COMUNE DI

NIBIONNO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SINTESI NON TECNICA

adozione delibera C. C. n° del .2018
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico
dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco
Avv. Usuelli Claudio

responsabile servizio tecnico
autorità proponente/procedente VAS
Arch. Elena Molteni

autorità competente VAS
Sig. Roberto Gemetto

supp. autorità comp. VAS
Geom. Tripicchio Fabio

collaboratrice
Silvia Aragona

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

1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED I CONTENUTI DELLA VARIANTE : LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI: LE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il comune di Nibionno è dotato di Piano del Governo del Territorio composto dei tre atti costituitivi previsti dai disposti normativi e regolamentari di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.: Documento di Piano – Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Il vigente Piano del Governo del Territorio, necessita di una revisione generale al fine del recepimento dei contenuti propri dei piani sovraordinati e di settore per quanto attiene sia gli indirizzi che i contenuti ed in particolare il Piano Territoriale Regionale di cui è in corso l'aggiornamento alla L.R. 31/2014 e Piano Paesistico Regionale nella sua revisione del Piano Paesistico 2017, il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica; il Piano Territoriale Provinciale, il vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco, il Piano di Indirizzo Forestale del Parco Regionale della Valle del Lambro, la variante al Piano di Territoriale di coordinamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Un ulteriore riferimento importante per la costruzione del quadro conoscitivo sono gli elementi caratterizzanti la rete ecologica Regionale e della rete ecologica Provinciale, oltre al fatto che il comune, per la maggior parte del territorio agricolo e boscato, appartiene al Parco Regionale della Valle del Lambro.

La volontà espressa, sin negli indirizzi strategici è quella di sottoporre a vincolo di tutela le aree di significativo valore ambientale appartenenti al territorio comunale.

E' stato effettuato il monitoraggio del vigente Piano del Governo del Territorio ed è stata aggiornata la base cartografica con l'inserimento degli interventi di nuova realizzazione, nonché con i comparti in fase di attuazione.

La variante urbanistica recepisce le previsioni contenute nello studio geologico comunale così come confrontate con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017), nonché i disposti normativi e regolamentari inerenti l'Invarianza Idraulica.

La maggiore criticità rilevata, nella fase di monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica, afferisce agli ambiti di trasformazione previsti nel documento di piano, i quali, ineriscono ambiti di trasformazione liberi da edificazione che coinvolgono diverse proprietà con importanti volumetrie e vincoli ambientali e/o strutturali che ne limitano l'attuazione, oltre alla richiesta abitativa contemporanea che privilegia diverse soluzioni abitative rispetto a quelle prospettate dal piano vigente.

Rivestono anche importanti criticità situazioni che coinvolgono diverse proprietà, con ambiti per la maggior parte edificati ed identificabili in taluni casi in nuclei storici, per i quali le previsioni contenute nelle schede normative del documento di piano risultano di difficile attuazione.

Un ulteriore aspetto che rileva delle significative problematiche inerisce i disposti normativi e regolamentari per gli interventi edificatori nell'ambito del settore industriale, il quale rappresenta un elemento trainante dell'economia del comune, un esempio è l'industria storica Viganò.

L'esigenza rilevata nell'ambito del percorso partecipativo è quella di poter definire , oltre ai parametri di zona , nell'impianto normativo la possibilità di realizzare, in caso di adeguamento dei lay- out con lo scopo di poter preservare la competitività nel settore di appartenenza, parametri superiori in termini di superficie coperta, altezza e superficie lorda di pavimento da realizzarsi internamente all'involucro dell'edificio. Vi sono poi delle aziende che hanno delle richieste puntuali a cui si è dato risposta introducendo dei disposti normativi di dettaglio.

Nell'ambito del settore industriale si rileva la presenza sul territorio di un industria ad rischio di incidente rilevante SITAB per la quale è stato effettuato lo studio puntuale e nell'ambito del P.G.T. e sono state recepite le indicazioni di rispetto indicate dal medesimo studio, oltre alle fasce di rispetto del Piano di Emergenza Comunale. Si rileva altresi' la presenza di un'altra industria a rischio di incidente rilevante SICOR sita in comune di Bulciago, che definisce degli ambiti di rispetto su territorio comunale di Nibionno.

Il progetto urbanistico ha introdotto la possibilità di utilizzo di parametri superiori con l'applicazione di un contributo straordinario, ai sensi del D.P.R. n°380/2001 art. 16 comma 4 lettera d ter, e l'impiego delle risorse da esso derivanti per la realizzazione di opere pubbliche ed una quota riservata alla realizzazione di interventi di natura ambientale.

Una ulteriore attenzione dedicata alla vicinanza di ambiti industriali rispetto a contesti con destinazione residenziale è stata la redazione di un progetto di rete ecologica comunale il quale ha preservato delle aree a ambiti a verde di protezione e a fasce di mitigazione con valenza paesistica e ambientale.

Un ulteriore obbiettivo che si pone la variante è incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso diverse scale di intervento : piano particolareggiato di dettaglio del centro storico, incentivi per l'efficientamento energetico degli edifici con riuso di un patrimonio edilizio sottoutilizzato, individuazione di comparti da sottoporre a piani di recupero calibrati in relazione alle esigenze del piano dei servizi, disposti normativi per interventi di dismissioni futuri, nel corso della vigenza della nuovo strumento urbanistico.

Il Piano dei Servizi viene integrato dal Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (redatto dall'arch. Luigi Confalonieri), nel quale sono state rappresentate le reti dei sotto servizi esistenti e messi in rilievo i punti ove si rileva l'esigenza di integrazione e/o realizzazioni di nuove reti, anche in relazione alle significative carenze rilevate in alcune parti del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile.

E' stata effettuata una indagine sull'attuazione del Piano dei Servizi al fine di verificare lo stato di attuazione e la consistenza delle proprietà comunali esistenti, e la presenza di strutture private, le quali sono state riportate in apposite schedature.

