COMUNE DI

NIBIONNO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvazione delibera C. C. n°37 del 09.12.2019 - pubblicato su B.U.R.L. n° 09 del 26.02.2020

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEDE NORMATIVE
AMBITI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

PARTE SECONDA ' *

stralcio elaborato vigente con ambiti oggetto di variante

SUAP in VARIANTE

Comparto produttivo **SITAB P.E. s.p.a.**

adozione delibera	C. C. n°	del	. .2021
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2021

il tecnico	il sindaco	autorità procedente VAS resp. Area Tecnica/Servizi al Territorio	autorità competente VAS
dott. Arch. Marielena Sgroi	Avv. Usuelli Claudio	Arch. Elena Molteni	Sig. Roberto Gemetto

supp. autorità comp. VAS
Geom. Tripicchio Fabio

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborati modificati a seguito controdeduzioni
pareri ed osservazioni VAS

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

ABC: modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni formulate nella 2^ conferenza di VAS

abc : MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED ESPRESSIONE DEI PARERI DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI

abc : SUAP IN VARIANTE - Comparto produttivo SITAB P.E. S.p.a.

ART.33 –CONTRIBUTO AGGIUNTIVO E PEREQUAZIONE DI COMPARTO.

Il progetto urbanistico del vigente Piano del Governo del Territorio ha avuto come riferimento una realtà socioeconomica significativamente diversa rispetto a quella contemporanea, la quale vede una importante crisi generale, in particolare del settore edilizio.

La variante generale si è posta l'obbiettivo strategico di rivedere i criteri di perequazione e compensazione per gli ambiti di recupero e di completamento ed introdurre degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In relazione alla realtà territoriale del comune di Nibionno ed alle considerazioni effettuate sono stati definite le compensazioni economiche di seguito indicate.

I criteri per la determinazione del contributo aggiuntivo vengono applicate nelle schede normative degli ambiti di recupero e di completamento, nonché per la definizione del parametro delle opere pubbliche di comparto e dei cambi di destinazione d'uso previsti dai disposti normativi puntuali.

In relazione alla dotazione pro capite di aree ed attrezzature pubbliche esistenti ed in progetto è stato altresì meglio definito il quantitativo di dotazione di aree da destinare a standard pubblici in relazione alle funzioni da insediare e la modalità per l'eventuale monetizzazione.

I principi enunciati varranno in futuro anche per eventuali cambi d'uso e pratiche di variante e/o richiesta di deroghe rispetto allo strumento urbanistico.

ART.33.1 – IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.)

a) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di una compensazione economica pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione. Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche

b) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e della superficie coperta in ampliamento. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di altezza superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari a 10,00 ml, fino al raggiungimento di un'altezza pari a 13,00 ml.è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento, con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento. Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta alla monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di inalzamento, sino al limite massimo di metri 13,00. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

c) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE COMMERCIALE – TURISTICO RICETTIVO : MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

Il contributo straordinario relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali – turistico-ricettivo prevede il pagamento al Comune di un contributo straordinario pari a €/mq. 80,00 ed una Il contributo straordinario ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le Il contributo straordinario ambientale saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

33.2 - PEREQUAZIONE DI COMPARTO (L.R. 12/2005 E S.M.I.)

In taluni comparti si è reso necessario la realizzazione di opere pubblico in loco consistenti nella realizzazione di viabilità, sottoservizi e spazi da destinare a parcheggi pubblici.
Nella fattispecie viene meglio esplicitato nella scheda normativa che le opere pubbliche vengono realizzate a titolo di perequazione di comparto e/o in aggiunta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART 34 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

Si riportano di seguito gli ambiti di recupero e di completamento del Documento di Piano e del Piano delle Regole per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico, nonché i disposti normativi puntuali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORMA L – SITAB S.P.A. – VIA GIOVANNI XXIII

Descrizione dell'area e previsioni urbanistiche P.G.T. VIGENTE

Il comparto interessa un compendio industriale, ubicato a nord della via Giovanni XXIII e posto ad est della S.S. n° 36 del Lago di Como e del passo dello Spluga, classificata in ambito industriale dalla vigente strumentazione urbanistica. La SITAB S.p.A. è un insediamento produttivo a Rischio di Incidente Rilevante (RIR ex D. Lgs 105/2015) Azienda per la produzione di Poliuretano espanso

Progetto di variante urbanistica

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata inoltrata al comune la richiesta di procedura di SUAP in variante volta ad ampliare l'area industriale a sud del comparto al fine di rendere regolare l'area edificabile e consentire una lieve espansione dell'edificazione industriale esistente.
Il progetto di variante urbanistica prevede la rettifica dei confini a sud del compendio dell'area edificabile al fine di consentire la realizzazione degli interventi edificatori. Le aree interessate dalla trasformazione da suolo agricolo a zona industriale non appartengono alle aree agricole strategiche del piano provinciale di Lecco.
La variante è individuata con la norma speciale di cui alla lettera L nella quale viene quantificato onere aggiuntivo dovuto al comune di Nibionno ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. .
Gli interventi edificatori potranno essere realizzati secondo i disposti normativi di cui alle norme tecniche di attuazione della ambito I- Industriale con la possibilità di applicazione dei diversi parametri a fronte di perequazione urbanistica.

