



COMUNE DI PESCATE

Piano di Governo del Territorio
L.R. n. 12/2005 del 11/03/2005

PIANO DELLE REGOLE

SCHEDE NORMATIVE

Permessi di Costruire convenzionati

Progettista

DOTT. ING. GIORGIO SIANI

Via Fabio Filzi, n.2
23900 Lecco
Tel. 0341.288.333 – Fax 0341.288.344
Studio@sianiprogetti.it

*Adottato dal Consiglio Comunale con
Delibera n. 31 del 17.12.2012*

*Controdedotto alle osservazioni dal
Consiglio Comunale con Delibera
n. 26 del 06.07.2013*

Consulente per la Pianificazione
Territoriale Urbanistica ed Ambientale

DOTT. GIANMARIO PANZERI

Il Sindaco

1. DISPOSIZIONI PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

1.1. Individuazione dei permessi di costruire convenzionati

Il Piano delle Regole individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, i permessi di costruire convenzionati definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico–monumentale.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni dei permessi di costruire convenzionati, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima nel senso che le stesse possono subire modifiche, in sede di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base, delle condizioni specifiche sempre riportate nelle medesime schede e il complessivo rispetto degli obiettivi di PGT.

L'attuazione dei permessi di costruire convenzionati è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale delle aree per servizi individuate, in termini di indirizzo, nelle schede attuative del Piano delle Regole, anche se in eccesso rispetto ai minimi stabiliti dal Piano dei Servizi.

In assenza di approvazione di specifico atto di programmazione negoziata le aree interessate vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto.

1.2. Criteri generali per l'attivazione dei Permessi di Costruire convenzionati

Le proposte dei Permessi di costruire convenzionati devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Piano di Governo del Territorio sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Permesso di costruire convenzionato nonché le condizioni attuative di base che devono essere assunte in modo prescrittivo . Gli stessi dovranno essere

coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli Permessi di Costruire convenzionati può avvenire per fasi o stralci purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero comparto. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi. La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale.

Per quanto riguarda i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione dei Permessi di Costruire convenzionati, vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli Permessi di Costruire convenzionati riportati nelle singole schede di indirizzo.

1.3. Documentazione minima a corredo della fase di negoziazione

Nella fase di negoziazione per l'attuazione dei Permessi di Costruire convenzionati dovrà essere predisposta la seguente documentazione:

- Rilievo topografico plani altimetrico di dettaglio per l'area oggetto di intervento;
- Lo schema planivolumetrico almeno in scala 1:1000 e lo schema azzonativo con individuazione delle aree per attrezzature pubbliche estesi all'intero perimetro del comparto;
- Relazione tecnica contenente la descrizione della proposta e degli elementi qualitativi;
- Viste e simulazioni dell'inserimento nel contesto dell'intervento previsto, finalizzate a consentire la valutazione della compatibilità, dei caratteri edilizi e della qualità degli spazi pubblici dell'intervento proposto;

- Indicazioni sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici con l'individuazione delle misure adottate al fine di garantire un adeguato livello di servizio degli stessi, preventivamente verificato con gli enti gestori delle reti;
- L'individuazione delle aree di cessione e delle opere di urbanizzazione esterne al comparto eventualmente previste;
- Uno schema di convenzione con l'individuazione degli impegni assunti degli operatori.

1.4. Indirizzi dimensionali di base e potenzialità incrementali

Le schede di indirizzo per i Permessi di Costruire convenzionati riportano gli indirizzi dimensionali di base in termini di superficie lorda o di volume realizzabile ed altri parametri urbanistici di riferimento.

La definizione di tali parametri urbanistici è stabilita nel Piano delle Regole.

Tali quantità costituiscono il riferimento di base per la negoziazione delle proposte di attivazione dei Permessi di Costruire convenzionati, rispetto a tale base è possibile attivare gli incrementi derivanti dalla applicazione dei meccanismi di compensazione nei limiti indicati nelle singole schede.

Per i Permessi di Costruire convenzionati con destinazione prevalente riferita al sistema residenziale e gli ambiti ove è prevista una destinazione residenziale, deve essere individuata una dotazione calcolata in 28 mq per abitante teorico, con le modalità previste dal Piano dei Servizi.