Sono stati effettuati dei puntuali rilievi del territorio comunale di ordine ricognitivo al fine di avere cognizione della qualificazione dei contesti sia appartenenti al tessuto urbano consolidato ed afferenti all'edificazione esistente sia per quanto attiene gli ambienti di valore paesistico ed ambientale.

Uno studio puntuale ha interessato i nuclei storici e le cascine, in relazione a quanto rappresentato nelle soglie storiche delle mappe del Catasto Teresiano, Cessato e Cessato aggiornamenti, così come confrontato con rilievi di dettaglio in loco e funzionali alla stesura di una pianificazione puntuale atta a regolamentare gli interventi negli ambiti storici.

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di meglio definire le peculiarità che differenziano il costruito esistente in coerenza con le proprie caratterizzazioni di cui un esempio sono gli ambiti con densità molto elevata, derivante dall'attuazione di piani attuativi, il sistema dell'edificazione piu' rada di edificio con giardino pertinenziale e la residenza di ville con giardino.

Una particolare attenzione è stata rivolta ad individuare i contesti con vocazione industriale, gli ambiti con destinazione commerciale ed i contesti con destinazione mista, nonché le aree che si pongono in contrasto con i contesti circostanti con funzioni residenziali e gli ambiti artigianali interni al tessuto urbano consolidato.

La variante urbanistica preserva la tutela operata sugli ambiti agricoli, mentendo il vincolo di inedificabilità anche per l'imprenditore agricolo e limitando la possibilità di intervento ad ambii di concentrazione volumetrica ove vi sono già delle strutture agricole afferenti ad attività agricole insediate.

Il progetto della rete ecologica è stato approfondito attraverso la valorizzazione del sistema collinare e dei terrazzamenti e della identificazione di ambiti prativi che si alternano ad ambiti boscati nella propria percezione dalle principali percorrenze. Sono stati altresì indicati i principali punti di visuale paesaggistica che debbono essere oggetto di tutela sia verso l'esterno del territorio comunale che dall'esterno verso le peculiarità che caratterizzano il comune di Nibionno.

Un ulteriore elemento importante che inerisce la rete ecologica è la presenza del Fiume Lambro, che scorre ad ovest del territorio comunale ed in parte definisce anche il confine territoriale oltre che comunale tra la Provincia di Como e la Provincia di Lecco, ed il torrente Bevera.

Di significativa importanza il recepimento nella strumentazione urbanistica delle previsioni contenute nel Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) che ineriscono per la maggior parte il fiume Lambro, oltre che la Vasca di Laminazione Naturale (obbiettivo prioritario del Piano Territoriale Regionale), realizzata di recente a confine con il comune di Inverigo.

Il comune di Nibionno, nell'ambito territoriale posto a confine con la Provincia di Como è interessato dall'obbiettivo prioritario del Piano Territoriale Regionale Autostrada Regionale Como- Varese Lecco (tratto Como- Lecco) , rispetto alla quale il progetto di piano ha previsto l'introduzione del corridoio di salvaguardia urbanistica previsto dall'art. 102 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

E’ stato individuato il sistema della mobilità leggera che dalla rappresentazione delle ciclopedonali esistenti in ambito di tessuto urbano consolidato connesse con i tracciati in progetto di cui un esempio rappresentativo è la passerella ciclopedonale che collega le frazioni ad est della S.S. del Lago di Como e del Passo dello Spluga con la parte ad ovest del territorio comunale, eliminandone la barriera, collega con questa la sentieristica ed i tracciati individuati nel Piano della Mobilità ciclistica regionale con il sistema delle green way del Parco Regionale della Valle del Lambro, anche appartenenti ai comuni contermini.

La variante, nell’ambito dell’applicazione del “bilancio ecologico”, di cui si darà conto in apposito capitolo dedicato, ossia andrà a restituire porzioni minori di aree appartenenti alla rete ecologica comunale con destinazione agricola e prevederà il consumo di nuovo suolo per la realizzazione di piccoli adeguamenti dei servizi e di ambiti con funzione produttiva.

Il vigente Piano del Governo del Territorio necessita di una revisione generale, a fronte delle argomentazione di seguito meglio precisate:

- aggiornamento della vigente strumentazione urbanistica con gli interventi attuati ed in fase di attuazione e con l’inserimento nella base cartografica della nuova edificazione.

- recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale 2017- Piano della Mobilità Ciclistica Regionale - Direttiva Alluvioni), recentemente modificati ed integrati e della pianificazione di settore (Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Lecco e Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco Regionale della Valle del Lambro), variante del Piano Territoriale del Parco Regionale della Valle del Lambro per gli ambiti in ampliamento.

- In particolare per quanto riguarda gli obbiettivi prioritari dettati dal Piano Territoriale Regionale :

  - <u>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’</u>
    - <u>Autostrada Regionale Varese- Como- Lecco (tratta Como- Lecco)</u>

      La variante di P.G.T. individua il corridoio di salvaguardia urbanistica dimensionato secondo i disposti dell’art. 102 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e criteri di applicazione approvati con D.G.R. VII/8579 del 03.12.2008

  - <u>INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO- OPERE AMBIENTALI (PTR)</u>

    <u>Area di esondazione controllata del fume Lambro</u>
    <u>Area di Laminazione- Intervento idraulico di riqualificazione fluviale</u>
    La variante di P.G.T. individua l’ambito ove è già stato realizzato l’intervento.

