

IL PROGETTISTA

A.T.I. Engineering s.r.l.

Dott. Cosimo Caputo

Collaboratori

Dott. Ilaria Mazzoleni

Dott. Paola Fabbietti

Dott. Paolo Motta

Naturalista

Pianificatore Territoriale

Architetto

Studi di Settore

Studio geologico: Dott. Geol. Alessandro Chiodelli

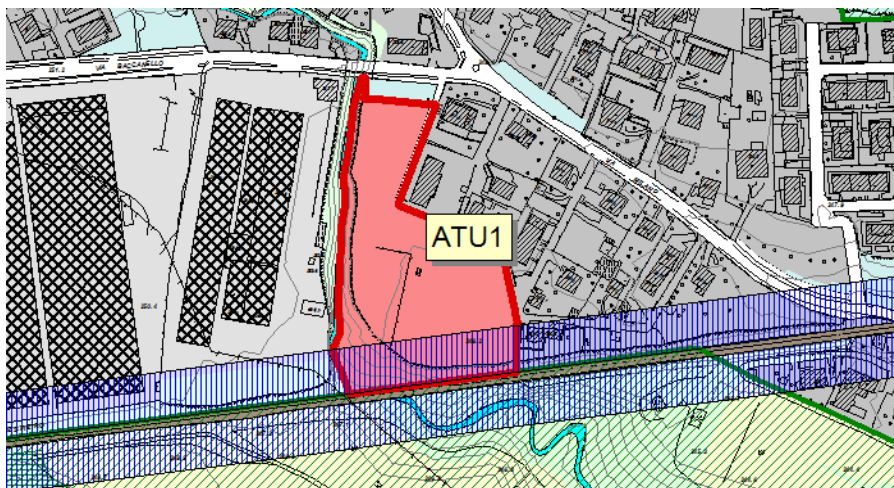
Maggio 2012

INDICE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	3
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)	11
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)	19
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)	31

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU 1

Estratto Tav. E04

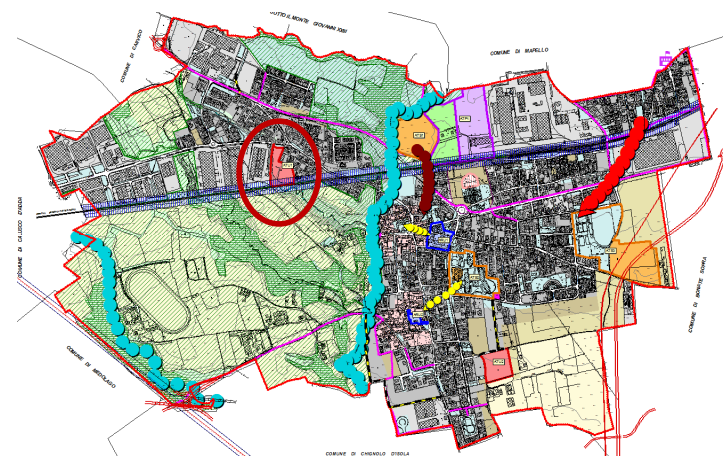


Vista aerea



INQUADRAMENTO

L'ambito si colloca nella zona nord-occidentale del territorio comunale, in via Baccanello, in prossimità della linea ferroviaria Seregno-Ponte S. Pietro, in un'area contigua ad insediamenti residenziali.
L'ambito si estende su una superficie di circa 13.069 mq.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU 1

Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ATU 1		2189 (parte), 754, 755, 952, 760

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

Vd = 9.000 mc

Rc = 40%

Sdr = 30% St

H_{max} = 9.00 m

Ab = 60

Standard urbanistici 26,5 mq/ab con obbligo di reperire almeno parcheggio pubblico di 6 mq/ab:

Intervento soggetto a realizzazione di standard qualitativi e/o compensativi previsti nel paragrafo 9.1.5. del Documento di Piano da utilizzarsi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della presenza:

- vincolo legato al reticolo idrico minore che comporta una distanza minima di 10 metri di inedificabilità, che comporta l'acquisizione della relativa autorizzazione paesaggistica. La documentazione progettuale dovrà essere coerente con le previsioni del Piano Paesistico Comunale;

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Regionale che classifica il territorio dell'ambito come Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale.

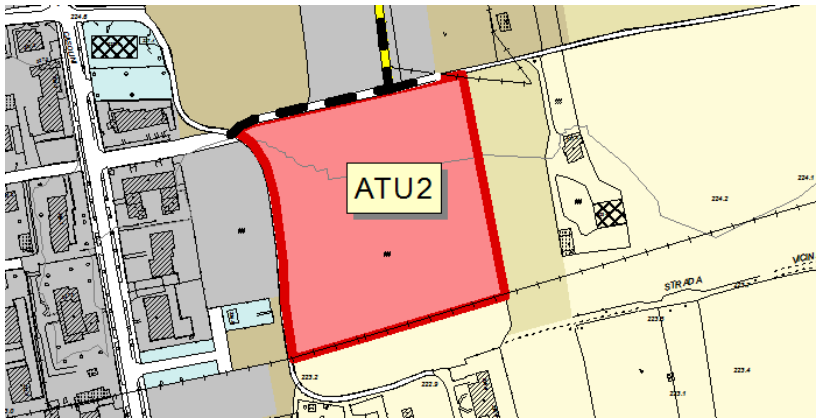
La progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le fasce di elevata sensibilità paesistica individuate sulla tavola D06 del Documento di Piano.

L'adozione dell'Ambito di Trasformazione deve avvenire entro sei mesi dall'approvazione del PGT, pena il ripristino della situazione urbanistica prevista nel PGT adottato e la perdita delle modifiche concesse in sede di osservazione.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ATU 1
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	/
	Sintesi	Ambiti con scadenti caratteristiche geotecniche
	Pericolosità sismica locale	Z2 - Zona con terreni di fondazione scadenti
	Fattibilità geologica	Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni Sottoclasse 3d - Ambiti con scadenti caratteristiche geotecniche
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	/
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	/
	Carta dei vincoli	Da verificare il limite di inedificabilità distanza 10 m (fascia di rispetto del reticolo idrico minore)
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media - molto elevata (aree margine del torrente)
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona E3: verde agricolo di salvaguardia boschiva e rimboschimento
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona E3: verde agricolo di salvaguardia boschiva e rimboschimento
	Morfologia urbana	/
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale-aree interesse naturalistico (margine del torrente)
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale
	Il sistema dei servizi	/
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	Ambito di Trasformazione Urbana
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione Urbana
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU 2