Progetto di SUAP in variante

Al fine di poter dar luogo alla realizzazione degli interventi edificatori previsti nella pratica di SUAP in variante si rende necessario apportare le seguenti modifiche rispetto ai parametri edificatori dell'ambito urbanistico zona I- Industriale così come regolamentato dall'art. 20.2- I- Industriale.

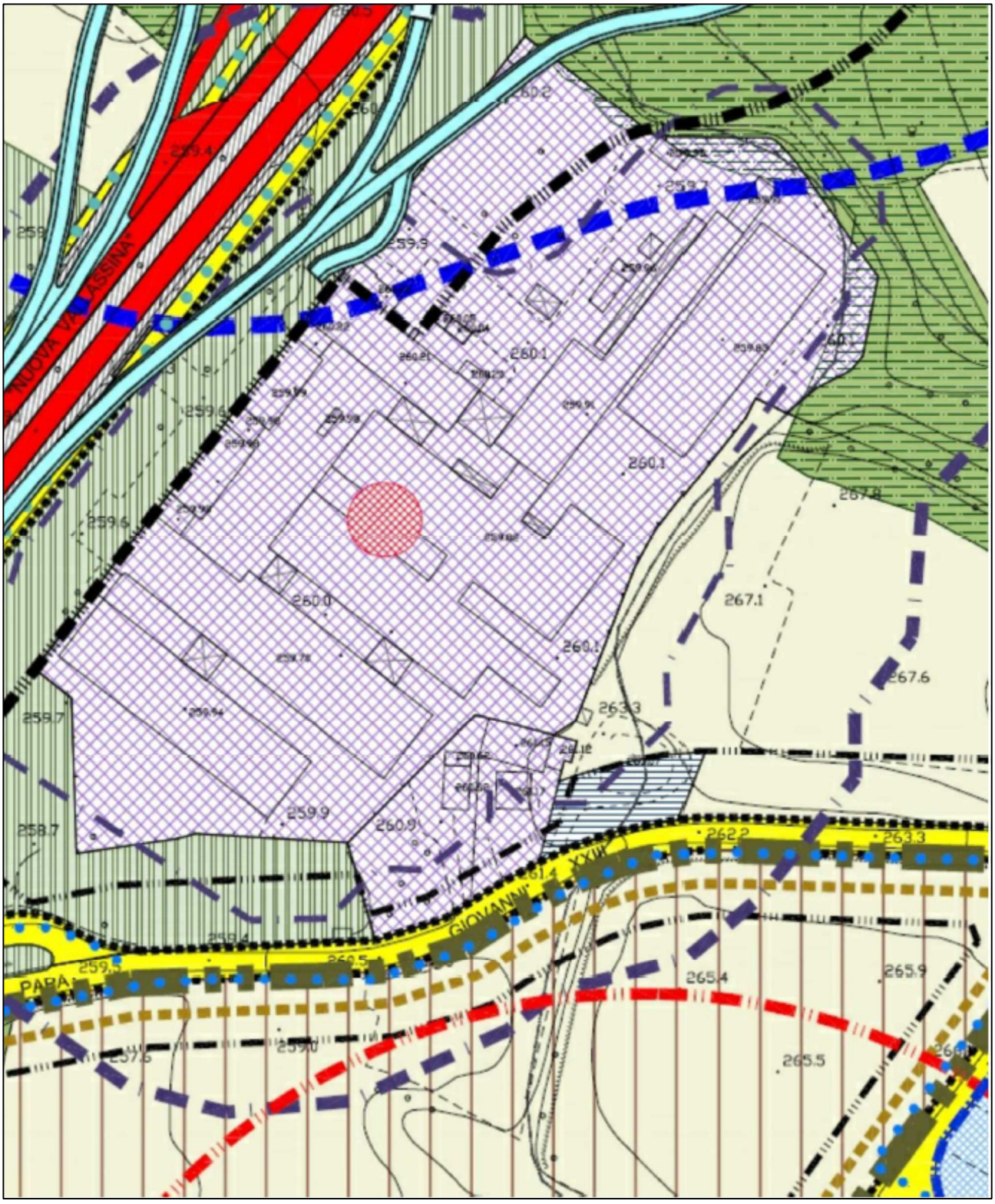
L'altezza massima dei fabbricati indicati nella tavola planivolumetrica con le lettere "H" – "O" – "N" è pari a metri 13.50.
Il parametro della superficie drenante dovrà essere pari al 15% della superficie fondiaria dell'ambito.
La verifica potrà comprendere le aree a parcheggio pertinenziali del compendio ed i relativi spazi verdi.

E' possibile realizzare un muro di contenimento a confine con la proprietà di terzi (già oggetto di apposito accordo tra privati), con una altezza nella porzione piu' alta pari a metri 7,50 al fine di poter utilizzare la nuova area resa edificabile, anche in considerazione della differenza della quota naturale del terreno.

PRESCRIZIONI PAESISTICHE
Dovrà essere inserita una quinta con alberi ad alto fusto, quale mascheramento del corpo di fabbrica H.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORMA L – (SITAB S.P.A. – VIA GIOVANNI XXIII)



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole “Regime dei suoli” – PGT Pre - Vigente

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento, con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta alla monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di inalzamento, sino al limite massimo di metri 13,00.

Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"