- IN RELAZIONE ALL'ASPETTO PAESAGGISTICO SI EVIDENZIANO DI SEGUITO, LE PECULIARITÀ CHE CARATTERIZZANO IL TERRITORIO COMUNALE, LE QUALI SONO STATE OGGETTO DI AZIONI NELL'AMBITO DEL PROGETTO URBANISTICO

  - Valorizzazione dei nuclei storici e degli edifici storici isolati, nonché della torre Medioevale di Tabiago
  - Identificazione delle emergenze collinari, dei terrazzamenti , delle percorrenze e dei punti di visuale

- l'intero territorio comunale ha un elevato valore paesaggistico ed ambientale che gli deriva: dalla presenza di nuclei storici che preservano in tutto o in parte la propria identità; dalla percezione d'insieme delle visuali paesaggistiche significative e dalla presenza sul territorio dell'identificazione del Tracciato 2 " Pedemonta Alpina" di valenza BICITALIA e del Tracciato n° 15 " Lambro" di valenza regionale, nonché del Progetto Masterplan dei percorsi e delle aree di fruizione collettiva (percorsi ciclopedonali) del Parco Regionale della Valle del Lambro di seguito elencati:

  - 01- Ciclovia Monza – Erba
  - 05- La dorsale del Lambro e del Lago di Pusiano
  - 06- La via delle Ville e dei paesaggi storici fra Inverigo, Lurago e Lambrugo
  - 07- La via delle acque fra Briosco, i Carriggi e Cassago

- monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e introduzione dei correttivi necessari e funzionali a consentire l'attuazione degli interventi rispetto ai singoli interventi

- modifica sostanziale dell'impianto urbanistico del piano delle regole in relazione alla riconversione del tessuto industriale dismesso e/o sottoutilizzato, modificando la previsione di trasformazione dei contesti attraverso l'eliminazione della previsione di riconversione nella funzione residenziale, con l'utilizzo dell'edificazione esistente con la funzione di deposito, artigianato di servizio non molesto e compatibile con la funzione residenziale circostante, artigianato di servizio alla persona.
  La nuova previsione urbanistica consente di rispondere alle esigenze espresse dal mercato e confermate dai singoli soggetti interessati nella fase partecipativa preliminare alla stesura del nuovo progetto urbanistico e di prevenire la dismissione dell'edificazione ubicata in ambiti centrali del territorio urbanizzato.

- introduzione dei disposti normativi e regolamentari, immediatamente applicabili della L.R. 31/2014 in relazione all'incentivazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e redazione di una variante urbanistica in linea con i principi di contenimento di consumo di nuovo suolo

- in relazione alla variata situazione socioeconomica a livello internazionale il progetto di variante prevede la revisione dei criteri di perequazione ed incentivazione in relazione al nuovo sistema socioeconomico di riferimento, nonché la diversa necessità di quantitativo di cessione delle aree ad uso pubblico e generale presenti nei diversi compendi, anche in relazione delle differenti funzioni che si rende possibile insediare.

- applicazione del criterio del " Bilancio Ecologico" , in attuazione dei contenuti della L.R. 16/2017, con la finalità di salvaguardare nuovo suolo ad elevato valore ambientale ed utilizzo di suolo di minor pregio, sempre nell'ambito del piano dei servizi per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

- redazione nell'ambito della variante generale al vigente strumento urbanistico dello studio di settore, integrativo del Piano dei Servizi: Piano delle Attrezzature Religiose (PAR), nel quale si prevede la ricognizione di tutte le attrezzature religiose presenti sul territorio comunale.

- revisione del testo normativo del piano delle Regole in relazione agli aggiornamenti determinati dall'entrata in vigore di nuovi disposti normativi e regolamentari, tra cui si annovera il tema dell'invarianza idraulica ed idrogeologica, nonché attraverso l'introduzione di incentivi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente ed ad opportunità per le aziende di avvalersi di parametri diversi rispetto a quelli di zona, compensando questa facoltà con un contributo perequativo aggiuntivo

1.2 LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2014 N. 31 "DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO" COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R. 16/2017

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la "rigenerazione urbana" ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.
La variante sostanziale al Piano Territoriale Regionale e successivamente alla L.R. 12/2005 e s.m.i. inerisce alla volontà di introdurre dei criteri per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obbiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.
La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinchè, nell'ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente.

L.R. 31/2014

Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 “Modifiche all’art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)” pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l’art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell’ambito del regime transitorio di “*approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l’esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*“

La variante urbanistica al vigente piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari, così come già riportato negli indirizzi strategici , le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo, la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi, nonché la rivalutazione degli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano e del piano delle regole, che non hanno trovato una concreta attuazione o che rilevano delle significative criticità di attuazione, nel rispetto del criterio del “bilancio ecologico”

Nella definizione delle schede normative degli ambiti di trasformazione e/o del Documento di Piano e/o delle schede normative dei Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole saranno inoltre rivisti i criteri di compensazione e perequazione al fine di renderli coerenti alla situazione economica contemporanea e rispondere alle esigenze della popolazione.

1.3 L’APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

La variante generale al Piano del governo del territorio applica il criterio del bilancio ecologico per piccole aree poste in continuità del tessuto urbano consolidato e per il miglioramento del sistema dei servizi cimiteriali.

RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

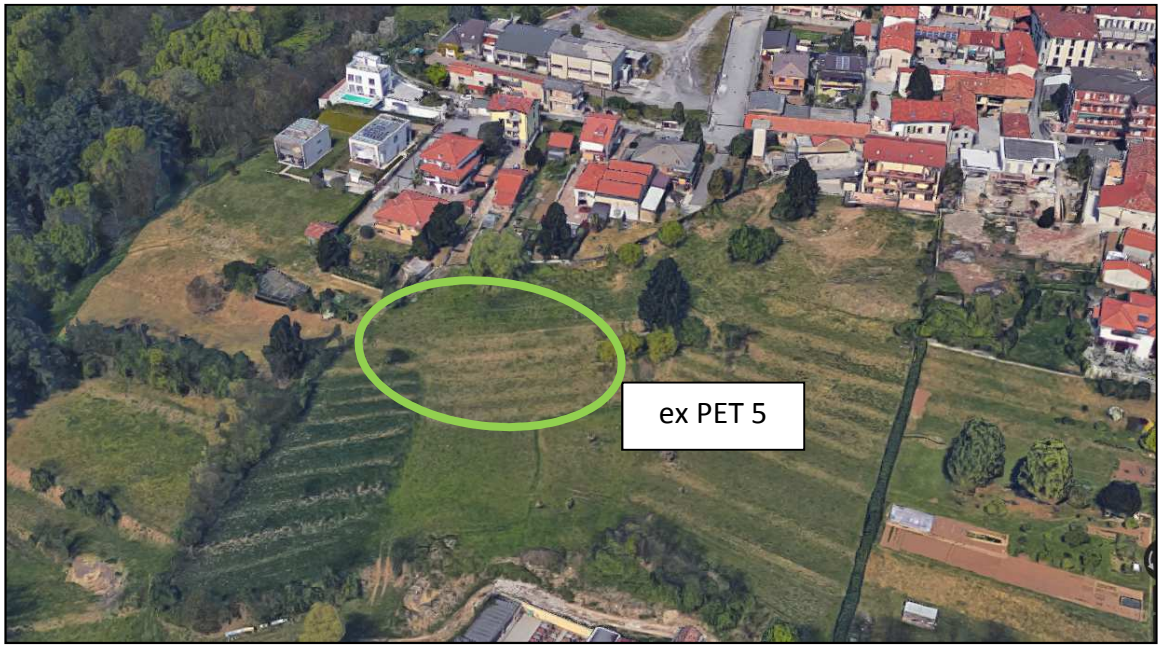
Area prevista a zona industriale ditta Viganò.