1.5. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste

dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

1.6. Mitigazione ambientale dei nuovi insediamenti

Il presente paragrafo ha lo scopo di fornire alcune indicazioni di mitigazione o compensazione a supporto di un'attuazione sostenibile delle scelte di Piano e della minimizzazione degli effetti attesi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione delle azioni di Piano.

Le Schede Normative dei Permessi di Costruire convenzionati prevedono che tutti gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi debbano essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

Dato che le modalità di attuazione e delle scelte progettuali verranno comunque approfondite in sede di realizzazione del Permesso di costruire, le mitigazione di seguito suggerite dovranno essere integrate dalle misure di mitigazione individuate nell'ambito dell'esame di impatto paesistico del progetto del comparto attuativo.

Vengono di seguito descritte le misure di mitigazione e compensazione previste atte a minimizzare gli effetti attesi sull'ambiente derivanti dalla messa in azione dell'intervento.

- Realizzare interventi di mitigazione ambientale delle visuali paesistiche, tramite aree verdi filtro a protezione e a difesa e della riconoscibilità di ambiti agricoli e storici di pregio e tra gli insediamenti produttivi.

- Promuovere il generale miglioramento dell'arredo urbano.
- Attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati; promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili (vedi NTA).
- Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero, la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana dei tetti per l'irrigazione dei giardini e per gli scarichi igienici.
- Realizzazione di parcheggi: privilegiare strutture dotate della minor superficie impermeabilizzata (autobloccanti che permettono la crescita dell'erba) e, laddove possibile, la realizzazione di parcheggi interrati.

Nel caso in cui siano presenti reti di elettrodotti assicurarsi di rispettare i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici generati. Richiedere all'ente gestore il calcolo della fascia di rispetto.

Qualora nei Permessi di Costruire convenzionati dovesse essere necessario un eventuale taglio di alberi, si ritiene opportuno attuare un intervento di rimboschimento in altri contesti del Comune, al fine di potenziare le aree boscate esistenti, quale misura compensativa, escludendo che tali operazioni possano interessare le "Aree agricole di interesse comunale". Considerata la presenza sul territorio comunale di boschi degradati e con abbondanti presenze alloctone di Robinia ed Ailanto, si può prevedere alternativamente la possibilità di interventi di riqualificazione dei boschi esistenti.

Laddove il Piano prevede la realizzazione di nuovi tratti stradali o la riorganizzazione di tratti esistenti, è opportuno prevedere fasce di mitigazione atte a mantenere le caratteristiche di funzionalità e di competenza territoriale delle strade stesse.

2. ELENCO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

La tabella che segue individua i Permessi di Costruire convenzionati previsti.

* PR

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è la riqualificazione urbanistica ed architettonica del comparto residenziale sito in via Belvedere.

Destinazioni previste

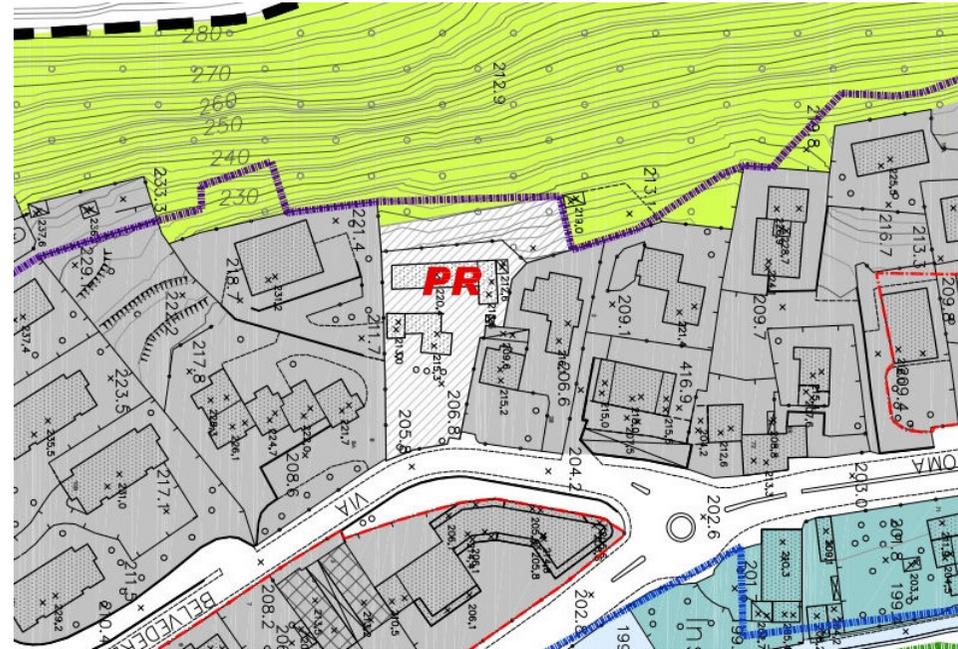
La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