Estratto Tav. E04



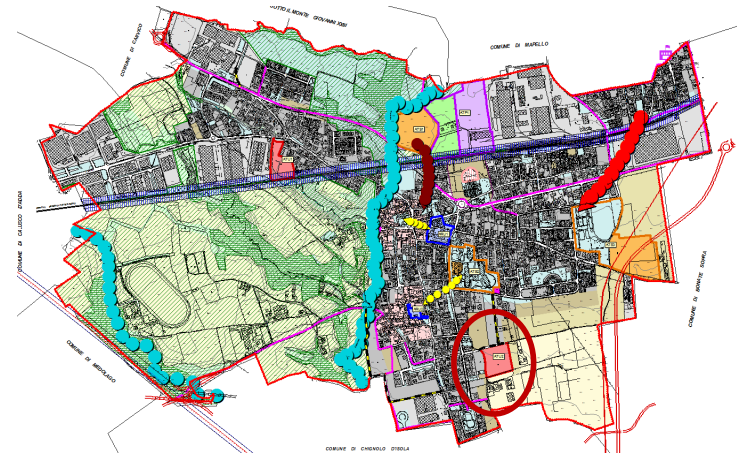
Vista aerea



INQUADRAMENTO

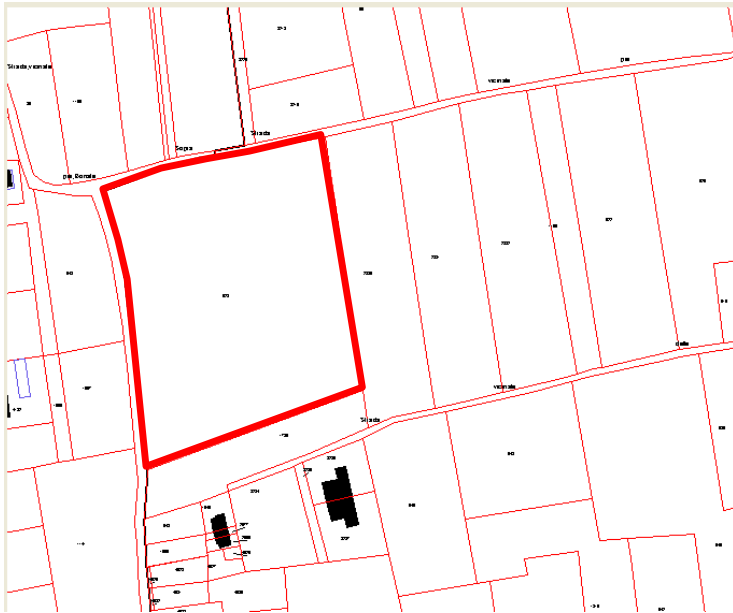
L'ambito si colloca nella zona sud-est del territorio comunale, contiguo all'area urbanizzata, confinante con il tessuto agricolo.

Si estende su una superficie di 15.760 mq. L'ambito è subordinato ad intervento perequativo.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU 2

Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ATU 2		623

AREE DA PEREQUARE	FOGLIO	MAPPALI
Camandellino		599, 2146
Nuova area feste (ATS3)		480, 1787, 479

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

PARAMETRI URBANISTICI

$I_t = 0.33 \text{ mq/mq}$

$R_c = 40\%$

$S_{dr} = 30\% S_t$

$H_{max} = 9.00 \text{ m}$

$A_b = 105$

Si da atto che concorrono al calcolo della Superficie Territoriale ai fini della determinazione della Superficie Drenante anche le aree in cessione del parco del Camandellino (map. 599 - 2146) e della nuova area feste ATS3 (map. 480 - 1787 - 479).

Standard urbanistici 26,5 mq/ab con obbligo di reperire almeno parcheggio pubblico di 6 mq/ab

Possibilità di monetizzare il verde pubblico e le opere di urbanizzazione secondaria se finalizzate all'attuazione di un lotto funzionale dell'ambito ATS3.

Intervento soggetto a realizzazione di standard qualitativi e/o compensativi previsti nel paragrafo 9.1.5. del Documento di Piano da utilizzarsi per l'attuazione del Piano dei Servizi con particolare attenzione all'attuazione di un lotto funzionale nell'ambito ATS3. Si specifica ulteriormente che l'attuazione dell'ambito è subordinato tassativamente alla realizzazione di un lotto funzionale dell'ambito ATS3 e all'ampliamento del Parco del Camandellino sui mappali 599 e 2146.

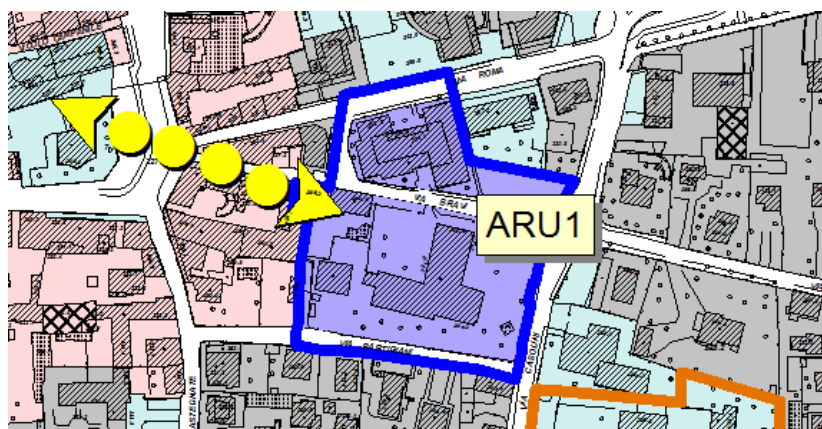
INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Per l'Ambito ATU2 e ATS3 la progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ATU 2
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	/
	Sintesi	/
	Pericolosità sismica locale	/
	Fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	Tessuto marginale contiguo all'area urbanizzata
	Carta dei vincoli	Non insistono vincoli di carattere generale di rilevante importanza. Verificare i vincoli specifici.
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona E2: verde agricolo di salvaguardia paesistica
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona E2: verde agricolo di salvaguardia paesistica
	Morfologia urbana	/
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Aree agricole - sensibilità media
	Il sistema dei servizi	/
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	Ambito di Trasformazione Urbana
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione Urbana
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art. 65)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art. 65)