Si restituiscono agli ambiti agricoli appartenenti alla rete ecologica i contesti verdi, di pregio ambientale e paesaggistico, ubicati a nord dell'insediamento classificati dalla vigente strumentazione urbanistica in parte in ambito industriale, in parte in ambito residenziale di completamento. Il progetto urbanistico di variante qualifica la rete ecologica poiché evidenzia la continuità dell'ambito collinare evitando la saldatura del comparto industriale con il nucleo edificato della località Mongodio

RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

Area prevista per ambito ex PET 5

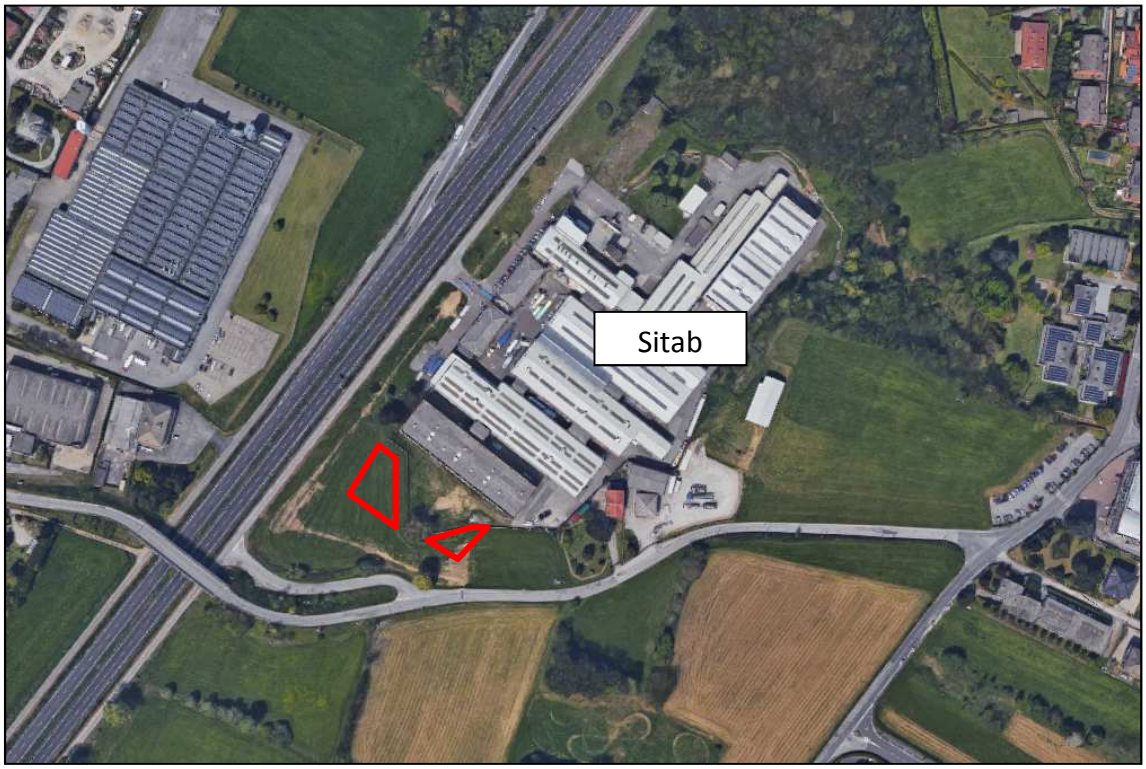
Si restituisce alla rete ecologica l'area agricola classificata dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito di completamento residenziale denominato PET 5 in via S.S. Simone e Giuda. Il progetto urbanistico preserva una porzione di ambito collinare terrazzato che si pone in continuità con un territorio che ha le medesime caratteristiche.



AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area a zona industriale ditta Sitab.