Attuazione intervento

L'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano di Recupero.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

L'intervento prevede la definizione di uno standard da definire in sede di attuazione del Piano di Recupero.



Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	2.210,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	Come esistente
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	30%
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista Hmax	3 piani
Destinazione principale	Residenza

* PdC_1

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area posta a margine dell'edificazione esistente, a ridosso della Strada Provinciale n.72, sul fronte lago, in zona a bassa densità edilizia con corpi di fabbrica con meno di tre piani fuori terra.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

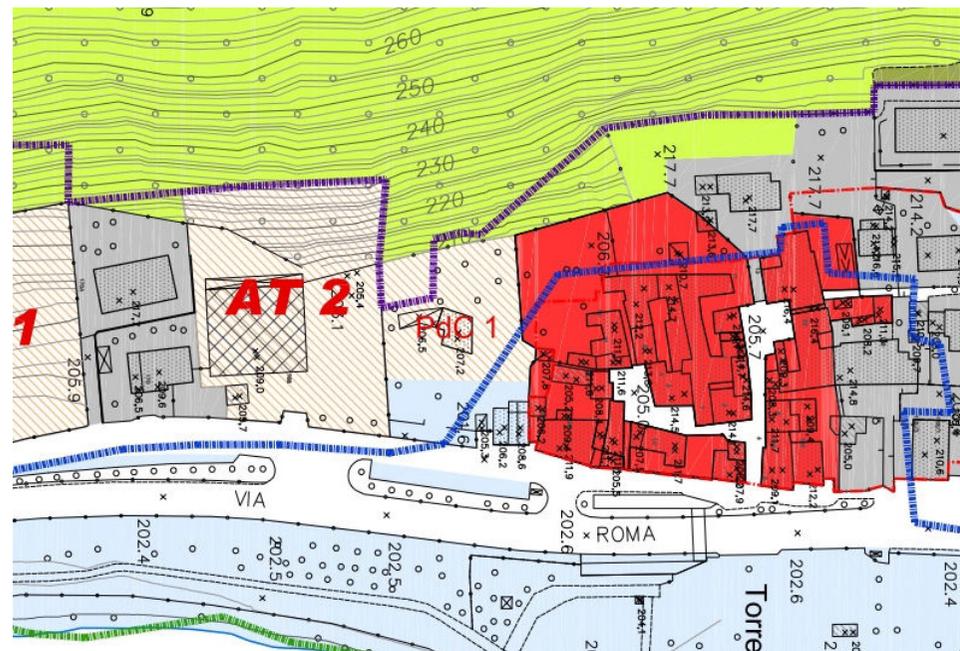
Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

La previsione edilizia deve essere contenuta in forme, altezze e volumi, per non alterare lo stretto rapporto esistente con il caratteristico contesto (oratorio e cappelletta).

L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.



* PdC_1

Legenda

Perimetro ambito di trasformazione	
Superficie di concentrazione volumetrica	
Standard urbanistici	
Area di protezione ambientale	
Verde privato	

Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	2.156,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	135,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista Hmax	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza



* PdC_2

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area interclusa nel tessuto urbano esistente in zona a bassa densità edilizia edificato principalmente a ville nel verde.

