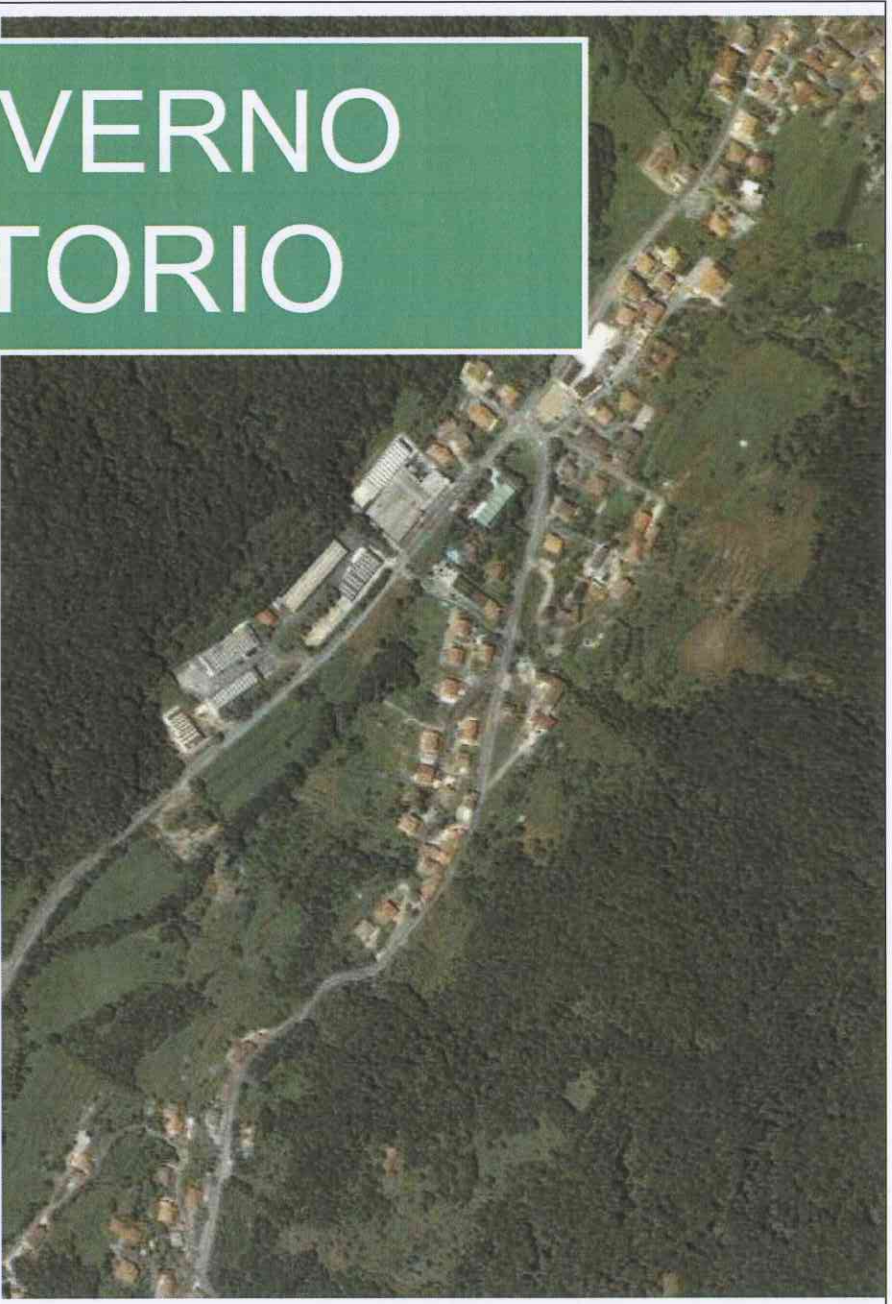


PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Torre de' Busi
Provincia di Lecco

Documento di Piano RELAZIONE GENERALE (DdP)

(*"il documento di piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli - art 8 c 3 LR 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 B.U.R.L. n. del