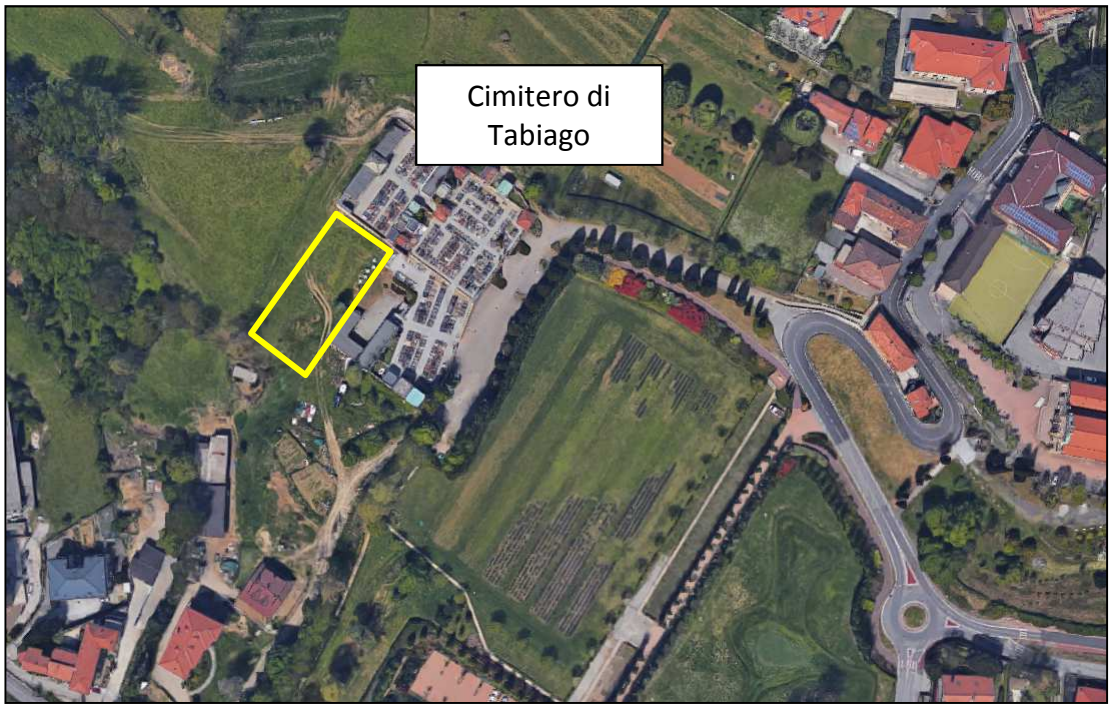
Si individua una lieve espansione dell'insediamento industriale esistente per meglio razionalizzare il lay-out aziendale, a scapito di ambiti agricoli già compromessi e interclusi tra la ditta e la viabilità esistente di via Giovanni XXIII e della S.S. 36 del lago di Como e del Passo dello Spluga, non funzionali rispetto al sistema della rete ecologica.



AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area per ampliamento cimitero di Tabiago - opera pubblica.

Si individua l'area già prevista dal Piano Cimiteriale per l'ampliamento del cimitero di Tabiago, a scapito di ambiti agricoli non di pregio e non funzionali rispetto al sistema della rete ecologica.



AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area a zona industriale ditta Viganò.

A fronte della restituzione di contesti a verde di pregio ambientale e paesaggistico, si individua una piccola area per zona industriale al fine di razionalizzare al meglio il comparto esistente. I contesti non sono funzionali alla rete ecologica ed in parte sono già compromessi poiché rilevano la presenza di una viabilità esistente.

1.4 LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

Vengono di seguito meglio precisati, rispetto ai singoli atti pianificatori gli ambiti che sono stati oggetto della presente variante urbanistica

1.4 a - DOCUMENTO DI PIANO : IL P.G.T. VIGENTE IL PROGETTO DI VARIANTE

Gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE previsti nella vigente strumentazione urbanistica vengono in sintesi di seguito riportati rispetto al proprio stato di attuazione ed alle modifiche introdotte dal progetto di variante urbanistica, successivamente meglio rappresentati nelle singole schede urbanistiche.

AMBITO PET 1:
L'ambito territoriale coinvolge tre proprietà è interessato dalla presenza del vincolo del metanodotto. La variante suddivide il comparto in tre ambiti in aderenza alle proprietà riducendo significativamente i volumi conferiti ai contesti limitandoli a volumi assegnati atti a rispondere alle esigenze famigliari, e così rendendo possibili gli interventi anche in considerazione della presenza del vincolo che definisce l'inedificabilità di parte dei contesti.

AMBITO PET 2:
L'ambito territoriale coinvolge due gruppi di proprietari, di cui una parte ha presentato richiesta preliminare di attuazione entro i termini previsti dalla L.R. 31/2014 del 02.06.2017.
La variante suddivide l'attuazione degli interventi in tre lotto di attuazione, preservando la morfologia dei luoghi caratterizzante l'ambito collinare, il vincolo della presenza del metanodotto e la possibilità di accesso ai lotti, attraverso la formazione di una nuova viabilità interna ed in parte dal parcheggio pubblico esistente.

AMBITO PET 3:
L'ambito territoriale inerisce un vasto ambito per la maggior parte edificato con la presenza di molteplici proprietà, alcuni condomini ed una parte di tessuto storico del nucleo di Cibrone, una proprietà pubblica ed alcuni lotti liberi.
La variante di P.G.T prevede la classificazione dei singoli ambiti di appartenenza del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. Sottopone i due lotti liberi interclusi di completamento a permesso di costruire convenzionato riconducendoli al piano delle regole

AMBITO PET 4:
L'ambito territoriale inerisce un vasto ambito per la maggior parte edificato con la presenza di molteplici proprietà, un struttura assistenziale privata, ambiti di tessuto misto residenziale-artigianale in ambito di tessuto urbano consolidato, un compendio in parte residenziale ed in parte industriale attuatosi tramite piano di lottizzazione.
La variante di P.G.T prevede la classificazione dei singoli ambiti di appartenenza del Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi con disposti normativi puntuali, limitando a permesso di costruire convenzionato del piano delle regole gli interventi di completamento del comparto misto con funzioni residenziali ed industriali.

AMBITO PET 5:

L’ambito territoriale inerisce un comparto già oggetto di programma integrato di intervento convenzionato oggi decaduto.

La variante di P.G.T prevede la classificazione dell’ambito residenziale con ristorazione nell’ambito territoriale di appartenenza del piano delle regole con disposto normativo puntuale finalizzato all’ampliamento dell’attività insediata. Gli ambiti liberi vengono suddivisi in due ambiti sottoposti a permesso di costruire convenzionato, privilegiando rispetto al progetto dei servii in cessione la razionalizzazione dell’assetto viario e la formazione di nuovi spazi a parcheggio a supposto del costruito esistente che ne risulta carente.

AMBITO PET 6:

L’ambito territoriale inerisce un comparto in località Mongodio composta dal nucleo storico e da una porzione di edificato esistente.