Destinazioni previste

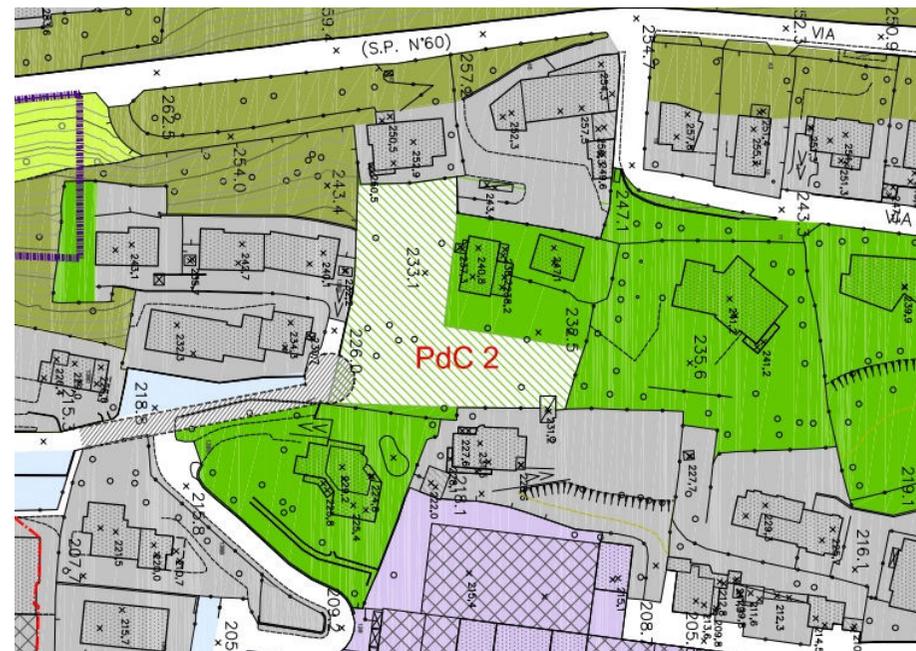
La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	2.523,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	200,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista Hmax	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza

* PdC_3

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area interclusa nel tessuto urbano esistente in zona a bassa densità edilizia.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

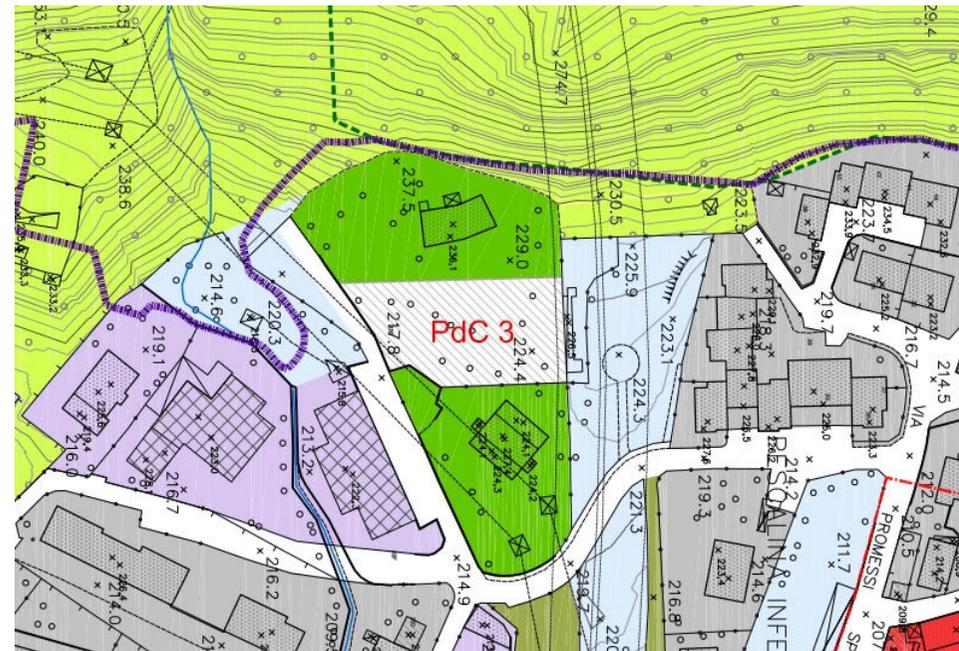
Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

Si dovrà prevedere una preventiva verifica della fascia di rispetto degli elettrodotti, come da vigente normativa.