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU 1

Estratto Tav. E04



Vista aerea



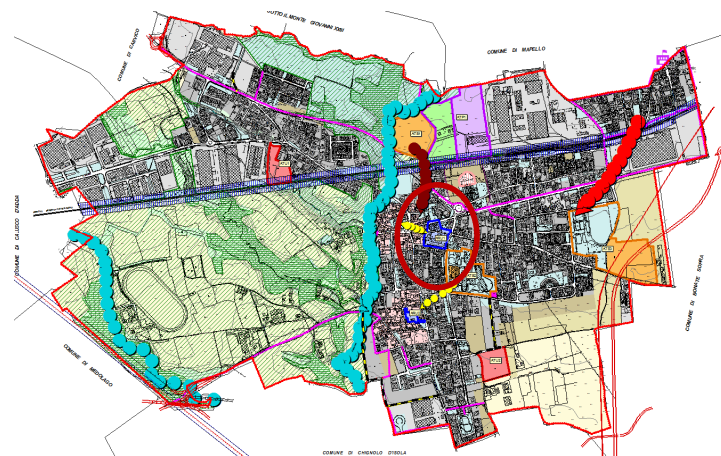
INQUADRAMENTO

L'ambito ARU1 è adiacente al centro storico del Comune di Terno d'Isola e si estende su una superficie di circa 11.785 mq.

L'intervento riguarda immobili pubblici fatiscenti e in parte non utilizzati da recuperare e ristrutturare da adibire a nuove funzioni.

Sono previsti interventi di riqualificazione anche della viabilità.

Il progetto di ambito prevede la realizzazione di opere che interagiscano con il centro storico e di utilizzo pubblico della collettività.



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU 1

Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ARU 1		2658, 2657, 39, 2659, 2661, 2662, 3404, 3403, 3402, 3401, 3400, 3398, 114.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- residenziali e di servizio alla residenza,
- attrezzature pubbliche
- terziario – direzionale - commerciale

PARAMETRI URBANISTICI

$I_t = 0.33 \text{ mq/mq}$

$R_c = 40\%$

$H_{\max} = 12.00 \text{ m}$

L'intervento si attua mediante P.I.I. e può avere un ampliamento della volumetria fino ad un massimo del 10% senza determinare variante al Documento di Piano.

Gli standard urbanistici vanno reperiti nella misura di 26 mq/ab.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere la monetizzazione degli standard, ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura di 6mq/ab.

Al fine di agevolare il recupero qualitativo del centro storico, è facoltà dell'amministrazione comunale consentire lo scomputo delle urbanizzazioni secondarie e del costo di costruzione se l'intervento risulta integrato alla realizzazione diretta di servizi di qualità e per la collettività previsti nel Documento di Piano paragrafo 9.1.5.

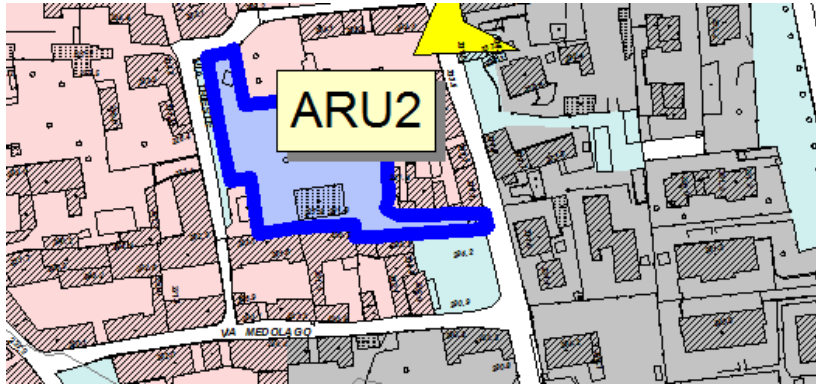
L'intervento è subordinato alla realizzazione diretta, all'interno dell'ambito, da parte dell'operatore della nuova sede municipale e degli spazi aperti antistanti.

Le medie strutture di vendita commerciali sono subordinate alla presentazione di specifica relazione di analisi sulle strutture commerciali.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ARU 1
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	/
	Sintesi	/
	Pericolosità sismica locale	/
	Fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Aree urbanizzate
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	Parte dell'ambito ricade nel centro storico
	Carta dei vincoli	Nuclei storici da salvaguardare.
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media-bassa
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona A: nuclei di antica formazione Zona F2: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune; Parzialmente interessato da Programma di Recupero a Volumetria Definita
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona A: nuclei di antica formazione Zona F2: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune; Piano di Recupero non attuato
	Morfologia urbana	Aree di impianto storico Aree dei servizi consolidati
	Classificazione del territorio	Tessuto residenziale consolidato Tessuto dei servizi
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Centro storico - sensibilità media
	Il sistema dei servizi	Attrezzature pubbliche - parcheggi d'uso pubblico
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	Ambito di Trasformazione dei Servizi
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione dei Servizi
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Centri storici; Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie);

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU 2

Estratto Tav. E04



Vista aerea



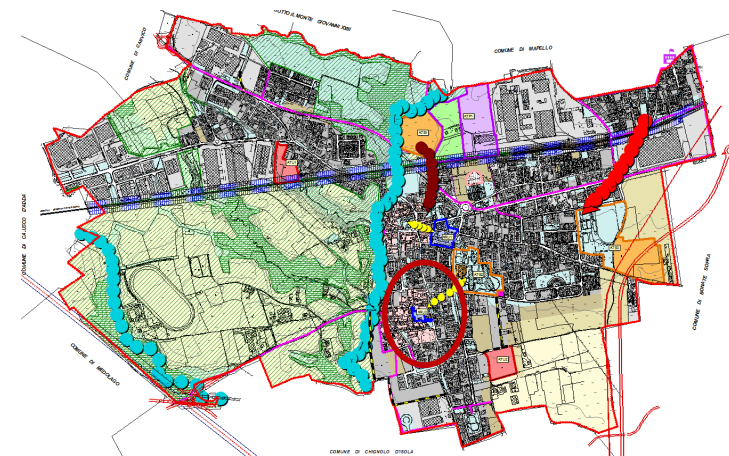
INQUADRAMENTO

L'ambito si colloca nel centro storico del Comune di Terno d'Isola, estendendosi su una superficie di circa 2.682 mq.

L'intervento riguarda un complesso edilizio nel centro storico, delimitato dalla via Trieste, via Medolago e via Castegnate.

Ad oggi, in base all'analisi condotta nei centri storici riguardo lo stato di conservazione degli edifici, il fabbricato viene classificato pericolante-non abitato.

Il progetto di ambito prevede di riqualificare l'area attraverso interventi di ristrutturazione, recupero e nuova costruzione ove necessaria.