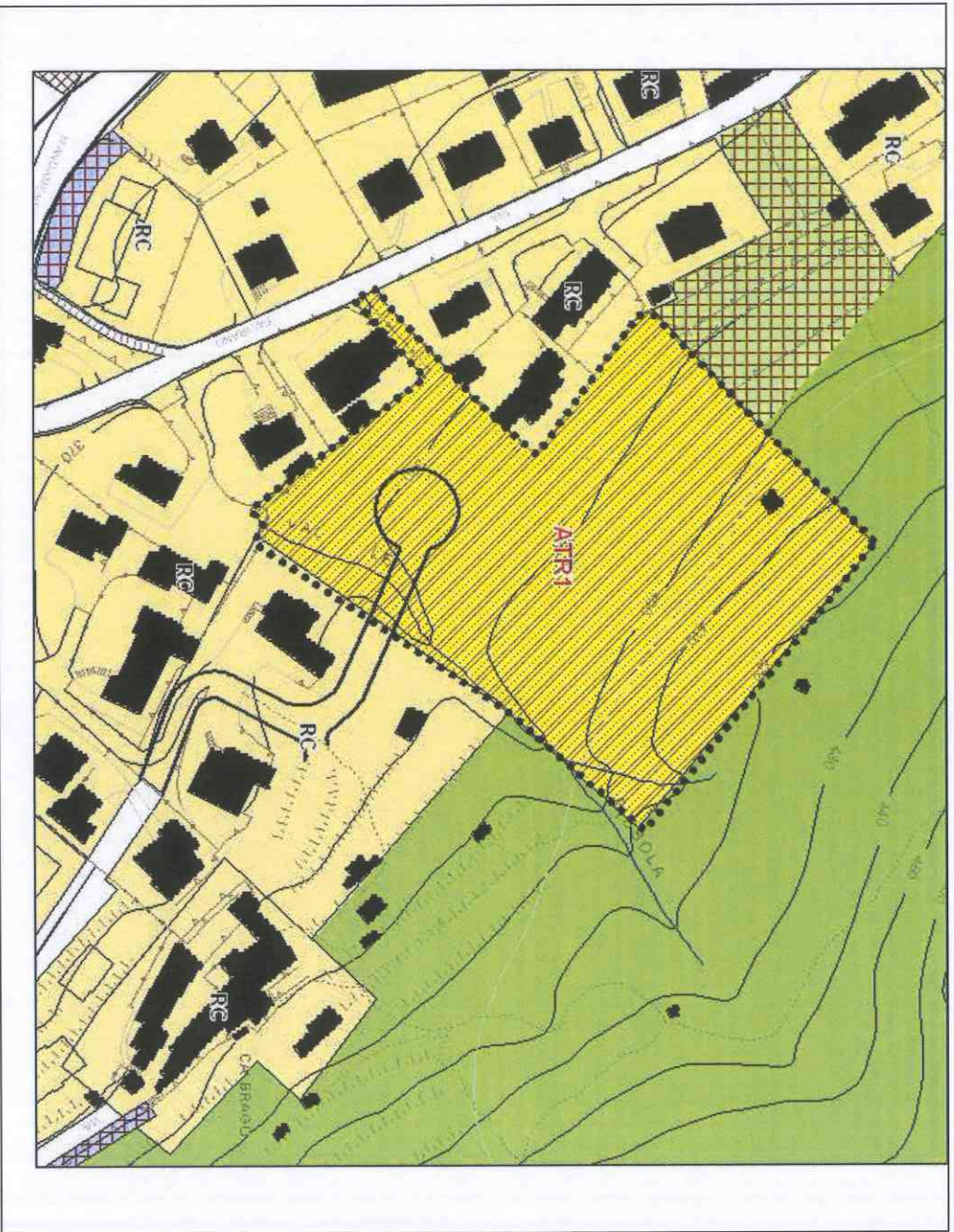


Handwritten signature

4.8.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE CONFERMATI NEL P.G.T. (EX ZONE OMOGENEE C3 SOGGETTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE)

I parametri urbanistici (indici fondari, 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 .

ATR 1 - Ambito di Trasformazione Residenziale



Codice identificativo SIT: 01

Caratteri territoriali dell'ambito:

L'area, caratterizzata da terrazzamenti e decivi, è posta in località Favirano, nella zona più esterna all'attuale edificato esistente. Il confine nord-est è caratterizzato da area boscata.

Azzonamento da P.R.G. : zona omogenea C3 "di espansione o di nuovo impianto (P.L.)".

Compatibilità P.T.C.P.: piena compatibilità con le indicazioni del P.T.C.P.. (PRG vigente)

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 %
Contributo al sistema dei servizi:	
Da cedere all'interno del P.A., così come definito dalla normativa vigente.	

Direttive per l'ammissibilità e la sostenibilità delle trasformazioni

Caratteristiche planivolumetriche, morfologiche e paesistiche

Per mitigare i possibili impatti derivanti dall'edificazione delle aree soggette a P.L., in fase di progettazione attuativa delle aree residenziali e dei nuovi servizi standard si indica:

- l'utilizzo di tecniche e materiali ecocompatibili;
- massima attenzione alle aree permeabili;
- 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 (terrazzamenti) e porre attenzione agli impatti paesaggistici (visuali);
- Massima attenzione alla qualità del costruito al fine di consentire un miglior inserimento dell'insediamento residenziale con il contesto urbano-architettonico esterno. Si consiglia di limitare le costruzioni nella parte più a "monte";
- Gli interventi edificatori previsti nel comparto in esame devono essere accompagnati da uno studio di carattere ambientale (agroforestale) che verifichi preliminarmente le azioni di compensazione da apprestare in conseguenza del consumo di aree aperte. Detti interventi potranno riconoscersi e quindi essere giustificati, sia come nuove azioni di potenziamento della copertura vegetale, sia come opere di riqualificazione degli elementi rilevati in sito e ritenuti meritevoli di recupero e miglioramento. I nuovi interventi edificatori dovranno essere in grado di armonizzarsi con i caratteri espressi del territorio e pertanto dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione ambientale. Si esclude comunque la possibilità di eseguire abbattimenti ed espianti su superfici coperte da vegetazione forestale che rivelino caratteri di meritevole conservazione;
- L'edificazione potrà essere assentita con contestuale sottoscrizione di atto di impegno finalizzata alla conservazione e miglioramento ambientale (paesistico ed ecologico), degli ambiti di proprietà adeguatamente riconosciuti, sia attraverso una valutazione preventiva dei caratteri esistenti, così come da una proposta progettuale predisposta da tecnico di settore in grado di orientare interventi compatibili con i caratteri e con le suscettività ambientali del comparto;
- Occorrerà insistere con l'educazione ambientale sulla raccolta differenziata e sulla minimizzazione della produzione dei rifiuti tramite campagne periodiche di sensibilizzazione