L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	1.575,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	167,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista Hmax	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza

* PdC_4

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area interclusa nel tessuto urbano esistente in zona a bassa densità edilizia.

Destinazioni previste

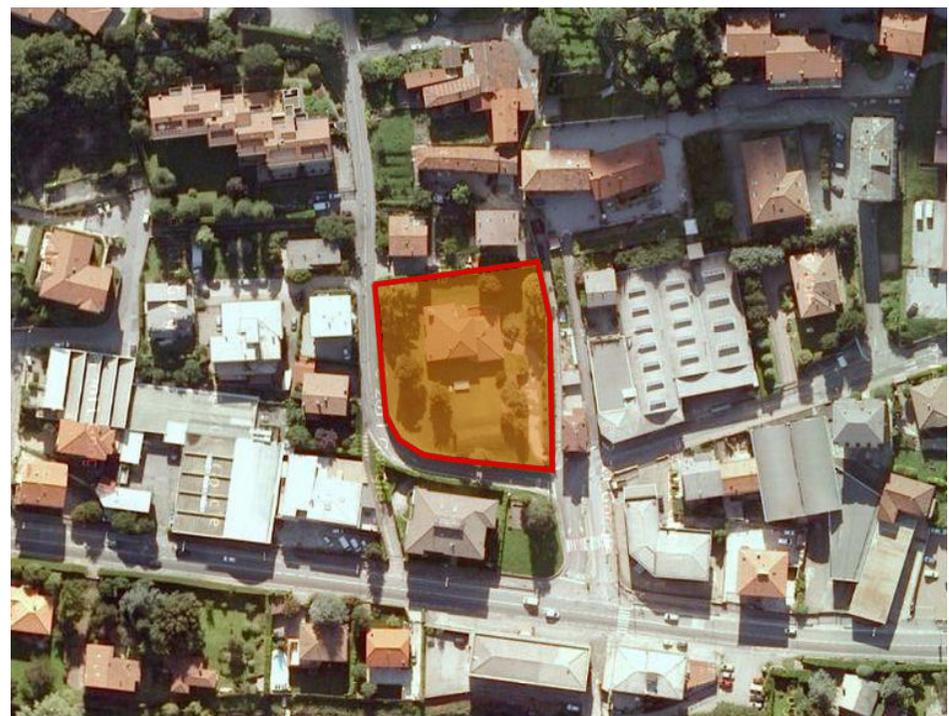
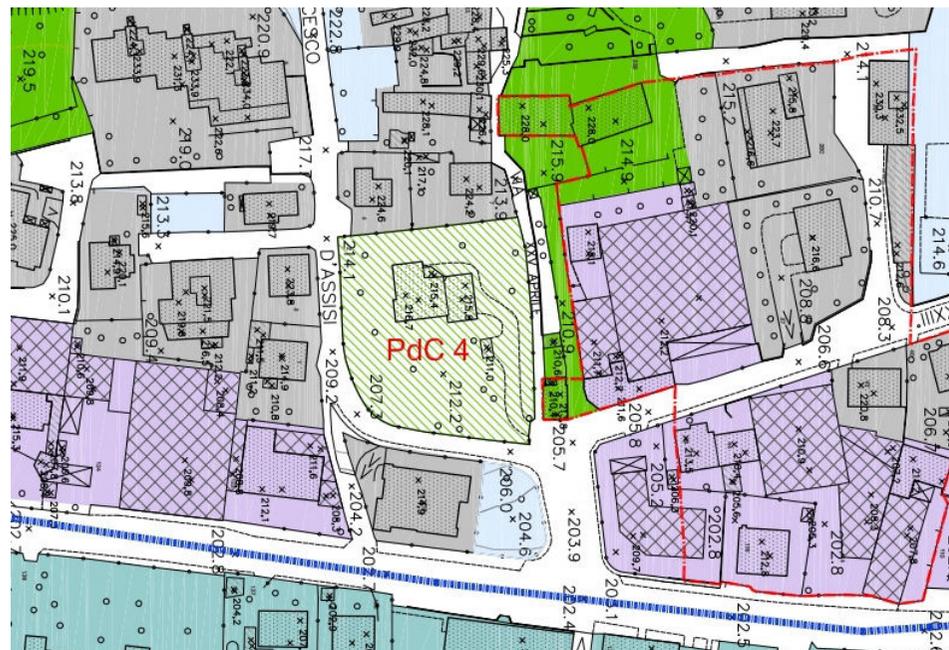
La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	2.973,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento S _{lp}	167,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista H _{max}	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza

* PdC_5

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area interclusa nel tessuto urbano esistente sul fronte della SP 72 nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Destinazioni previste

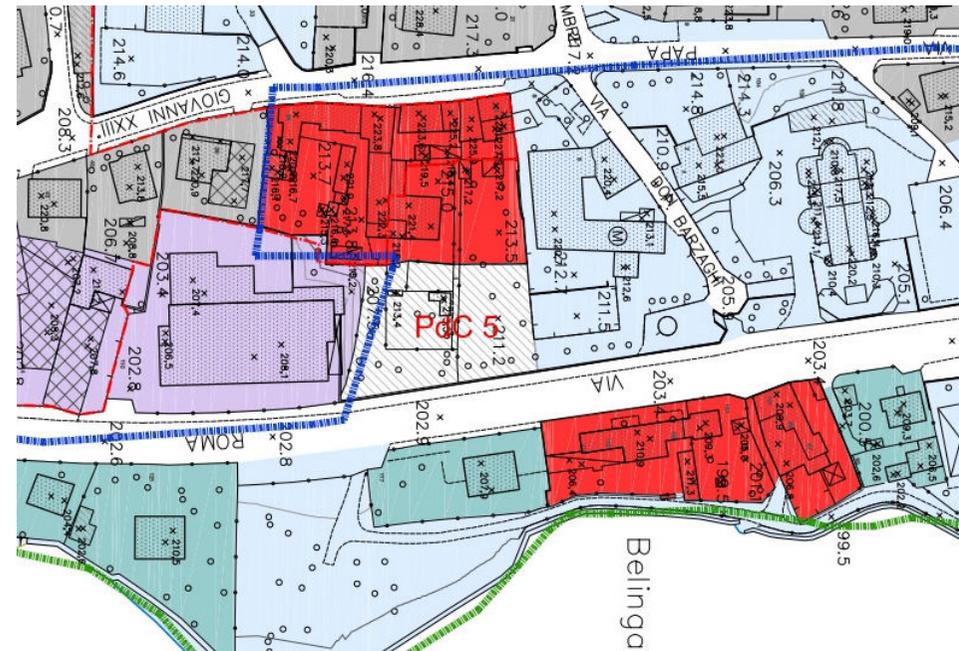
La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato, attuabile in due singoli comparti.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	1.707,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	333,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	30,00%
Altezza massima prevista Hmax	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza

* PdC_6

Obiettivi generali

Destinazioni previste

Attuazione intervento

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area interclusa nel tessuto urbano esistente in zona a bassa densità edilizia sulla prima fascia a lago.