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - ARU 2

Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ARU 2		321, 322.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- *residenziali e di servizio alla residenza*
- *attrezzature pubbliche*
- *terziario – direzionale - commerciale*

PARAMETRI URBANISTICI

$I_t = 0.33 \text{ mq/mq}$

$R_c = 40\%$

$H_{\max} = 12.00 \text{ m}$

L'intervento si attua mediante P.I.I. e può avere un ampliamento della volumetria fino ad un massimo del 10% senza determinare variante al Documento di Piano.

Gli standard urbanistici vanno reperiti nella misura di 26 mq/ab.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere la monitezzazione degli standard, ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura di 6mq/ab.

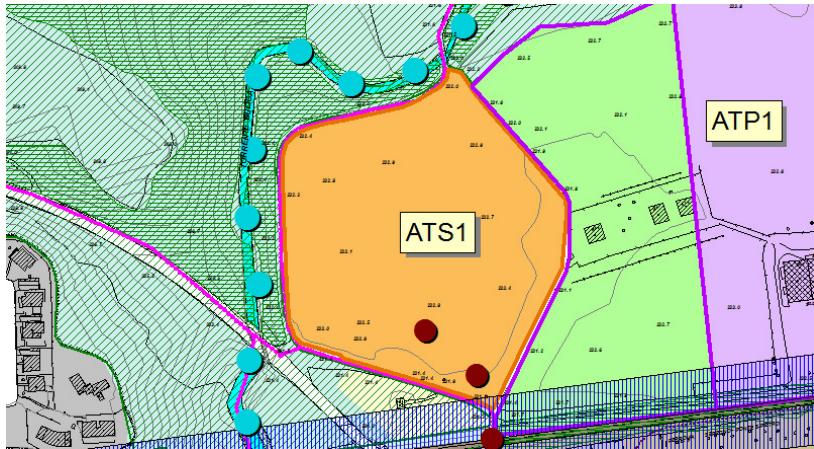
Al fine di agevolare il recupero qualitativo del centro storico, è facoltà dell'amministrazione comunale consentire lo scomputo delle urbanizzazioni secondarie e del costo di costruzione se l'intervento risulta integrato alla realizzazione diretta di servizi di qualità e per la collettività previsti nel Documento di Piano paragrafo 9.1.5.

Le medie strutture di vendita commerciali sono subordinate alla presentazione di specifica relazione di analisi sulle strutture commerciali.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ARU 2
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	/
	Sintesi	/
	Pericolosità sismica locale	/
	Fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Aree urbanizzate
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	Centro storico
	Carta dei vincoli	Nuclei storici da salvaguardare.
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona A: nuclei di antica formazione
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona A: nuclei di antica formazione
	Morfologia urbana	Aree di impianto storico
	Classificazione del territorio	Tessuto residenziale consolidato
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Centro storico - sensibilità media
	Il sistema dei servizi	/
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	Ambito di Riqualificazione Urbana
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Riqualificazione Urbana
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Centri storici

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI – ATS 1

Estratto Tav. E04



Vista aerea

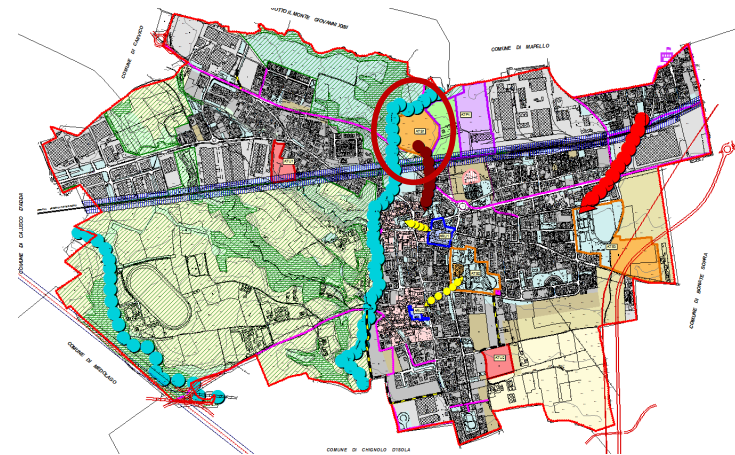


INQUADRAMENTO

L'ambito è situato nella fascia nord del Comune di Terno d'Isola e si estende su una superficie di circa 31.835 mq.

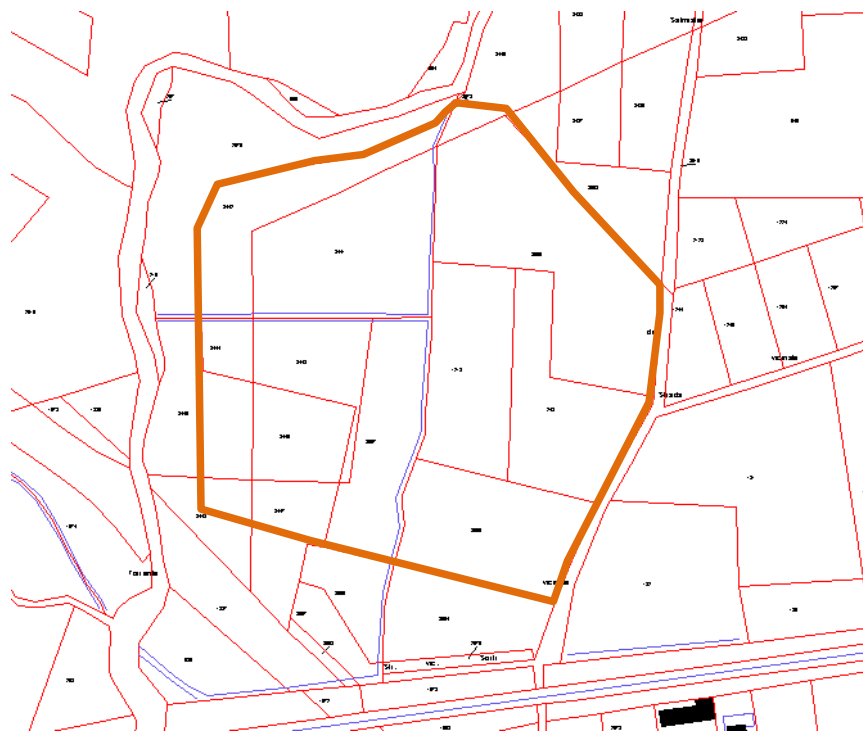
L'intervento è situato in un'area verde, a nord della ferrovia Seregno - Ponte S. Pietro; l'ambito è stato ricavato all'interno del Parco del Camandellino con l'idea di inserire un servizio pubblico che si innesti perfettamente con il contesto territoriale.