La variante di P.G.T prevede la classificazione dei singoli ambiti di appartenenza del Piano delle Regole

AMBITO PET 7:

L’ambito territoriale afferisce alla struttura turistico - ricettiva “C.na California” ambito già oggetto di convenzionamento. La variante di P.G.T sottopone il compendio a permesso di costruire convenzionato prevedendo il completamento delle opere già convenzionate e la possibilità di ampliamento della struttura.

AMBITO PET 8:

L’ambito territoriale interessa un lotto posto in adiacenza alla industria storica Viganò al quale viene conferita una destinazione commerciale. La variante di P.G.T classifica il compendio in zona industriale dando l’opportunità di ampliamento dell’industria storica. Si sottopone il compendio a disposti normativi puntuali.

AMBITO PET 9:

L’ambito territoriale ha trovato attuazione e pertanto viene riconosciuto il compendio in ambito di tessuto urbano consolidato con la funzione cui appartiene.

AMBITO PET 10:

L’ambito territoriale inerisce un ambito territoriale agricolo libero ubicato in prossimità di ambiti sottoposti al vincolo del Parco regionale della valle del Lambro. La scheda normativa prevede la realizzazione di un importante volumetria e cessione di spazi a parcheggio ed il vincolo di destinare una parte di edificazione ad edilizia convenzionata. La variante di P.G.T sottopone il compendio a permesso di costruire convenzionato suddividendolo in due comparti in aderenza alle singole proprietà. Viene significativamente ridotta la volumetria conferita ai singoli comparti, eliminata la previsione di edilizia convenzionata e la cessione di aree a parcheggio pubblico. Permane il vincolo di realizzazione di una barriera verde in prossimità dei contesti esistenti industriali posti ad ovest del lotto.

1.4 b - DOCUMENTO DI PIANO : LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

La definizione della **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)** deriva dalla nuova delimitazione, in coerenza con lo stato dei luoghi del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di completamento, nonché dagli approfondimenti relativi ai contesti agricoli, nella propria caratterizzazione e degli ambiti boscati così come delimitati dai piani di indirizzo forestale.
La qualificazione del territorio è caratterizzata da una importante valenza paesaggistica derivante dalla qualificazione medesima del territorio.

Gli approfondimenti relativi agli habitat ed all'aspetto paesaggistico sono stati illustrati nella relazione paesaggistica, di cui a titolo esemplificativo si riporta di seguito alcune immagini fotografiche degli ambienti che caratterizzano il paesaggio.
Si rileva l'appartenenza di una significativa parte del territorio ad ambiti di significativo valore paesistico ed ambientale della rete ecologica provinciale che vede la presenza di un sistema fluviale (fiume Lambro e Bevera), di ambiti boscati, di vaste aree agricole coltivate ubicate in adiacenza di ambiti boscati e rispetto alle quali si identificano le emergenze collinari ed i terrazzamenti, porzioni di territorio appartenenti in parte al Parco Regionale della Valle del Lambro

Le aree agricole hanno elevato valore paesaggistico e si differenziano in ambiti prative di valore paesaggistico delimitate da vasti ambiti boscati, con presenza di cascinali di valore storico ed insediamenti agricoli.

Negli ambiti agricoli si individuano elementi paesistici di importanza significativa e punti panoramici di valore rispetto alle percorrenze sovralocale, anche in continuità con gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico dei comuni contermini.

Il progetto di piano ha considerato gli elementi paesistici di importanza significativa e punti panoramici di rilevanza sovraccomunale rispetto all'ambiente naturale, anche in relazione al collegamento con i comuni contermini.

La valorizzazione delle emergenze morfologiche collinari, degli ambiti prativi e boscati e delle aree naturali evidenziati dalle reti ecologiche a livello regionale e provinciale, consentono una lettura del paesaggio sotto l'aspetto ecologico.

Viene inoltre evidenziata la presenza di edifici rurali di modeste dimensioni all'interno degli ambiti agricoli e naturali, un tempo dediti all'attività agricola e che si è deciso di preservare, in funzione della loro peculiarità funzionale, storica e paesaggistica.

Nell'ambito del sistema paesaggistico trovano rilievo anche i nuclei storici e il sistema delle cascine storiche oltre che edifici di valore storico ambientale di cui permane l'identità e la lettura nella visione d'insieme del territorio, delle emergenze collinari e dei terrazzamenti
Assume un particolare significato nel progetto della rete ecologica l'identificazione di aree verdi di protezione interne al tessuto urbano consolidato quali aree di appoggio al sistema del verde urbano che definisce la rete ecologica comunale.

Altri elementi sensibili da un punto di vista paesaggistico sono la valorizzazione delle percorrenze storiche, messe a sistema con i percorsi paesaggistici, per incentivare la promozione del territorio comunale.

Aree boscate lungo il corso del fiume Lambro con Ambiti agricoli

Boschi di Querco carpineti e carpineti

Robineti puri e misti

Alneto di ontano nero d'impluvio

Acero - frassineti

Ambiti agricoli e prativi – le emergenze collinari

1.5 LA DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

La L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che nella strumentazione urbanistica venga definito il tessuto urbano consolidato (TUC), al fine della successiva individuazione degli ambiti di trasformazione ed espansione.
In relazione agli interventi edificatori che hanno trovato attuazione viene adeguata la delimitazione del tessuto urbano consolidato (TUC).

Il Piano delle Regole ed Il Piano dei Servizi definiscono i criteri di intervento relativi al tessuto urbano consolidato ed al sistema dei servizi comunali e sovralocali.

Il Piano delle Regole detta disposizioni in relazione ai singoli interventi edilizi attraverso le norme tecniche di attuazione, in queste ultime sono inoltre contenuti i dispositivi regolamentari inerenti gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sottoposti a piani di rigenerazione urbana e comparti sottoposti a disposti normativi speciali per la riqualificazione ambientale dei contesti.