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

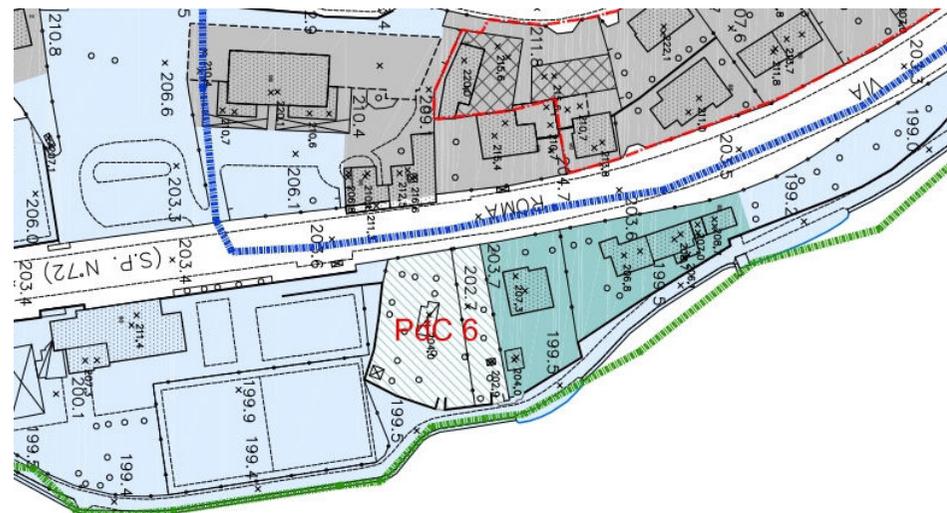
La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi in relazione al contesto locale e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.

Viene consentito lo spostamento della valletta a fronte della realizzazione di un collegamento a lago.

L'intervento prevede inoltre la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.

Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	1.412,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	167,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista Hmax	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza



* PdC_7

Obiettivi generali

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è il completamento residenziale di un' area interclusa nel tessuto urbano esistente.

Destinazioni previste

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza.

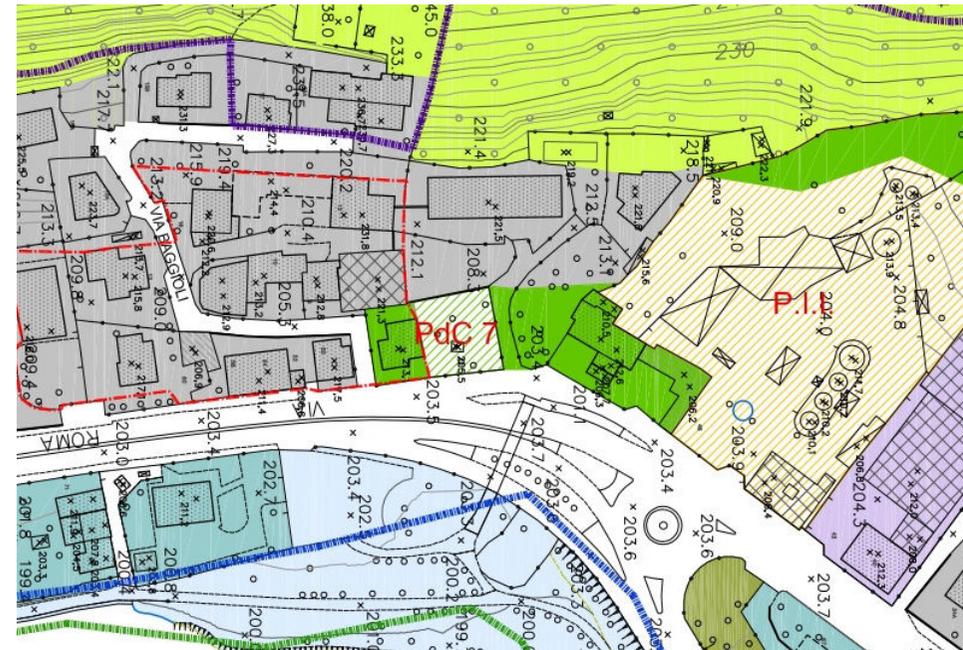
Attuazione intervento

La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire convenzionato.

Le prescrizioni per la progettazione riguardano il contenimento dell'altezza degli edifici e una particolare attenzione ai caratteri tipologici e alla cura della qualità architettonica.

La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi in relazione al contesto locale e preservare gli aspetti di identità, ordine e coerenza.

L'intervento prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Permesso di Costruire convenzionato.



Parametri urbanistici

Superficie territoriale St (mq)	484,00 mq
Indice di utilizzazione territoriale Ut	-
Superficie lorda di pavimento Slp	167,00 mq
Dotazione minima di servizi Sp (% di St)	<i>*vedi tabella</i>
Rapporto di copertura Rc (% di St)	40,00%
Altezza massima prevista Hmax	2 piani (7,5 m)
Destinazione principale	Residenza