Il progetto di ambito prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche, ritenute carenti nel Comune di Terno d'Isola, compatibili con il territorio circostante.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI - ATS 1

Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ATS 1		3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446 (parte), 3447 (parte), 3448 (parte), 3905, 3907, 3909, 1213, 243.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- attrezzature pubbliche di interesse collettivo con destinazioni urbanistiche sanitarie e/o sportive da attuarsi con il supporto dei privati.

PARAMETRI URBANISTICI

$I_t = 0.33$ mq/mq per strutture sanitarie

$I_t = 0.15$ mq/mq per attrezzature sportive

$R_c = 30\%$

$H_{max} = 15.00$ m

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto:

- vincoli e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, idrogeologico e sismico: l'ambito ATS1 è interamente compreso nelle zone esondabili del Torrente Buliga. Metà, quella prossima al torrente, tra le aree a pericolosità di esondazione elevata (Eb), l'altra metà, quella distale rispetto al torrente, tra le aree a pericolosità di esondazione moderata (Em).

Nelle aree Eb (prossimali) sono consentiti gli interventi pubblici previa autorizzazione della RL.

Nelle aree Em (distali) spetta all'amministrazione la definizione degli interventi, previo approvazione dell'Autorità competente (RL).

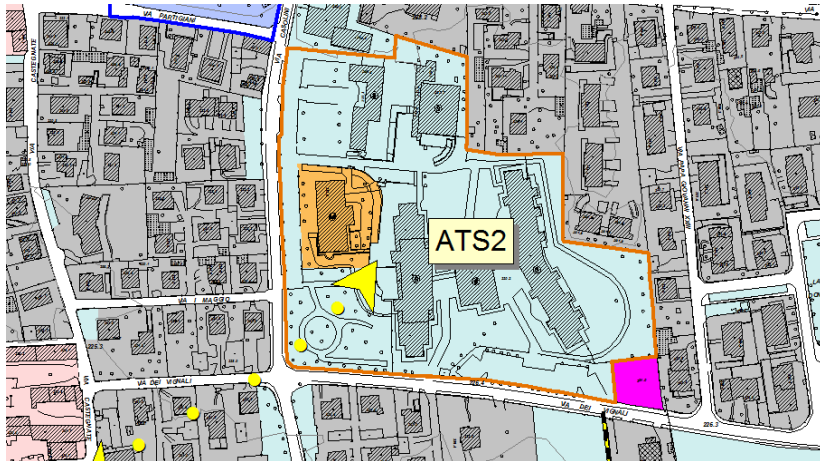
Sia per Eb che per Em, essendo ambiti potenzialmente esondabili, è necessario verificare l'effettiva possibilità di intervenire previo studio idrogeologico-idraulico validato da RL.

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Regionale che classifica parte del territorio dell'ambito come Elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ATS 1
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità elevata (Eb) Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità media o moderata (Em)
	Sintesi	Parte dell'ambito è classificato a pericolosità elevata di esondazione Parte dell'ambito è classificato a pericolosità moderata di esondazione
	Pericolosità sismica locale	Z4a - Zona di fondovalle con depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
	Fattibilità geologica	Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni Sottoclasse 3b - Ambiti a pericolosità di esondazione elevata Sottoclasse 3c - Ambiti a pericolosità di esondazione moderata
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Verde urbano significativo
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	/
	Carta dei vincoli	Verificare il limite di inedificabilità distanza 10 m (fascia di rispetto del reticolo idrico maggiore) Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità elevata (Eb) Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità media o moderata (Em)
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media
ANALISI URBAN A	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona F3: aree a verde pubblico attrezzato
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona F3: aree a verde pubblico attrezzato
	Morfologia urbana	Aree dei servizi consolidati
	Classificazione del territorio	Tessuto dei servizi
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	/
	Il sistema dei servizi	Ambito di Trasformazione dei Servizi
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	/
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione dei Servizi
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62); Aree verdi previste dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie); Aree verdi previste dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI – ATS 2

Estratto Tav. E04



Vista aerea

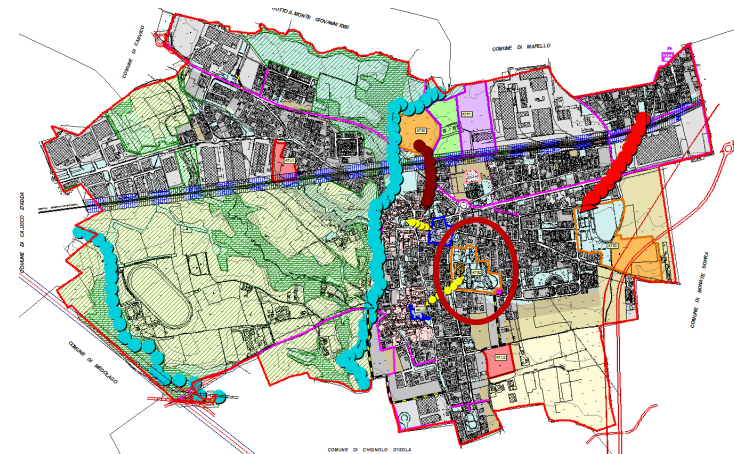


INQUADRAMENTO

L'ATS2 è situato in un'area di servizi esistente e si estende su una superficie di circa 34.899 mq.

L'intervento riguarda la ristrutturazione di immobili pubblici da adibire a nuove funzioni.

Il progetto di ambito prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche, che interagiscano con il sistema degli ATS previsti dal PGT.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI - ATS 2

Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ATS 2		2663, 1941, 74, 3661, 3663, 3241, 2668, 2667, 3662, 2665, 77, 2664, 2666

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- *attrezzature pubbliche di interesse comune con destinazione urbanistica scolastica*

PARAMETRI URBANISTICI

L'ambito di trasformazione riguarda la conversione dell'attuale sede municipale in edificio scolastico.

