore a 9.000 mq; b) realizzazione di piste ciclabili e pedonali; c) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3. <p>Ai fini dell'utilizzo della capacità edificatoria devono essere soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra.</p> <p>Il PA deve necessariamente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la contestuale realizzazione dei due lotti funzionali; - il lotto A, a nord della via Fontane, sul quale insiste l'edificio rurale di valore testimoniale deve 	



	<p>prevedere il risanamento conservativo del manufatto esistente con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche;</p> <ul style="list-style-type: none">- il lotto B prevede la realizzazione della SL assegnata. <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>..</p> <p>Il PA dovrà prevedere una fascia alberata di almeno 8,0 m di profondità disposta longitudinalmente come illustrato dalla Scheda AT-T specifica.</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">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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>
2.12.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3c - Cordone morenico o area pedemontana moderatamente acclive (pendenza generalmente inferiore al 35% - 20°) di interesse paesistico, caratterizzati da colture specializzate e prati permanenti, potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche).
2.12.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p> <p>Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di filari di schermatura e frangivento; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none">- <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>Fragula 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 piantagione nelle aree destinate a verde. 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
2.12.7	<p>Viabilità/Parcheggi</p> <p>Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.12.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</p> <p>Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.12.9	<p>Recinzioni</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.13 AT-T.8 denominato "Dossello" - Clusane	AT-T.8
2.13.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 6 mila mq, collocata tra la SP12 e via della Cava; consiste in un ampio pianoro parzialmente boscato, sul quale il PGT previgente prevedeva un'area per insediamenti turistici consolidata e di completamento (art. 29).</p> <p>Si tratta di una polarità che il piano intende valorizzare, secondo le modalità dell' "albergo diffuso" e di una ricettività sostenibile.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazioni primarie relative al miglioramento della viabilità principale e secondaria; - urbanizzazioni secondarie relative alle attrezzature ricreative, sportive e del tempo libero fuori comparto; - opere di mitigazione ambientale; - creazione di connessioni ciclabili e pedonali. 	
2.13.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene direttamente dalla via della Cava.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2. Attività complementari: RES fino ad un max del 20% della SL VIC, TER1, TER2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.13.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 5.800 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 pari a 1.500 mq, utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.13.4</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 7,5 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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 50% di SF</p>	
2.13.4	<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 la realizzazione della volumetria una tantum):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Urbanizzazioni primarie relative al miglioramento della viabilità principale e secondaria; b) Urbanizzazioni secondarie relative alle attrezzature ricreative, sportive e del tempo libero fuori comparto; c) Opere di mitigazione ambientale con cessione/asservimento di aree per almeno 6.000 mq; d) Creazione di connessioni ciclabili e pedonali. <p>Per l'utilizzazione della capacità devono essere comunque soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra. Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.. 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">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP). <p>b) Prescrizioni di carattere ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopedonali da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <p>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".</p>
2.13.5	<p>Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.13.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità, tuttavia l'ambito è sovrapposto a un elemento primario RER (Area prioritaria per la biodiversità) e a un'area ad elevato valore naturalistico (art. 44 NTA PTCP). Attiguo ad aree di versante caratterizzate da instabilità. Elementi prescrittivi di attenzione per il mantenimento delle funzionalità ecologiche dell'ambito.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di filari di schermatura e frangivento; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none">- <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 piantagione nelle aree destinate a verde o in altre aree indicate dall'Ente.
2.13.7	<p>Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.</p>
2.13.8	<p>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
2.13.9	<p>Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.14 ASR.9 denominato "Montecolino" (ex R1) - Pilzone	ASR.9

