



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area parzialmente libera in fregio al Parco del Camandellino ubicata al nord della linea ferroviaria Seregno - Ponte S. Pietro ed a confine con il Comune di San Giovanni Sotto il Monte.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La previsione ha l'obiettivo di incrementare le dotazioni di servizi di interesse generale del Comune di Terno d'Isola ed implementare la fruizione del Parco del Camandellino.

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

(di cui all'Allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 21.767 mq (computo GIS)

SL, IC, IPT e Altezza dell'edificio quelle previste dall'art. 9.1 delle Norme del Piano dei Servizi

Dotazione di servizi

- dotazioni minime di spazi a parcheggio e verde quelli previsti dall'art. 9.2 delle Norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali quelli previsti dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le nuove attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1, GF2, GF3, GF5, GF6 e GF7 di cui all'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo unitario, ai sensi dell'art. 12 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e quantificata all'interno dell'Allegato 2 alle Norme del Documento di Piano.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- 1.) La realizzazione di attività didattiche connesse all'incremento della fruizione del parco del Camandellino come ad es. fattoria didattica inclusiva e/o similari; la progettazione della struttura dovrà avvenire in modo programmato e partecipato.
- 2.) La realizzazione di una fascia arborata piantumata con essenze autoctone e ipoallergeniche, di spessore minimo di 5 m, lungo il confine nord, est e sud dell'ambito quale elemento mitigativo rispetto ai fronti non occlusi.
- 3.) La facoltà di realizzare massimo 200 mq di SL per funzioni GF4 - Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui all'allegato 5 delle norme del Piano delle Regole. È da intendersi non ammessa la facoltà di realizzare l'alloggio per il custode.
- 4.) La prosecuzione della mobilità debole presente a sud del comparto in corrispondenza del sottopasso ferroviario verso via Salmister con relativa piantumazione del tratto sino a nord a fine di completare l'anello presente nel parco del Camandellino. Per i tratti di mobilità debole in previsione esterni all'ambito, al fine di non compromettere l'attuabilità della previsione, il piano particellare di esproprio è carico dell'Amministrazione Comunale previa la corresponsione, da parte dell'operatore, degli oneri complessivi sostenuti (redazione del piano e valore dell'esproprio).
- 5.) L'accessibilità dovrà essere garantita dalla realizzazione della viabilità prevista dal piano e non dovrà compromettere gli esistenti percorsi dedicati alla mobilità debole. Per quanto attiene alla rotatoria lungo la SP n. 166 vicino all'area verde (Parco del Camandellino), la stessa dovrà avere un diametro pari alla rotatoria esistente. La progettazione dovrà essere concordata con il settore competente della Provincia di Bergamo.
- 6.) L'accesso preferenziale al comparto dovrà avvenire da sud - ovest e non dovrà compromettere gli esistenti percorsi dedicati alla mobilità debole.

7.) Prevedere un minimo 4 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

8.) La compensazione, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.

9.) Effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

10.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

11.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. l'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023

Indirizzi per la progettazione degli interventi

- gli edifici siano ad alte prestazioni energetiche;
- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario;
- verificare che i progetti, comportanti scavi, sono da trasmettere al competente Ufficio della Soprintendenza per le valutazioni di tutela di competenza.

Individuazione Ambito di Trasformazione



Data Base Topografico del Comune di Terno d'Isola



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Terno d'Isola

Schema compositivo orientativo non prescrittivo



-  Accesso preferenziale all'ambito p.to 5 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Viabilità p.to 4 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Mobilità debole p.to 3 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie
-  Fascia arborata p.to 1 delle prescrizioni aggiuntive obbligatorie

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

- | | |
|--|---|
| AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | AREE SOGGETTE ALLA DESCRIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO |
|  RE - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  AR - Aree di trasformazione |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) | AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  AS - Sistema dei servizi sociali |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |
|  REAF - Reticolo urbano consolidato (art. 10.1.1, lett. a) della L. 10/2008 (c.m.) |  ASPR - Servizi in proximity |



Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

VINCOLI PAESAGGISTICI

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Teritori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Ambiti del PTCP della Provincia di Bergamo

Ambiti agricoli di interesse strategico (titolo 5 delle RP, fonte: ridisegno su Database Topografico del nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/2014)