Per opportune e motivate esigenze amministrative è ammessa la realizzazione di volumi aggiuntivi nella misura massima del 20% dei volumi totali esistenti.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

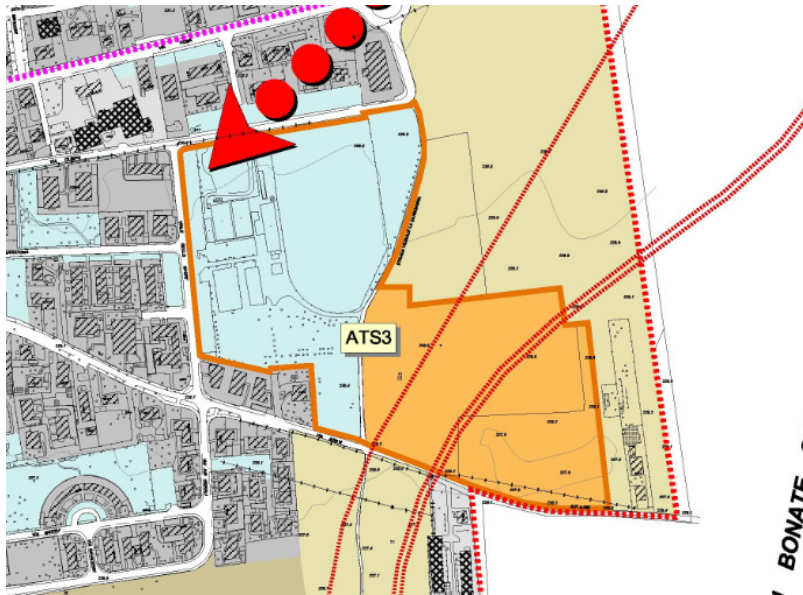
L'ambito di trasformazione riguarda la conversione dell'attuale sede municipale in edificio scolastico.

Per opportune e motivate esigenze amministrative è ammessa la realizzazione di volumi aggiuntivi nella misura massima del 20% dei volumi totali esistenti.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ATS 2
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	/
	Sintesi	/
	Pericolosità sismica locale	/
	Fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Aree urbanizzate
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	/
	Carta dei vincoli	/
	Carta della Sensibilità	Sensibilità bassa
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona F1: aree per l'istruzione pubblica Zona F2: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune; Zona F5: aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona F1: aree per l'istruzione pubblica Zona F2: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune; Zona F5: aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Morfologia urbana	Aree dei servizi consolidati
	Classificazione del territorio	Tessuto dei servizi
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Sensibilità bassa
	Il sistema dei servizi	Ambito di Trasformazione dei Servizi
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	/
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione dei Servizi
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI – ATS 3

Estratto Tav. E04



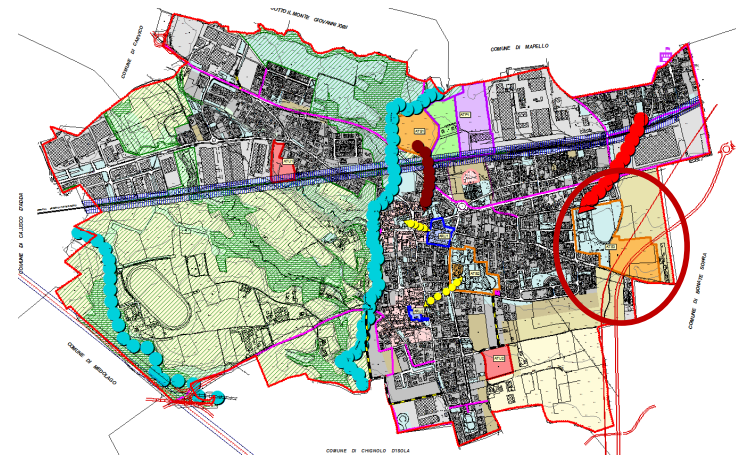
BONATE

INQUADRAMENTO

L'ambito è situato nella fascia orientale del Comune di Terno d'Isola e si estende su una superficie di circa 86.411 mq.

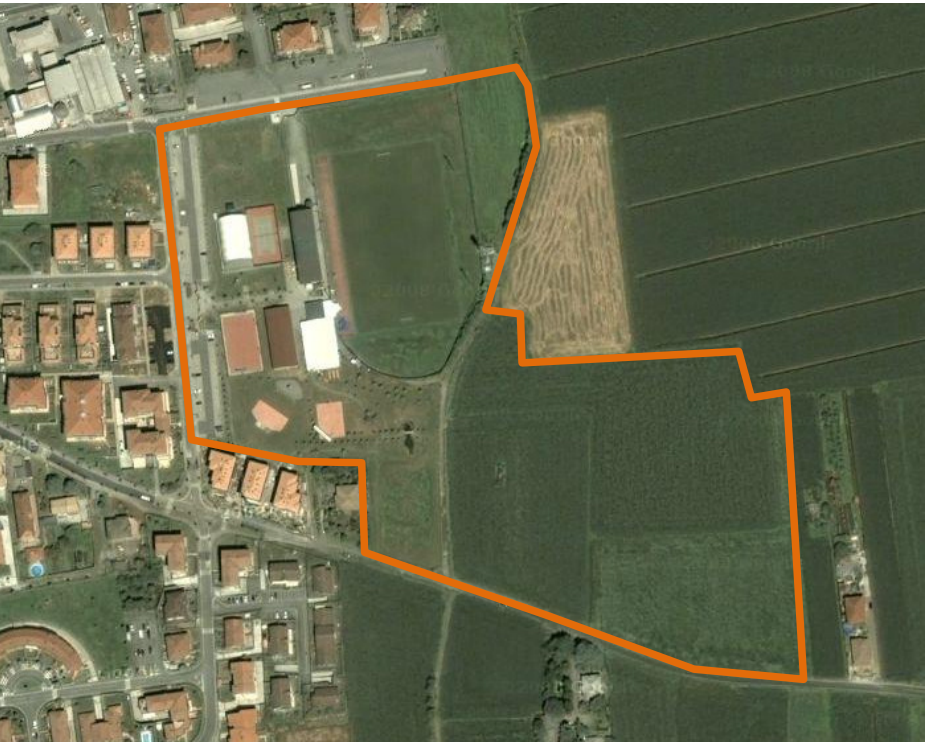
L'intervento è costituito da un'area adibita a servizi esistente (di mq 47.260) e da un ampliamento (di mq 39.151).

Il progetto di ambito prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche, che interagiscano con il sistema degli ATS previsti dal PGT.

