



Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area libera in adiacenza, rispetto al confine sud ed est, con la FBM HUDSON ITALIANA S.P.A. il cui accesso potrebbe essere garantito dall'anello rotatorio dalla viabilità in previsione rispetto a via Padre Cesare Albisetti (SP 166).

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

L'aggiornamento della previsione ATP1 del PGT 2014 è indirizzato alla semplificazione attuativa al fine di traghettare obiettivi di ricaduta pubblica prioritari finalizzati al completamento del "polo dei servizi" in "ambito del Parco del Camandellino"

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

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

ST = 24.292 mq (computo GIS)

SCOP = massima 50% della ST

SL = SCOP

IPT = minima 0,15

Altezza dell'edificio = massima 15,00 m

Dotazione di servizi

- servizi minimi da garantire (da intendersi quale quota complessiva di verde e parcheggi pubblici) è quella prevista dall'art. 10.1.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 10.2 delle norme del Piano dei Servizi.
- parcheggi pertinenziali è quella prevista dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammesse

Tutte le attività classificate come insalubri e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1; Gf 2.2.1/R; GF3; GF4; GF5; GF6, GF7 e GF8 di cui all'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 8.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle opere di urbanizzazioni complessive ed alle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. L'attuazione per comparti stralcio funzionali potrà essere proposta mediante la presentazione, da parte dell'operatore, di: i.) un elaborato tecnico dedicato che dimostri la non compromissione (urbanizzazioni, accessibilità, cessioni ecc.) dell'attuazione complessiva della previsione; ii.) un computo estimativo di compartecipazione, proporzionato all'entità dell'intervento (SL di sviluppo proposta rispetto al totale di scheda), rispetto a quanto complessivamente previsto dalla compensazione territoriale degli impatti generati e dalle prescrizioni aggiuntive obbligatorie. È data facoltà all'Amministrazione di ammettere la monetizzazione (totale e/o parziale) della proposta di compartecipazione qualora la realizzazione non risulti strategica o funzionale.

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 cessione non onerosa, all'avvenuta approvazione del PGT, dell'area disciplinata dalla scheda AT02 dell'Allegato 01 alle Norme del Documento di Piano.
- 2.) Per la definizione e la progettazione dell'accessibilità al comparto deve essere prodotto, in fase attuativa, uno studio viabilistico di dettaglio, complessivo per l'intera area oggetto di schema compositivo, al fine di valutare i carichi indotti dalla trasformazione complessiva rispetto alla viabilità esistente che deve essere di supporto alla progettazione dell'anello rotatorio e relativa viabilità o altra soluzione progettuale prevista per mettere in sicurezza la mobilità debole esistente ed i relativi attraversamenti previsti (dall'ambito AT02) ed esistenti verso via Salmister.
- 3.) La realizzazione di una fascia arborata con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo il confine nord ed ovest dell'ambito di dimensione non inferiore a 5 m.

- 4.) Integrare ulteriore fascia arborata con essenze autoctone e ipoallergeniche lungo i lati nord e nord - ovest al fine di preservare la residua continuità del PLIS.
- 5.) Prevedere un minimo 3 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.
- 6.) 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.
- 7.) 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 ed effettuare gli approfondimenti necessari al fine di escludere un'eventuale estensione della contaminazione a partire dal sito contaminato adiacente (denominato "FBM Hudson Italia spa).
- 8.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
- 9.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

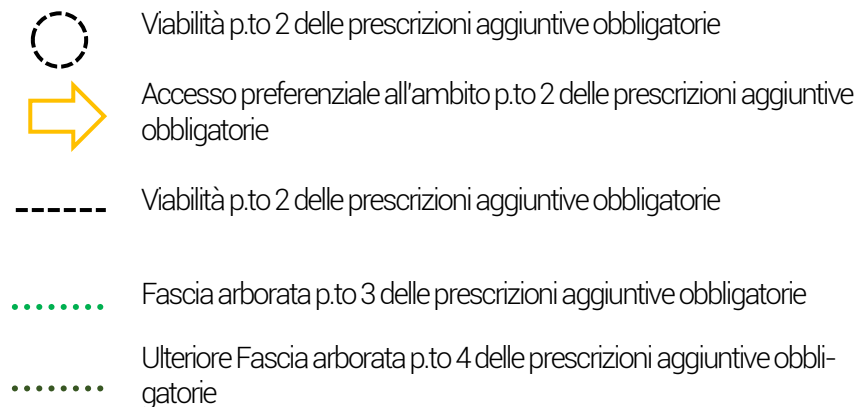
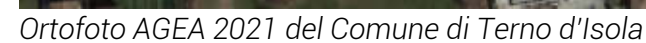
Indirizzi per la progettazione degli interventi

- 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 s.m.i.;
- 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;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.



Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano
Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



AVVISO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

A1A - Tessuto urbano consolidato perenni dell'art. 10, n. 1, lett. a) della L. n° 103/2008 (cm.1)

Tessuti edificati di antica formazione

- B** - Patrimonio del Fondo di Antica Formazione (art. 17 bis del PR)
- NF** - Anziché dal nucleo di antica formazione (art. 17 bis del PR)

Tessuti edificati di recente formazione

Anziché con altopiano particolare

- AC** - Anziché di completamento (art. 18 bis del PR)
- APR** - Anziché a previsione specifica (art. 18 bis del PR)
- PVR** - Pianificazione attuale vigente (art. 18 bis del PR)

Anziché a carattere prevalentemente residenziale

- R** - Anziché prevalentemente residenziale (art. 20 bis del PR)

Anziché a carattere prevalentemente non residenziale

- AE** - Anziché dalle attività prevalentemente economiche (art. 21 bis del PR)
- DC** - Anziché da componenti di distribuzione del culto e/o di auto-servizi (art. 22 bis del PR)

Anziché in contesti urbanizzati da un medesimo

- SU** - Spazi semi-pensilanti (art. 23 bis del PR)
- AS** - Area a verde storico esistente (art. 24 bis del PR)
- CS** - Area a verde di creazione o impianto post-bellico (art. 25 bis del PR)

AREE NON AUTORIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Anziché destinati all'agricoltura

- AG** - Anziché agricoli di interesse comunale
- AD** - Anziché agricoli di interesse strategico (art. 29 bis del PR), tanto designare le Distanze Topografiche del nuovo PGT adeguato alla L. n° 31/2014

Area di rilevante paesistico ambientale o concernenti alle destinazioni della rete ciclopedonale

- PUS "Piano del Monte Carlo o del Bedesio"** (art. 30 bis del PR, fonte Insieme Italia "Piano dei Colli di Bergamo" in data 16/07/2022)
- PUS "Piano del Monte Carlo o del Bedesio"** (Proposta di istituzione del perimetro del PUS "Piano del Monte Carlo o del Bedesio")

TERRE E AREE AGRICOLE

Area lotizzata PR (PR) della Provincia di Bergamo approvata con G.C.P.n° 2 del 01/07/2015, art. 31 bis del PR, fonte: Giurisprudenza Regione Lombardia

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DI SERVIZI

AS - Ambiti di trasformazione

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

- S** - Sistema dei servizi esistenti
- Sr** - Servizi in previsione
- Sr** - Presenze delle mobilità debite esistenti
- Sr** - Presenze delle mobilità debite in previsione

PREVISIONE DI NUOVA STRADA O ALTERNATIVE

Previsione di nuova strada od alternanze

Previsione escludibile di cambio di marcia stradale

- Criterio primario infrastrutturale per la mobilità: Sistema Infrastrutture Pubbliche Consorziate Regionali "PROIEZIONE DELLA PRESSIONE DI BERGAMO" - Progetto definitivo approvato dal CDPH con Delibera n° 37 del 05/11/2018 (pubblicato sulla G.U. n° 40 del 14/12/2018)
- Collegamento Caluso d'Adda-Sarno d'Oglio - Progettazione preliminare approvata dal CDPH con Delibera n° 126 del 29/03/2020, adottata sulla G.U. n° 275 del 21/01/2020
- Collegamento Caluso d'Adda-Terme d'Oggiono - Progetto definitivo presentato il 10/06/2020 e approvato dall'Assemblea della Regione Lombardia nell'ambito dell'art. 9 della Legge Regionale (GR) n° 18/2021 del 07/05/2020

VICOLI AMMESSI TRIATIVI

Area a base di acquisto amministrativo

- Pianco di accantonamento stradale abilitato rispetto alla classificazione dello stesso strada (secondo dalla Provincia di Bergamo con Determinazione n° 24 del 21/01/2020, 18 cc all'art. 24 - 465/02) conclusa nell'art. 10 del G.L. n° 20/2016 "Nuovo Codice della Strada")
- Zona di rispetto ordinaria per R.D. 27 luglio 1984, n° 1085, modificata dalla legge n° 195 del 04/08/2002, L. 20 settembre 1994, n° 435, art. 57 e Regolamento Regionale n° 40 del 01/05/2004, Atto Piano Regolatore Comunale approvato con G.C.D. n° 11 del 29/03/2015
- Pianco di rispetto straordinario per D. n° 763 del 1900,
- Terzo numero PST sottoposto alla L. n° 21/2016
- Linea area di consegna o ritiro Doghe Regione Lombardia-Terra, Unità Impianti (Sottogruppo)
- Pianco di assegnazione del progetto preliminare del Collegamento Caluso d'Adda - Sarno d'Oglio, da impiegarsi per il 30% in occasione di eventi del c. V art. 102 bis della L. n° 10/2005 cm.c)
- Pianco di assegnazione del progetto definitivo del Collegamento Caluso d'Adda - Terme d'Oggiono, da impiegarsi per il 30% in occasione di eventi del c. V art. 102 bis della L. n° 10/2005 cm.c)

Vicini obbligatoriamente dotati: aggiornamento studio geologico 2024 e relativi lavori minori (2021)

Reticoli idraulici a base di acquedotto

Relativo titolo prelevato a nuovo

- Pianco di rispetto del settore idrico ordinato in merito, Dgr. 18/12/2017, n° 47/180

Singolo titolo di capienza ad uso irrigatorio:

- Zona di tutela assoluta delle capienze di 10 mm di foglio - criteri generali
- Zona di rispetto delle capienze di 20 mm di foglio - criteri generali
- Zona di rispetto delle capienze di 30 mm di foglio - criteri generali

FATTIBILITÀ GEOLÓGICA (Fonte aggiornamento studio geologico 2024)

- Classi IV



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

Reticolo idrico minore

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

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

Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI)

Aree Ee PAI

Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)
Ambito "Reticolo secondario collinare e montano (RSCM)"

Aree Eb PAI

Limite aree P3/H

Aree Em PAI

Limite aree P2/M

Aree a pericolosità molto elevata non perimetrata

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 Gorlago)

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