2.14.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>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.</p> <p>Il patrimonio di archeologia industriale è ormai profondamente ammalorato e l'area deve essere sottoposta a interventi di bonifica.</p> <p>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.</p> <p>La proposta di PGT intende valorizzare l'area secondo le modalità dell' "albergo diffuso" e di una ricettività sostenibile.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutela rigorosa della parte non costruita a lago con possibili forme di fruizione mediante asservimento e cessione di almeno 5.000 mq (di cui 2500 circa interni all'ambito e 2500 nell'area a lago esterna alla St); - 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 (Senior village).
2.14.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accesso avviene direttamente dalla via Caproni, "complanare" alla linea ferroviaria e connessa alla SPBS510 (via Fenice) mediante il passaggio a livello di Covelo e di Pilzone.</p> <p>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 effettuare verifica di compatibilità mediante procedura di VAS delle attività con particolare riferimento all'impatto sul traffico veicolare e sull'inquinamento atmosferico</p> <p>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. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>
2.14.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata: - Superficie territoriale ambito (St): 18.300 mq</p> <p>SL assegnata complessiva pari a 7.500 mq utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.14.4. Solo in caso di attività assistenziali per la terza età, anche realizzate in regime privatistico convenzionato, tale SL viene elevata a 10.000 mq.</p> <p>Si applicano i seguenti parametri: H = 12 m IC = 30% 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 Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop). Va = 25% di SF</p>



2.14.4	<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> <ul style="list-style-type: none">a) Tutela rigorosa della parte non costruita a lago con possibili forme di fruizione mediante asservimento e/o cessione di almeno 10.000 mq (compresa area a lago esterna alla St);b) Realizzazione di opere di inserimento paesaggistico e riqualificazione ambientale (fruizione aree spondali);c) classe energetica degli edifici non inferiore ad A3;d) Creazione di connessioni ciclabili e pedonali con sovrappasso/sottopasso della linea ferroviaria. <p>Condizioni per l'utilizzo della capacità aggiuntiva assegnata: condizione a) comunque necessaria; condizioni a), b) e c) 50% della SL assegnata; condizioni a), b), c) e d) 100% della volumetria assegnata.</p> <p>Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.</p> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Prescrizioni di carattere urbanistico:<ul style="list-style-type: none">- localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);- localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).b) Prescrizioni di carattere ambientale:<ul style="list-style-type: none">- presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;- connessioni ciclopeditoni da garantire.- barriere arbustive;- filari alberati. <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>
2.14.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3e - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico a bassa pericolosità:<ul style="list-style-type: none">- area potenzialmente allagabile a bassa pericolosità, classificata come area Cn del PAI (art. 9, comma 9 delle N.d.A. del Pai);- area occasionalmente allagata;- area interessata da scorrimento superficiale e trasporto di materiale detritico in occasione di intense precipitazioni;- 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. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.14.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p> <p>Localizzazione ambientalmente e paesaggisticamente delicata.</p> <p>Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">- Valutazione delle attività di bonifica dell'area;- Realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none">- <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.



2.14.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.14.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 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: <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.15 ASR.10 denominato "Comparto ferroviario" (ex Piano di recupero zona ferroviaria)	ASR.10
2.15.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>Si tratta di un'area di circa 53 mila mq, collocato lungo il sedime ferroviario dalla stazione di Iseo fino all'intersezione tra exSS519 e SP12 (tangenziale sud).</p> <p>E' soggetto a Protocollo d'Intesa (ovvero Accordo di Programma) con Ferrovienord per la realizzazione degli interventi relativi al progetto H2Iseo, finalizzato alla riconversione della linea ferroviaria non elettrificata – oggi percorsa da treni a motore diesel – a treni con trazione ibrida elettrica-idrogeno.</p> <p>Il Comune ha effettuato una preliminare valutazione del progetto H2Iseo presentato da Ferrovienord, al fine di assicurare la coerenza degli interventi previsti da tale progetto con il PGT.</p> <p>Gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ammodernamento del fabbricato viaggiatori in relazione al nuovo modello di esercizio assicurato dai vettori innovativi; - cessione al demanio comunale e riqualificazione del ex Fabbricato viaggiatori sulla via XX Settembre - cessione al demanio comunale di aree antistanti tale fabbricato e aree antistanti l'attuale stazione con revisione completa dell'assetto urbanistico, comprendente la realizzazione di parcheggi e aree verdi, nonché percorsi ciclopeditoni protetti; - installazione di ascensori nelle torri del sovrappasso pedonale esistente, nonché realizzazione di rampe per biciclette; <p>Inoltre, da un punto di vista infrastrutturale sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di sottopasso con eliminazione del corrispondente passaggio a livello sull'asse principale di via Roma; - realizzazione di rotatoria tra via Roma-via Traversa VI, ingresso parcheggi, nuovo sottopasso, con attenzione alla miglior funzionalità rispetto ai frontisti e alle attività economiche ivi localizzate - eliminazione del passaggio a livello di via Mier; - realizzazione di connessione viabilistica tra via Ninfea-via Mier-via XX Settembre e stazione, con rotatoria compatta all'intersezione con via Mier e collegamento diretto ai parcheggi di nuova realizzazione; - arretramento del binario di manovra in fregio alla via Ninfea fino all'altezza della nuova connessione viaria e realizzazione di area a verde/parcheggi. <p>L'articolato complesso di interventi si pone come intervento di rigenerazione urbana con ricadute decisive per lo sviluppo futuro del paese, pertanto riveste carattere di priorità.</p>	
2.15.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'intervento si configura come sostanziale ridefinizione dell'accessibilità a Iseo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorendo l'uso del treno come mezzo di trasporto sostenibile; - riorganizzando il sistema di accesso e parcheggio alla stazione; - riorganizzando la rete della zona interessata sia a monte della ferrovia (nuova rotatoria), sia a valle (nuova viabilità di accesso alla stazione); - riqualificazione e realizzazione di nuovi percorsi pedonali; - potenziamento dei parcheggi. <p>Destinazioni d'uso:</p> <p>Attività principali: DOP (ovvero infrastrutture per il trasporto) e attrezzature di interesse comune.</p> <p>Attività complementari: IND, con esclusivo riferimento alle attività connesse agli impianti per l'idrogeno e la manutenzione del materiale rotabile; VIC, nonché PES2.</p> <p>Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.15.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 53.420 mq <p>La capacità edificatoria è definita negli atti di programmazione negoziata ed è comunque limitata:</p>	