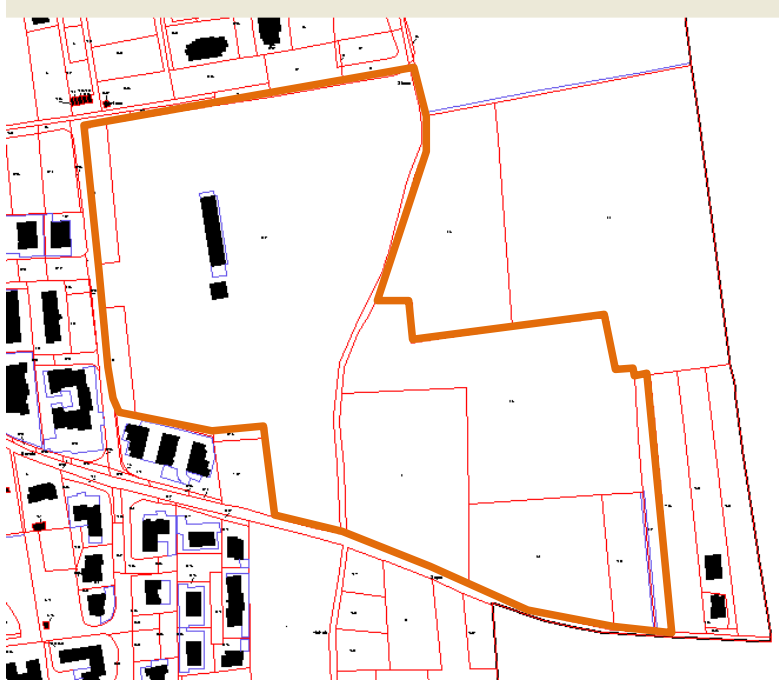


AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI - ATS 3

Vista aerea



Estratto catastale



AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
ATS 3		3770, 3771, 479, 1787, 478, 480, 474, 3772.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- *attrezzature pubbliche di interesse comune con destinazione urbanistica di attrezzature sportive e/o ludico ricreative*

PARAMETRI URBANISTICI

$I_t = 0.15 \text{ mq/mq}$

$R_c = 30\%$

$H_{\max} = 15.00 \text{ m}$

Si da atto che concorrono al calcolo della Superficie Territoriale ai fini della determinazione della Superficie Drenante dell'ATU2 anche le aree in cessione del parco del Camandellino (map. 599 - 2146) e della nuova area feste (ATS3) limitatamente alle aree di cessione individuate sulla tavola del Piano delle Regole PdR01b.

L'intervento è da attuarsi contestualmente all'ATU2.

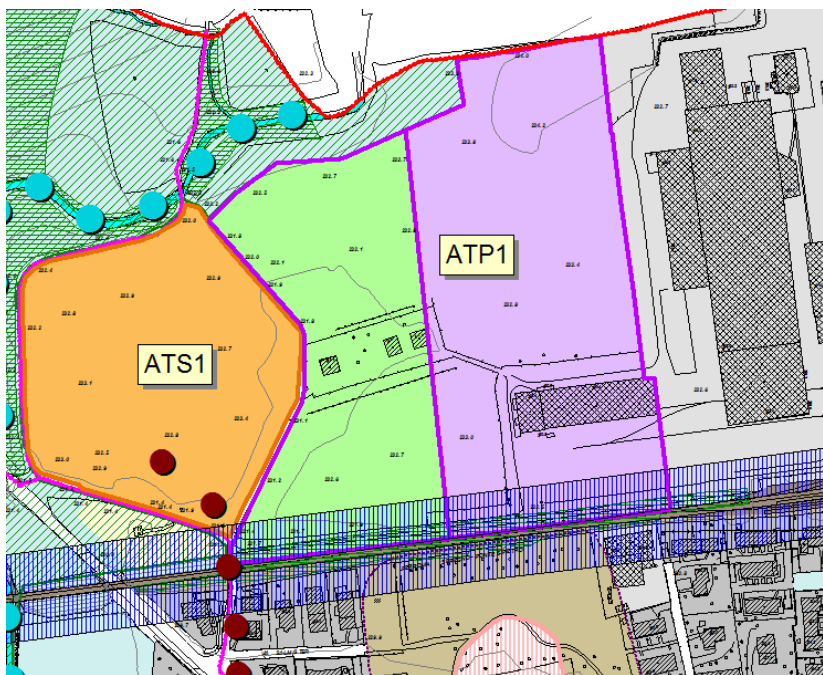
INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Per l'Ambito ATU2 e ATS3 la progettazione deve garantire un adeguato inserimento paesistico con le aree di frangia agricola.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ATS 3
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	/
	Sintesi	/
	Pericolosità sismica locale	/
	Fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Aree urbanizzate; parte dell'ambito è classificato come aree agricole di connessione, protezione e conservazione.
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	/
	Carta dei vincoli	Fascia di rispetto della viabilità di previsione sovralocale
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona F4: aree a verde pubblico sportivo; Zona E2: verde agricolo di salvaguardia paesistica;
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona F4: aree a verde pubblico sportivo; Zona E2: verde agricolo di salvaguardia paesistica;
	Morfologia urbana	Aree dei servizi consolidati
	Classificazione del territorio	Tessuto dei servizi
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Sensibilità media-bassa
	Il sistema dei servizi	Ambito di Trasformazione dei Servizi
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	/
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione dei Servizi
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate; Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62); Aree agricole con finalita' di protezione e conservazione (art. 65);
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie); Aree agricole con finalita' di protezione e conservazione (art. 65);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP 1

Estratto Tav. E04



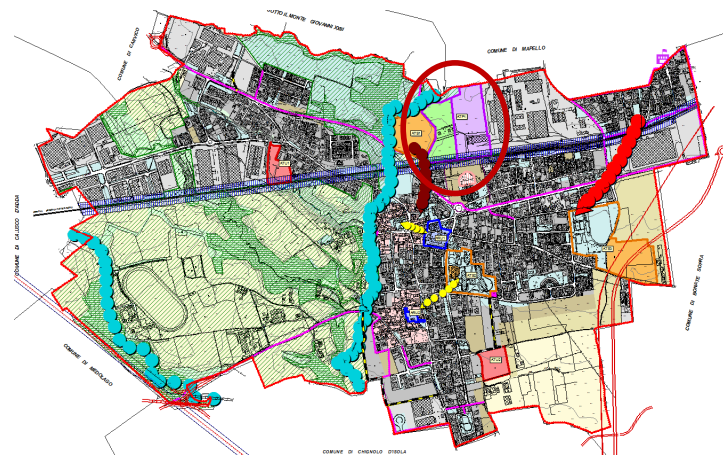
INQUADRAMENTO

L'ambito è situato nella fascia nord del Comune di Terno d'Isola e si estende su una superficie totale di circa 79.227 mq.

L'intervento è situato in un'area contigua alla realtà industriale esistente.

L'ambito prevede 47.399 mq da destinare a trasformazione produttiva ed un'area di compensazione di mq 31.828 da cedere gratuitamente al comune per il potenziamento del sistema del verde comunale in località Parco del Camandellino

Tale area è definita nella tavola E4 di sintesi come area a compensazione.

