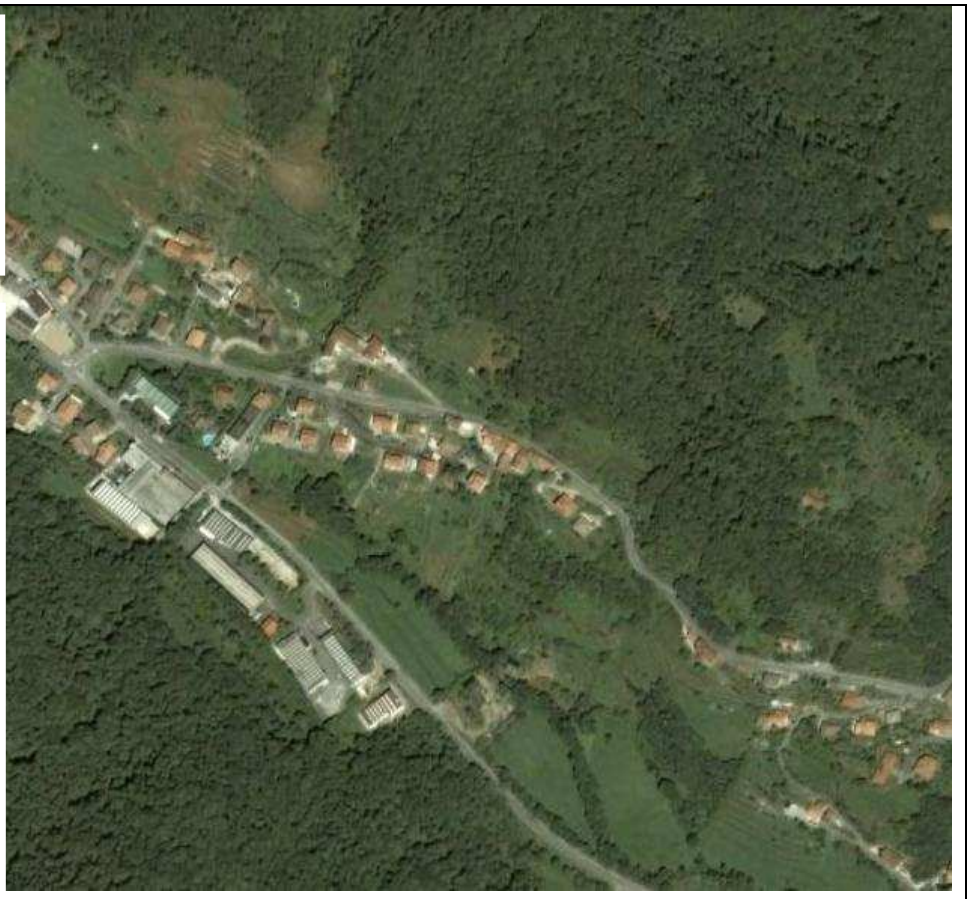
PGT
Piano di Governo del Territorio



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Comune di Torre de' Busi

Provincia di Lecco

Piano delle Regole

ZONA C – allegato alla tav. R7

(PdR)

("Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli– art 10 c 5 L.R. n. 12/2005")

Adottato con D.C.C. n 17 del 20.04.2009
Approvato con D.C.C. n 45 del 05.12.2009
Pubblicato sul BURL n. del

Ambiti di trasformazione a carattere residenziale (ATR)

I parametri urbanistici (indici fondiari, rapporti di copertura, ecc) previsti nel documento di piano per gli ambiti di trasformazione hanno carattere meramente orientativo (con possibilità quindi di diminuzioni o aumenti), e non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, come peraltro indicato dall'art. 8.3 della Legge regionale 12/2005.
Gli indici urbanistico edilizi necessari all'attuazione della previsione dei piani attuativi, vengono fissati in via definitiva dagli stessi piani attuativi, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, come previsto dall'art. 12.3 della Legge regionale 12/2005, conseguentemente i parametri urbanistici contenuti nel piano delle regole in riferimento agli ambiti di trasformazione, sono da intendere "orientativi" e come tali suscettibili di modifiche nell'ambito delle previsioni definitive dei piani attuativi .

Ambito di Trasformazione: 02

L'Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR 2) è determinato nel Piano delle Regole Zona A allegato alla tavola R6, a cui si fa espresso rimando.

Ambito di Trasformazione: 04

L'Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR 4) è determinato nel Piano delle Regole Zona A allegato alla tavola R6, a cui si fa espresso rimando.