	<ul style="list-style-type: none">- Ai fabbricati esistenti riconvertiti e destinati a DOP e attività complementari;- Ai fabbricati industriali legati al funzionamento degli impianti ferroviari, inclusi impianti di approvvigionamento e produzione combustibili "green" legati al progetto H2Iseo; E' ammessa la destinazione complementare: TER1, TER2 e VIC. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie da destinarsi ad altri usi. I parametri urbanistici appropriati sono demandati all'AdP.
2.15.4	Modalità di intervento Il DP demanda alle procedure attuative l'individuazione di forme di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti, fermo restando le normative vigenti in particolare di carattere ambientale (VAS).
2.15.5	Componente geologica e sismica Classe di fattibilità vigente: <ul style="list-style-type: none">- 3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. Pericolosità sismica vigente: <ul style="list-style-type: none">- Z2 - Zone con terreni di fondazioni particolarmente scadenti;- Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.15.6	Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione Nessun elemento di incompatibilità.



Titolo 2	ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	2.16 ASR.11 denominato "ex Niggeler & Kupfer" - Pilzone	ASR.11
2.16.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione</p> <p>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).</p> <p>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, oggi accessibile mediante altro passaggio a livello a sud del nucleo di Pilzone (via Papa Giovanni XXIII).</p> <p>Il PGT propone uno scenario trasformativo finalizzato a conseguire un bilancio positivo tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione viabilistica e nuova accessibilità; - valorizzazione e rigenerazione dell'area dismessa; - 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); <p>inoltre, a livello urbanistico, l'AST ha come obiettivo quello della cessione/realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree e opere per ampie aree di sosta a servizio delle attività ricettive e dello sport e tempo libero. <p>In questo quadro, gli obiettivi di interesse pubblico e generale del PA sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
2.16.2	<p>Accessibilità e classificazione delle destinazioni d'uso</p> <p>L'accessibilità all'area è condizionata dalla realizzazione di opere rilevanti sull'asta principale della ex SS510. Le condizioni di accessibilità non ottimali 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</p> <p>In regime transitorio e in relazione alla sola accessibilità da via Papa Giovanni XXIII la capacità edificatoria ammissibile è ridotta nei modi di cui al comma successivo.</p> <p>Destinazioni d'uso: Attività principali: RIC1, RIC2. Attività complementari: RES fino ad un max del 20% della SL, VIC, PES3, TER3, MS1, MS2, nonché DOP. Attività non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.1.2 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma.</p>	
2.16.3	<p>Parametri generali</p> <p>La St perimetrata dell'ambito è così individuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale ambito (St): 26.900 mq <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 la realizzazione delle previste infrastrutture viarie.</p> <p>SL assegnata pari a 7.500 mq, utilizzabili secondo i criteri e quantità definiti al successivo comma 2.16.4</p> <p>In regime transitorio ovvero in assenza degli interventi infrastrutturali necessari a migliorare l'accessibilità dell'area, l'indice è fissato 0,10 mq/m² di ST e non è prevista l'applicazione degli incentivi volumetrici di cui al comma successivo.</p> <p>In regime transitorio, non è altresì ammesso il cambio delle destinazioni d'uso attuali (IND).</p> <p>Si applicano i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> H = 9 m IC = 30% Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m 	