Il Piano dei Servizi riconosce i servizi esistenti e fornisce delle indicazioni di tipo previsionale in relazione alle esigenze future, regolamentando i parametri edilizio ed urbanistici e le modalità di intervento.

Il progetto di variante, a seguito dell'analisi dei servizi e delle strutture esistenti ha rilevato ed individuato le opere pubbliche che risultano strategiche rispetto alla viabilità ed ai servizi, sia per la popolazione residente e fluttuante. I principali interventi di opere pubbliche saranno oggetto di interventi perequativi in contesti convenzionati.

Il tessuto urbano consolidato è ben definito e i diversi comparti residenziali sono dotati dei servizi pubblici necessari alla popolazione quali parcheggio e parco giochi verde.

1.5 a IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il progetto di variante generale al piano del governo del territorio, a fronte di un rilievo urbanistico dei contesti e dell'indagine conoscitive relative all'impianto storico, derivante dal confronto delle soglie storiche dell'edificazione risalente alle soglie storiche del Catasto Teresiano (1722)- Lombardo Veneto (1858) - Lombardo Veneto aggiornamenti (1900) e del sistema dei servizi esistenti è stato redatto il progetto degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

Nella definizione degli ambiti si riconoscono i nuclei storici e gli edifici di particolare rilevanza storica e culturale e gli elementi di archeologia industriale, gli edifici di Impianto Storico con parco storico (C.na California e La Torre Medioevale di Tabiago).

L'edificazione corrispondente alla prima edificazione posta in adiacenza al nucleo storico, i condomini, e/o realizzata in epoche successive con pianificazione attuativa ed elevati indici è stata classificata in ambito R1- Residenziale Intensivo; l'edificazione residenziale caratterizzata da edificazione con area pertinenziale è stata classificata in ambito R2- Residenziale esistente e di completamento, mentre l'edificazione residenziale con ampi contesti a verde è stata classificata in ambito Rv- Residenze con contesti a verde di valore ambientale (0,60 mc/mq).

Con apposita simbologia sono stati indicati gli edifici artigianali che trovano la propria allocazione in un contesto residenziale, per i quali sarà possibile preservare la propria funzione sino al permanere della medesima oltre la quale l'edificazione, attraverso un permesso di costruire convenzionato, dovrà essere riconvertito in destinazioni maggiormente compatibili con l'ambito territoriale di appartenenza.

Gli ambiti territoriali ove sono insediate le funzioni artigianali, industriali, commerciali e turistico ricettive sono state riconosciute nella zona urbanistica di appartenenza.
Come già esplicitato in premessa una particolare attenzione è stata dedicata alla stesura dei disposti normativi degli ambiti industriali e artigianali, funzione trainante dell'economia comunale.

La variante urbanistica sviluppa un progetto di rete ecologica comunale attraverso l'inserimento delle indicazioni di tipo paesistico – ambientali, la quale trova riferimento nei contenuti del Piano Regionale e del Piano Provinciale, nonché nei rilievi urbanistici dei luoghi.

Il progetto urbanistico è strettamente connesso ad un progetto ambientale che vede la rappresentazione dei viali alberati esistenti, delle fasce a verdi in progetto con la funzione di barriera verde tra l'edificazione di tipo industriale con l'edificazione residenziale, nonché l'identificazione di aree verdi di tutela del centro storico (orti e giardini) e fasce verdi di protezione (aree verdi di tutela interne al tessuto urbano consolidato.

Costituiscono altresì parte integrante della rete ecologica comunale l'emergenza collinare ubicata ad est del nucleo storico di Cibrone e il parco storico, pertinenza della Torre Medioevale di Tabiago ubicata a nord del centro storico di Tabiago.

1.5b - IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI – IL PUGGS
IL PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE (PAR)

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha prestato una particolare attenzione al progetto della "città pubblica" strettamente connessa al progetto del piano dei servizi, alla razionalizzazione della rete viaria e all'adeguamento della previsione di nuovi tracciati di significativa importanza per il territorio.

Gli approfondimenti effettuati rispetto al patrimonio pubblico esistente oltre ai rilievi sul campo e la redazione del piano urbano dei servizi del sottosuolo ha messo in evidenza le carenze e le necessita concrete della popolazione residente.

Il progetto del piano dei servizi si pone la finalità di realizzare interventi strategici volti al miglioramento della vivibilità del paese e a colmare le carenze rispetto ai servizi esistenti pubblici e privati, nonché a rispondere alle esigenze della popolazione.

Uno dei criteri di perequazione introdotti prevede la realizzazione da parte dei soggetti attuatori degli interventi di completamento, sottoposti a permessi di costruire convenzionati a titolo di perequazione o a scomputo degli oneri concessori primari la realizzazione di opere pubbliche o viabilità di progetto.

E' indispensabile definire nell'ambito di un progetto unitario d'insieme la realizzazione delle opere pubbliche poste in carico ad ogni comparto, poiché ciò consente di non lasciare al singolo intervento edificatorio la libertà di localizzazione e realizzazione degli spazi pubblici che, in tal modo non diventano aree di risulta, rispetto al progetto dell'intervento privato.

In particolare si riportano di seguito i principali interventi progettuali previsti nell'ambito del progetto della viabilità e del piano dei servizi

A) LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA

A.1 Nuovi tracciati viari

Il progetto di variante prevede

- la realizzazione di un nuovo tracciato viario di penetrazione da via Cavour per servire i comparti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato (Pdc 4- Pdc5 del Documento di Piano)
- formazione di nuovo tracciato viario di penetrazione da via SS Simone e Giuda per la razionalizzazione della rete viaria e a servizio dei comparti denominati (Pdc 4 a e Pdc 4b- Piano delle Regole)

A.2 Mobilità e mobilità leggera

Il progetto di piano riporta i tracciati pedonali esistenti, integrati con i nuovi percorsi in progetto. La finalità che si è posta il progetto è stata quella di creare un sistema di mobilità urbana leggera che si possa collegare con le strade consortili e/o la sentieristica, così da poter mettere a sistema una fruizione di carattere sovraccomunale che interessa l'intero territorio nelle proprie peculiarità ed i comuni contermini. Si prevede la realizzazione di un nuovi percorsi ciclopedonali, dei quali si riportano, di seguito i piu' significativi:

- formazione di nuova passerella ciclopedonale al fine di superare la barriera S.S. n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga.
- realizzazione di percorso ciclopedonale nell'ambito del comparto C.na California come da convenzione urbanistica stipulata.

B) – Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico

A seguito dei rilievi effettuati è stata effettuata una puntuale schedatura dei parcheggi esistenti ed, in relazione della fruizione dei servizi pubblici sono stati individuati dei contesti territoriali dove in considerazione della significativa carenza, si è rilevata l'esigenza di individuare nuove aree da destinare a parcheggio pubblico.
Le aree a parcheggio in progetto che rilevano la piu' significativa importanza sono l'ambito a sud del nucleo storico di Cibrone e le aree nell'ambito del compendio denominato Pdc 4 del Piano delle regole a sud della frazione di Tabiago. L'esigenza della realizzazione degli interventi deriva dalla necessità di dotare i centri storici, che ne sono carenti di zone per la sosta degli autoveicoli.

C) Opere pubbliche e valorizzazione dei servizi esistenti

Il progetto dei servizi prevede la modifica dei disposti normativi e regolamentari contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole al fine di poter dare attuazione agli interventi previsti nel piano dei servizi.

Si esplicitano di seguito i punti salienti per la valorizzazione del patrimonio pubblico esistente sottoutilizzato e/o dismesso.

- Pdc1- via XXV Aprile

  Nell'ambito della scheda normativa di dettaglio viene precisato il progetto del comparto, il quale in sintesi prevede la realizzazione di una casa di riposo privata con un parco pertinenziale aperto al pubblico.
  Nell'ambito dell'intervento si prevede la ristrutturazione di un immobile di proprietà comunale sito in via A. Conti per la realizzazione di minialloggi per anziani e la ristrutturazione dell'immobile comunale di via A. Kennedy per la realizzazione di locali con multifunzioni.

- Centro " La Rosa"

  Viene preservata la possibilità di intervento attraverso il Piano Convenzionato di Riqualificazione già approvato dal Parco Regionale della Valle del Lambro e dal Consiglio Comunale di Nibionno

D) I cimiteri

La variante urbanistica recepisce il piano cimiteriale ed in particolare la previsione di ampliamento dell'area cimiteriale di due cimiteri.

E) Sottoservizi

Nell'ambito della raccolta dati informatizzata del PUGSS dei differenti sottoservizi ed urbanizzazioni verranno effettuate le considerazioni dovute e volte al miglioramento delle singole reti, anche in relazione ai progetti in essere da parte dei gestori dei servizi.

F) Il Piano delle Attezzature Religiose (PAR)

La variante generale al P.G.T. ha al proprio interno il Piano delle Attrezzature Religiose che vede una ricognizione delle strutture esistenti, non vi sono nuove strutture religiose in progetto.

3 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE ALLA REVISIONE DI CONTRIBUTO AGGIUNTIVO E DELLA 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.

3.1 – 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.

3.2 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.

4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO
SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE DI P.G.T.

Il computo è riferito alla allegata "Tavola 7 – I servizi comunali stato di fatto", e alla "Tavola 17 Piano dei Servizi - Dimensionamento di piano" ove sono indicate le aree da conteggiare a tal fine.

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

Il progetto di variante urbanistica ha interessato la ridefinizione dell'azzonamento del tessuto urbano consolidato.

Dal confronto effettuato tra la vigente strumentazione urbanistica e la nuova proposta di azzonamento di variante, nelle valutazioni che afferiscono al tessuto urbano consolidato rileva una riduzione del consumo di suolo e della popolazione insediabile rispetto alle capacità insediativa residua.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab. al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica, così come la strumentazione vigente.

- Abitanti residenti al 31.12.2017 **3.696 abitanti**

- Abitanti derivanti da ambiti di recupero e completamento previsti dalla variante di P.G.T.

  Permesso di Costruire Convenzionato del Documento di Piano:
  10.650,00 mc : 150 mc/ab = 71 abitanti 71 abitanti

  Norme Tecniche di Attuazione Speciali del Piano delle Regole:
  non generano incremento insediativo 0 abitanti

  Permesso di Costruire Convenzionato del Piano delle Regole:
  9.064,00 mc : 150 mc/ab = 60,42 abitanti 61 abitanti

  Permesso di Costruire Convenzionato del Piano dei Servizi:
  RSA accreditata - non genera incremento insediativo 0 abitanti

  TOTALE 132 abitanti

TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T. TOTALE 3.828 abitanti

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **336 abitanti**
  (Calcolati rispetto ad una volumetria di progetto di mc. 60.458/**180** mc/ab)

- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **132 abitanti**
  (Calcolati rispetto ad una volumetria di progetto di mc. 19.714/**150** mc/ab)

La Variante Generale al PGT riduce di 204 abitanti le previsioni insediative del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili pari al 60 %, riducendo la volumetria in progetto di 40.744 mc.

Rispetto alla validità del piano (10 anni) l'incremento annuo è di 14 abitanti

Incremento annuo previsto P.G.T. vigente		**Incremento annuo previsto dalla variante al P.G.T.**
34 abitanti	**>**	**14 abitanti**

La previsione di incremento annuo di 14 abitanti è in linea con il trend demografico degli ultimi 10 anni, che per comune di Nibionno stima una crescita media annua di 12 abitanti.

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
  3.828 abitanti x 18 mq/ab. 60.904,00 mq

- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti 153.867,30 mq

- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto 1.275,00 mq

- ***TOTALE AREE STANDARD ESISTENTI E IN PROGETTO:*** **155.142,30 mq**

155.142,30 mq > 60.904,00 mq
Pari ad una dotazione di 40,53 mq/ab > 18 mq/ab.