- 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.
- 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 ripermetrazione dell'ambito nonché l'entità di volume insediabile.
- Le trasformazioni urbanistiche sono precluse nella parte dell'area soggetta a vincolo legge 267.
- La rete fognaria dovrà essere adeguata prima dell'attuazione dell'ambito.



ATR 1 - Ambito di Trasformazione Residenziale



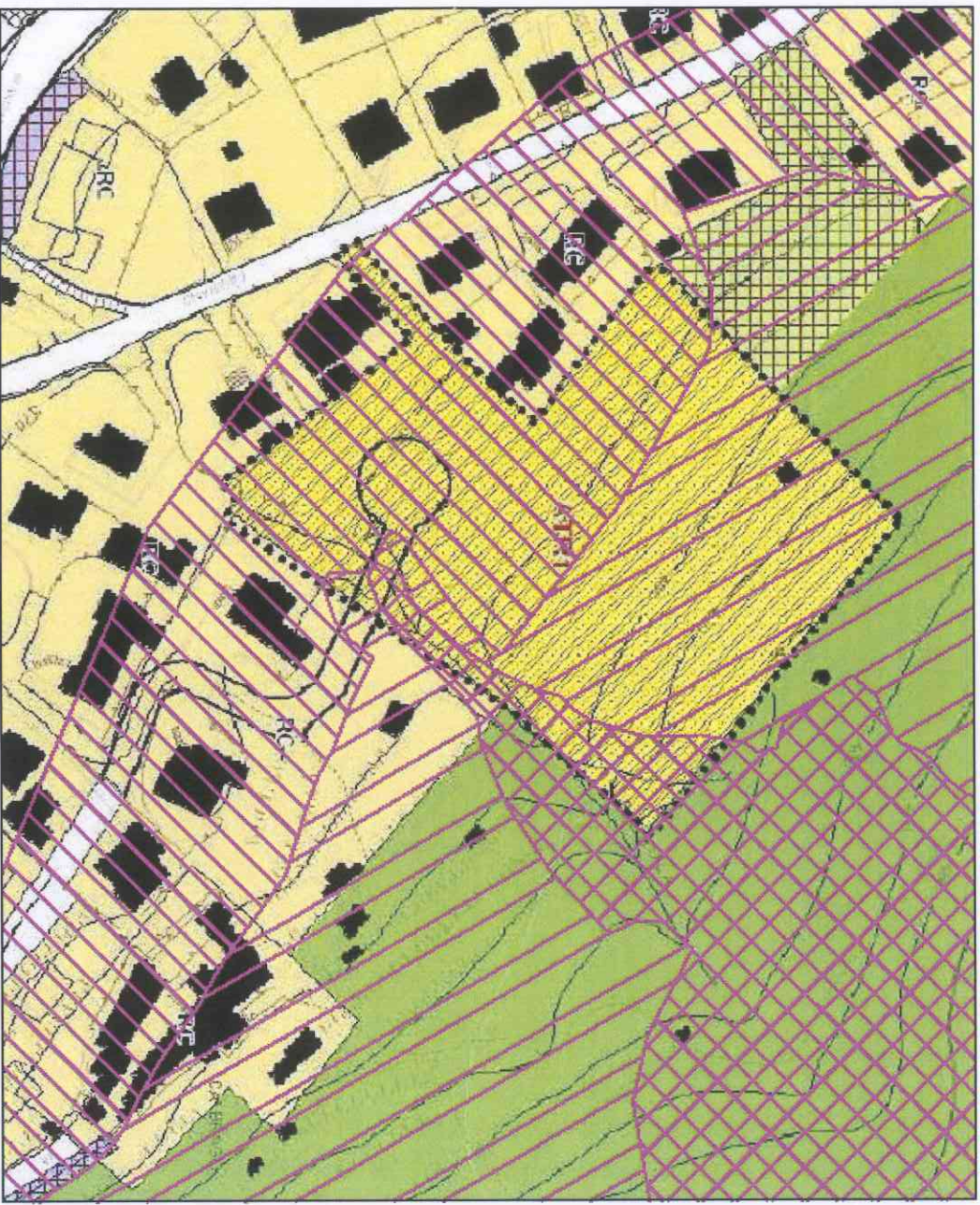
Area 267
Zona 1 - Area a rischio più elevato



Area 267
Zona 2 - Area a rischio meno elevato



ATR 1 - Ambito di Trasformazione Residenziale



Fattibilità geologica
Classe 3



Fattibilità geologica
Classe 3a



Fattibilità geologica
Classe 4a