	<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 = secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi</p> <p>Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop).</p> <p>Va = 25% di SF</p>
2.16.4	<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 capacità edificatoria):</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>Per l'utilizzazione della capacità aggiuntiva assegnata devono essere soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra. Detti diritti sono utilizzabili <i>una tantum e in prima applicazione</i>.</p> <p>Nelle "Schede normative ATU" facenti parte integrante delle presenti norme sono indicati gli elementi prescrittivi:</p> <ol style="list-style-type: none">Prescrizioni di carattere urbanistico:<ul style="list-style-type: none">localizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade e parcheggi);localizzazione delle urbanizzazioni secondarie (DOP).Prescrizioni di carattere ambientale:<ul style="list-style-type: none">presenza di fasce di filtro e verde di mitigazione;connessioni ciclopedonali da garantire.barriere arbustive;filari alberati. <p>Sono considerate indicative le indicazioni dell'orientamento prevalente degli edifici.</p> <p>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.</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>
2.16.5	<p>Componente geologica e sismica</p> <p>Classe di fattibilità vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi, localmente torbosi, e falda sub affiorante. <p>Pericolosità sismica vigente:</p> <ul style="list-style-type: none">Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.
2.16.6	<p>Prescrizioni VAS – Elementi di attenzione nella progettazione</p> <p>Nessun elemento di incompatibilità.</p> <p>Elementi prescrittivi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">Verifiche di carattere geologico e geotecnico sulla fattibilità del sottopasso previsto;Realizzazione di filari di schermatura e frangivento sulla viabilità interna; essenze legnose:<ul style="list-style-type: none"><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.



2.16.7	Viabilità/Parcheggi Si rimanda all'art. 6.12.4 del Titolo 6 delle presenti norme.
2.16.8	Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.
2.16.9	Recinzioni Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none">- H. max = 200 cm- H. max zoccolatura cieca = 50 cm- Permeabilità visiva

Tabella 1 - capacità insediativa DP

N	denominazione	cod.	destinazione	cod_old	St	U1	U2	Sf	SL	ab	
1	via Cavour	AT-R.1	residenziale	ex D	25.516,00	3.219,25	9.016,25	13.281	5.614	112	
2	via Paolo VI	AT-C.II	residenziale	ex C	21.615,00	920,15	5.074,40	15.620	6.000	120	
3	Pilzone	AT-R.2	residenziale	ex H	26.085,00	3.455,25	9.986,95	12.643	5.739	115	
4	via Roma	AT-R.3	residenziale	ex E	17.400,00	-	11.264,35	6.136	3.000	60	
5	Colombera	AT-T.4	residenziale/ricettivo	ex B	24.215,00	735,20	19.021,25	4.459	2.000	40	
6	ex Macello	ASR.5	rigenerazione	nuovo	8.000,00	1.213,90	1.673,10	5.113	2.000		
7	Rondò	AT-T.6	non residenziale	ex F	13.640,00	-	8.467,50	5.173	4.000		
8	Cremignane	AT-T.7	non residenziale	nuovo	18.235,00	-	11.126,35	7.109	1.500		
9	Dossello	AT-T.8	non residenziale	ex turistico	5.800,00	-	1.472,25	4.328	1.500		
10	Montecolino	ASR.9	rigenerazione	ex R1	18.300,00	-	4.320,50	13.980	10.000		
11	Comparto ferroviario	ASR.10	rigenerazione	ex PR ferrovia	53.420,00	-		53.420			
12	ex Niggeler & Kupfer	ASR.11	rigenerazione	nuovo	26.900,00	4.114,10	8.823,10	13.963	7.500	90	
in rosso SL definita					TOTALI	259.126,00	13.658	90.246	155.222	48.852	537