Ambito di Trasformazione: 07

Obiettivi:
- Coordinare l'insediamento delle funzioni a carattere privato con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e standard;
- Formazione area a parcheggio individuata nel PdS. il P.A. dovrà prevedere la realizzazione diretta, da parte del operatore privato, dello standard a parcheggio e opere correlate;
- Area di interscambio veicolare al fine di migliorare la percorribilità di via Roma.

Destinazioni d'uso-funzioni:
- Residenziale;

Strumento attuativo:
- Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

Direttive puntuali:

Parametri urbanistici	
Superfici di azzonamento di P.R.G. oggetto della trasformazione urbanistica	E1: 1.824,84 mq
Superficie Territoriale (ST)	1.824,84 mq
Volume massimo (V)	E' ammessa la realizzazione di un Volume massimo di mc 1.277,50. L'Amministrazione Comunale, in sede di processo negoziale definirà quale sarà la volumetria da corrispondere in detta area perseguendo, ad ogni modo, gli obiettivi indicati nel documento di piano. Altezza massima (H) = 2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3)

	Distanza fabbricati (Df) = 10 m Distanza confini (Dc) = 5 m Rapporto Copertura (Rc) = 30%

Disposizioni applicative del Documento di Piano: Questi ambiti sono definiti dal Documento di Piano, dove sono determinati:

- i connotati fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfotipologico e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesistici, ecologici, ecc

Tali disposizioni indicate nel documento di piano sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme anche se non materialmente ritrascritte.

In tale ambito gli interventi dovranno garantire la conservazione dei caratteri paesaggistici e la funzionalità dei luoghi in quanto ricadenti entro gli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 60 delle NdA del P.T.C.P.

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

ATR 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26
Ambito di Trasformazione Residenziale

Prescrizioni generali**:** Ogni intervento dovrà porre attenzione alle relazioni funzionali con la strada di accesso e l'organizzazione complessiva degli spazi pertinenziali, nonché alla presenza di aree naturali di significativo valore ambientale. La riqualificazione dell'area di pertinenza sarà finalizzata al miglioramento delle condizioni di permeabilità ed al potenziamento della stratificazione vegetale arboreo arbustiva in prossimità dei confini del lotto.

Obiettivi: Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario tessuto urbano;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- migliorare la qualità del tessuto urbano data la variegata presenza di tipologie edilizie a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato.

Destinazioni d'uso:

- Prevalentemente residenziali

Strumento attuativo:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

Indici e parametri
Indice fondiario (If) = 0,70 mc/mq
Rapporto di copertura (Rc) = 30%
Verde drenante (Vd) = 30%
Altezza massima (H) = 2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3)
Distanza fabbricati (Df) = 10 m
Distanza confini (Dc) = 5 m

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

Direttive per l'ammissibilità e la sostenibilità delle trasformazioni:

ATR 10: nella tavola quadro strutturale 3 del PTCP, l'ambito è classificato in parte tra quelli agricoli di interesse strategico. Di conseguenza si prevede lo stralcio della previsione edificatoria limitatamente alla porzione dell'area coincidente con l'ambito agricolo di interesse strategico. Tale valutazione dovrà essere svolta congiuntamente tra Comune e Amministrazione Provinciale.

Caratteristiche planivolumetriche, morfologiche e paesistiche
Per mitigare i possibili impatti derivanti dall'edificazione delle aree soggette a P.I.I., in fase di progettazione attuativa delle aree residenziali e dei nuovi servizi standard si indica: • l'utilizzo di tecniche e materiali ecocompatibili; • l'utilizzo di tecniche e materiali per il risparmio energetico al fine di minimizzare gli incrementi di emissioni derivanti dal consumi domestici (allineamento delle abitazioni secondo l'asse eliotermico; il solare termico e fotovoltaico ecc) ; • Mantenere il più possibile l'andamento naturale del terreno e porre attenzione agli impatti paesaggistici (visuali); • Realizzazione di interventi di mitigazione delle visuali paesistiche, tramite aree verdi filtro a protezione e a difesa della riconoscibilità degli ambiti di pregio paesistico - ambientale; • Massima attenzione alla qualità del costruito al fine di consentire un miglior inserimento dell'insediamento residenziale con il contesto urbano-architettonico esterno (presenza nelle vicinanze del nucleo di Favirano); • Nelle aree di trasformazione dovrà trovare integrale applicazione quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.2006 n. 8/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura. • Dovrà essere prevista la valutazione del clima acustico, oltre che alla valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per i nuovi interventi edificatori.