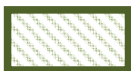
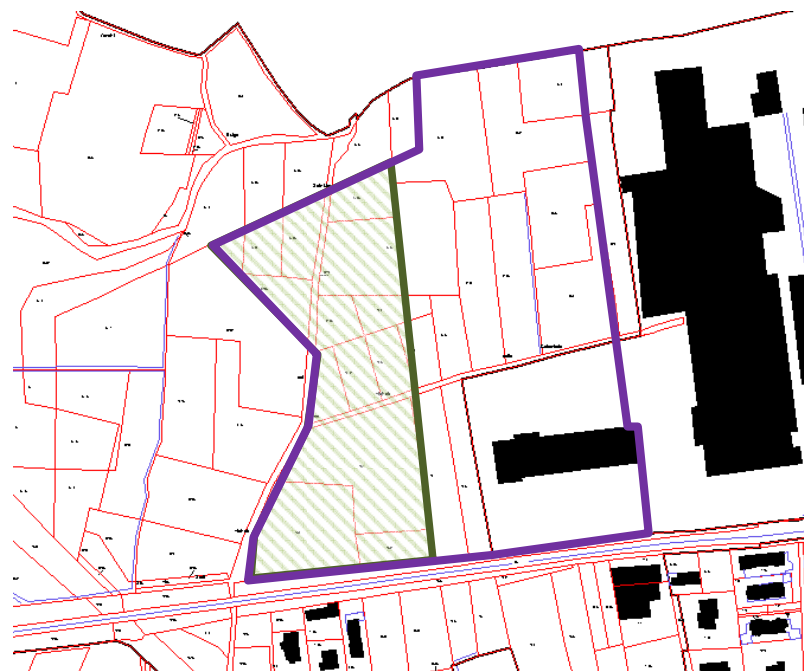


AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - ATP 1

Vista aerea



Estratto catastale



Area a compensazione

AMBITO	FOGLIO	MAPPALI
Produttivo		165 parte, 540 (parte), 537, 538, 539, 2126, 2127, 3431, 546 (parte), 543, 1224 (parte), 1267 (parte), 173, 174.
Compensazione		189, 182, 181, 1267 (parte), 1264, 1249, 1244, 1224 (parte), 2128, 546 (parte), 3433, 3908, 3437, 3435, 3910.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sono ammesse le funzioni:

- *produttivo- terziario-direzionale*

PARAMETRI URBANISTICI

Rc = 50% ST

H_{max} = 15.00 m

Intervento è soggetto alla cessione di un'area esterna di compensazione di mq 31.828 da cedere gratuitamente al comune per il potenziamento del sistema del verde comunale in località Parco del Camandellino.

L'area partecipa al calcolo degli standard urbanistici del Piano Attuativo all'interno della quale dovranno essere localizzate anche le superfici a parcheggio.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto:






























- *area verde da cedere;*

Per le aree produttive di riconversione si specifica apposita verifica di contaminazione.

L'adozione dell'Ambito di Trasformazione deve avvenire entro un anno dalla data di efficacia del PGT, pena il ripristino della situazione urbanistica prevista nel PGT adottato e la perdita delle modifiche concesse in sede di osservazione.

CAT.	DENOMINAZIONE	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO ATP 1
GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA	Quadro del dissesto	Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità elevata (Eb) Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità media o moderata (Em)
	Sintesi	Ambito parzialmente classificato come aree vulnerabili dal punto di vista idraulico: - Ambiti a pericolosità elevata di esondazione; - Ambiti a pericolosità moderata di esondazione;
	Pericolosità sismica locale	Ambito parzialmente classificato Z4a - Zona di fondovalle con depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
	Fattibilità geologica	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni Sottoclasse 3c - Ambiti a pericolosità di esondazione moderata
PAESAGGIO	Rete ecologica provinciale	Aree urbanizzate
	La rete ecologica comunale e il paesaggio storico culturale	/
	Carta dei vincoli	Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità elevata (Eb) Parte del territorio è classificato come Area a pericolosità media o moderata (Em)
	Carta della Sensibilità	Sensibilità media
ANALISI URBANA	Sintesi del P.R.G. vigente	Zona D3: produttiva con Piano Attuativo Vigente Zona B4: residenziale esistente con parchi e giardini privati
	Stato di attuazione del P.R.G.	Zona D3: produttiva con Piano Attuativo Vigente - non attuata Zona B4: residenziale esistente con parchi e giardini privati - non attuata
	Morfologia urbana	/
	Classificazione del territorio	Tessuto urbano marginale
PROGETTO DI PIANO	Il piano paesistico comunale	Sensibilità media
	Il sistema dei servizi	/
	Il sistema infrastrutturale e insediativo	Ambito di Trasformazione Produttivo
	Sintesi delle azioni di piano	Ambito di Trasformazione Produttivo
PTCP	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani (art. 62)
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)

LEGENDA (TAV. E04)

LEGENDA	
<ul style="list-style-type: none">  Confine amministrativo  Percorsi ciclopedonali  Rispetto cimiteriale  Rispetto rete ferroviaria 	<ul style="list-style-type: none">  Tracciato Alta Tensione - 132 kV  DpA - Linea Alta Tensione
<p>IL SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE</p> <ul style="list-style-type: none">  Tessuto storico-architettonico  Tessuto residenziale  Tessuto produttivo  Tessuto dei servizi  Tessuto urbano marginale  Ferrovia  Rete viaria  Protezione Civile  Servizi sovracomunali 	<p>IL SISTEMA AMBIENTALE</p> <ul style="list-style-type: none">  Tessuto agricolo periurbano  Tessuto agricolo  Tessuto di interesse naturalistico  P.L.I.S. del Monte Canto e del Bedesco Parco Locale di Interesse Sovracomunale  Superfici boscate vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99  Corsi d'acqua  Corridoi ecologici legati ai corsi d'acqua da tutelare/potenziare
<p>LE AZIONI DI PIANO</p> <ul style="list-style-type: none">  ARU - Ambito di Recupero Urbano  ATU - Ambito di Trasformazione Urbana residenziale  ATS - Ambito di Trasformazione dei Servizi  Area oggetto di intervento  ATP - Ambito di Trasformazione Produttivo  Aree a compensazione  Ampliamento del cimitero secondo le previsioni del Piano Cimiteriale  Tracciato viario locale di progetto  Tracciato viario locale da ampliare e/o riqualificare  Tracciato viario sovralocale di previsione  Collegamento della frazione con il centro urbano e dei servizi  Collegamento dei poli centrali del Comune con il sistema dei servizi  Collegamento ATS con il centro urbano 	