



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Torre de' Busi
Provincia di Lecco

Piano delle Regole

ZONA A – allegato alla tav. R5
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 diminuzione 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: 01

Obiettivi:

- Il completamento della viabilità nel tratto Via Don Guido Scuri/Via Ca' Brago (2° lotto), la realizzazione di eventuali standards urbanistici carenti in zona (parcheggi, area verde ecc. ecc.);
- La realizzazione della viabilità di prosecuzione della Via Don Guido Scuri/Via Ca' Brago (3° lotto), fino al P.A..

Destinazioni d'uso-funzioni:

- Residenziale e altre destinazioni compatibili.

Strumento attuativo:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Direttive puntuali:

| Parametri urbanistici | |
|---|---|
| Superficie Territoriale (ST) | 12.652,94 mq |
| Indice di fabbricabilità fondiaria (If) | 1 mc/mq |
| Altezza massima | 2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3) |
| Rapporto di copertura | 30 % |
| Distanza fabbricati (Df) | 10 m |
| Distanza confini (Dc) | 5 m |

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.

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.

Trattandosi di ambito su cui sono in atto i lavori di consolidamento e messa in sicurezza del versante, si demandano a provvedimenti successivi ai puntuali e doverosi approfondimenti geologici, di stabilire l'esatta ripermimetrazione dell'ambito nonché l'entità di volume insediabile. Si da atto che ad oggi le trasformazioni urbanistiche sono precluse nella parte dell'area soggetta a vincolo legge 267.

Ambito di Trasformazione: 03

Obiettivi:

- Il completamento del tessuto edilizio esistente e di recente formazione e riqualificazione della zona urbanizzata;
- Il miglioramento delle condizioni insediative complessive con la realizzazione di nuovi servizi primari a servizio dell'isolato e dei tessuti di nuova formazione circostanti attraverso, la realizzazione, in ambito di P.L., delle opere di urbanizzazione e standard carenti (parcheggi, verde pubblico, ecc.);
- Nuove strade di accesso al comparto attuativo da realizzare a lato dell'attuale parcheggio pubblico in via San Gottardo e via Galileo Galilei;
- Nuova strada di P.L. lungo l'intero comparto del piano attuativo e ricalibratura della strada comunale via Cà Brione.

Destinazioni d'uso-funzioni:

- Residenziale e altre destinazioni compatibili.

Strumento attuativo:

- Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Direttive puntuali:

| Parametri urbanistici | |
|---|---|
| Superficie Territoriale (ST) | 31.057,08 mq |
| Indice di utilizzazione territoriale (Ut) | 1mc/mq |
| Altezza massima | 2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3) |
| Rapporto di copertura | 30 % |
| Distanza fabbricati (Df) | 10 m |
| Distanza confini (Dc) | 5 m |

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 morfotopologico 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.

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.

A seguito dell'ultimazione dei lavori e delle procedure di ripermetrazione dell'area 267, avvenute successivamente all'adozione del PGT, la zona dell'ATR 3 attualmente risulta esterna alle aree sottoposte a vincolo ai sensi della L. 267/98.

La nuova perimetrazione dell'area 267 e le rispettive classi di fattibilità geologica saranno aggiornate su tutte le tavole.

Per quanto concerne la manutenzione per la corretta efficienza delle opere di stabilizzazione del versante realizzate, le attività da effettuarsi a tal fine sono specificate nel "Piano di manutenzione" allegato al progetto delle opere. Per una ulteriore sicurezza sarà inserito nel nuovo capitolo "Norme Generali" che verrà predisposto nell'elaborato G10, un paragrafo che ribadirà la necessità di provvedere alla necessaria e prevista manutenzione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico ed idraulico realizzate sull'intero territorio comunale.

Si accolgono le raccomandazioni in merito alla necessità di adeguamenti della rete fognaria prima dell'attuazione dell'ambito.

Ambito di Trasformazione: 09

Obiettivi:

Insediare funzioni pubbliche al fine di sopperire alle attuali carenze di standards pubblico (parcheggi pubblici, aree verde, etc). Inoltre l'intervento in questo comparto contribuirà in maniera sostanziale nel recupero del centro storico, oggi in condizioni di abbandono dovute alle difficoltà di accesso, il tutto attraverso strumenti negoziati a valenza territoriale.

Coordinare l'insediamento delle funzioni a carattere privato con la realizzazione di delle necessarie opere di urbanizzazione e standard;

Destinazioni d'uso-funzioni:

- Residenziale

Strumento attuativo:

- Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

Direttive puntuali:

| Parametri urbanistici | |
|---|--|
| Superfici di azionamento di P.R.G. oggetto della trasformazione urbanistica | Vr: 10.691,75 mq |
| Superficie Territoriale (ST) | 10.691,75 mq |
| Volume massimo (V) | E' ammessa la realizzazione di un Volume massimo di mc 8.000,00 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.

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.

Ai fini della compatibilizzazione con il P.T.C.P. occorre produrre, nell'ambito del Piano delle Regole, un elaborato che dimostri il rispetto delle indicazioni di cui all'art. 56 e 57 delle NdA del P.T.C.P. e che espliciti le oggettive risultanze riferite alla scala comunale che hanno portato a rettifiche e precisazioni rispetto ai contenuti del P.T.C.P.

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 pertinenti, 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 arborea 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 dai consumi domestici (allineamento delle abitazioni secondo l'asse elioteramico; 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.