Nuclei di antica formazione (fonte: nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/2014)

Siti archeologici, beni storico-culturali da SiRBEc (Sistema informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia) e da MIC (Ministero della Cultura)

Ritrovamenti archeologici (fonte: RAPTOR "Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale")

Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: Geoportale Regione Lombardia con adattamento su Database Topografico)

Beni architettonici di non interesse culturale puntuali (fonte: WebSIT "Vincoli in Rete" Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MIBACT)

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

(fonte: aggiornamento studio geologico 2024 e aggiornamento RIM 2021)

Vincoli derivanti dalla salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Zona di tutela assoluta

Zona di rispetto (criterio geometrico)

Vincoli di polizia idraulica

Area tra le sponde (reticolo idrico principale e minore)

Reticolo idrico principale

Fascia di rispetto del reticolo idrico principale (10 m dalla sponda)

Reticolo idrico minore

Fascia di rispetto del reticolo idrico minore (10 m dalla sponda)

Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI)

Aree Ee PAI

Aree Eb PAI

Aree Em PAI

Area a pericolosità molto elevata non perimetrata

Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

Limite aree P3/H

Limite aree P2/M

Limite aree P1/L

Fattibilità geologica

Classe IV

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

Delimitazione del Centro Abitato (D.G.C. n. 153 del 05/09/2013)

Previsioni di viabilità

Previsione di nuove strade ed allargamenti

Previsioni viabilistiche di rango sovracomunale

Obiettivi prioritari infrastrutture per la mobilità - Sistema Viabilistico Pedemontano "TRBG03 - Dorsale dell'Isola Bergamasca" - Progetto definitivo approvato dal CIPE con Delibera n.97 del 06/11/2009 (pubblicata sulla G.U. n.40 del 18/02/2010)

Collegamento Calusco d'Adda-Terno d'Isola - Progetto preliminare approvato dal CIPE con Delibera n.126 del 29/03/2006, pubblicata sulla G.U. n.273 del 23/11/2006

Collegamento Calusco d'Adda-Terno d'Isola - Progetto definitivo presentato il 15/08/2009 e licenziato favorevolmente da Regione Lombardia nell'ambito dell'iter di Legge Obiettivo (DGR n.VIII/10267 del 07/10/2009)

Aree e fasce di rispetto amministrativo

Fascia di arretramento stradale definite rispetto alla classificazione della rete stradale operata dalla Provincia di Bergamo con Determinazione n. 214 del 31/01/2024 (di cui all'ex Dpr. 495/92 contenuta nell'art.16 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")

Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.168 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004, fonte: Piano Regolatore Cimiteriale approvato con D.C.C. n.11 del 20/01/2003)

Fascia di rispetto ferroviario (ex Dpr. n.753 del 1980, fonte: nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/2014)

Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: trasmissione Tema, Unità Impianti Gorlaigo)

Fascia di salvaguardia del progetto preliminare del Collegamento Calusco d'Adda - Terno d'Isola, di ampiezza pari a 30 m (calcolata ai sensi del c. 2 art. 102 bis della L.r. n.12/2006 s.m.i.)

Fascia di salvaguardia del progetto definitivo del Collegamento Calusco d'Adda - Terno d'Isola, di ampiezza pari a 30 m (calcolata ai sensi del c. 2 art. 102 bis della L.r. n.12/2006 s.m.i.)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)

Classe IV

Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (fonte: aggiornamento studio geologico 2024)

Zona di tutela assoluta delle captazioni di 10m di raggio - criterio geometrico

Zona di rispetto delle captazioni di 200m di raggio - criterio geometrico

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Terno d'Isola ai sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Elementi di secondo livello della RER

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER

(fonti: par. 5.4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009; Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia, per i soli comuni a corollario di Terno d'Isola)

Aree di criticità per la rete ecologica

Aree di supporto

Corridoi e connessione ecologica

Nodi della rete ecologica

Zone di riqualificazione ecologica

Elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP) - RP titolo 8 e art.23 (fonte: WebSIT, PTCP della Provincia di Bergamo)

Parchi locali di interesse sovracomunale - PLUS (Parco del Monte Canto e del Bedesoo)

Connessioni ripariali