



COMUNE DI

**NIBIONNO**

PROVINCIA DI LECCO



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VARIANTE GENERALE**

**DOCUMENTO DI PIANO  
PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE  
AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO

PARTE SECONDA

adozione delibera C. C. n° del .2019  
approvazione delibera C. C. n° del .2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Avv. Usuelli Claudio

responsabile servizio tecnico

Arch. Elena Molteni

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

**ABC**: modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni formulate nella 2<sup>a</sup> conferenza di VAS

### **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'obiettivo 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 II 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 COMPLETAMENTO**

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.

**DOCUMENTO DI PIANO**

**PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**  
**P.D.C. 1 - P.D.C. 2 – P.D.C. 3- VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito di trasformazione è ubicato nella frazione di Tabiago ed interessa dei lotti liberi posti ad est della via XXV Aprile. Il lotto vede nella porzione centrale presenza di un metanodotto con relativa fascia di rispetto e coinvolge tre diverse proprietà. La vigente strumentazione urbanistica prevede la realizzazione di una significativa volumetria (pari a circa 5.000,00 mc.) che non può concretamente essere realizzata nell'ambito del comparto, nonché la realizzazione di opere pubbliche che oggi non risultano essere funzionali alle necessità della popolazione espressa attraverso il progetto del piano dei servizi, nell'ambito del comparto.

**Progetto di variante urbanistica**

Il progetto di variante urbanistica prevede la suddivisione del comparto in tre ambiti, da attuarsi singolarmente attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato.

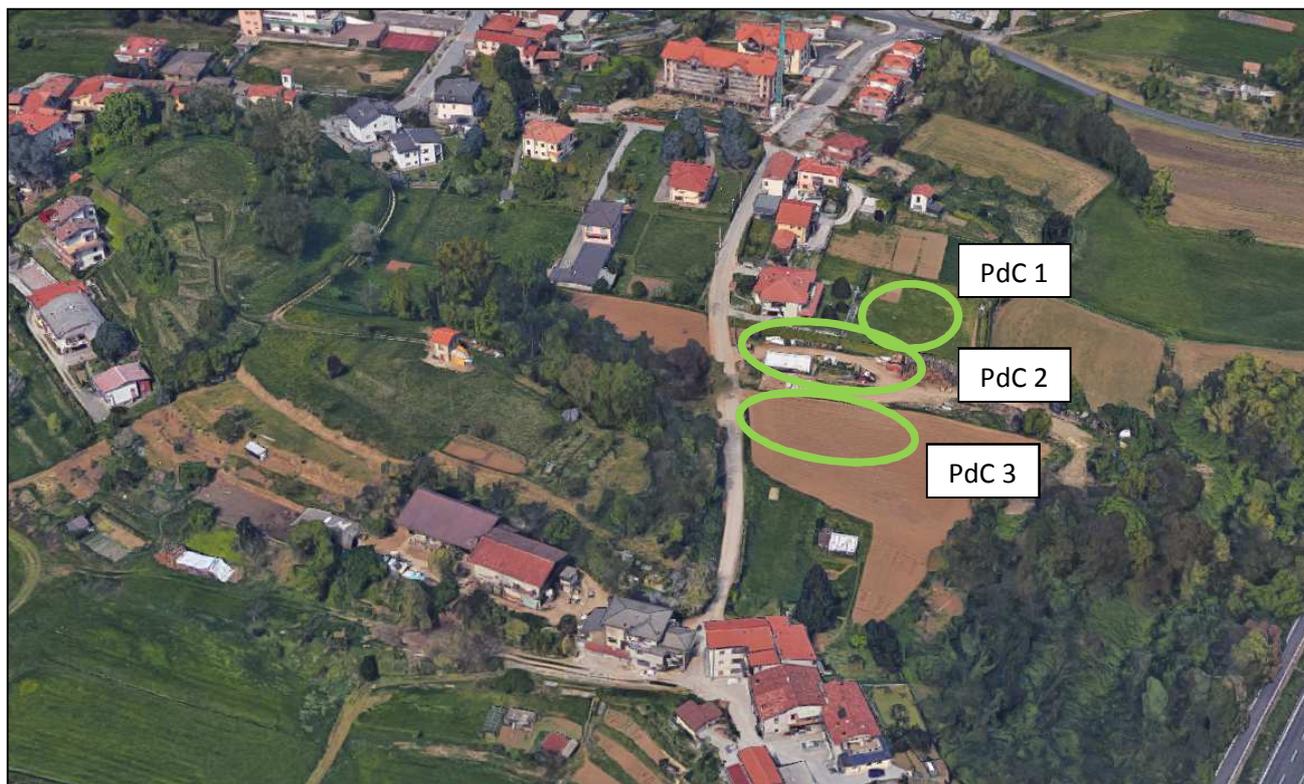
Nell'ambito della scheda normativa si prevede la realizzazione di una volumetria assegnata, significativamente ridotta rispetto a quanto indicato dal vigente strumento urbanistico, proporzionata alla reale possibilità edificatoria del lotto al netto delle aree interessate dalla presenza del vincolo del metanodotto.

La capacità edificatoria conferita ai singoli comparti è funzionale alla realizzazione di edifici mono- bifamigliari con spazi pertinenziali a verde privato.

Il progetto del piano dei servizi si limita ad individuare degli spazi da destinare a parcheggio lungo via XXV Aprile, ove la conformazione dei lotti lo rende possibile attraverso compensazione di comparto.

La variante rivede i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione della vigente strumentazione urbanistica, al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi.

In considerazione della non esigenza di realizzazione di opere pubbliche nel comparto se non i suddetti spazi da destinare a parcheggio pubblico, si introduce il contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter. del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., al fine di quantificare, a favore del Comune il maggior guadagno derivante al privato dalla variante urbanistica.





- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie. I corpi idrici debbono avere un assetto più naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

- **Approfondimenti di settore**

- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quanto indicato nello studio di settore

**Regime vincolistico**

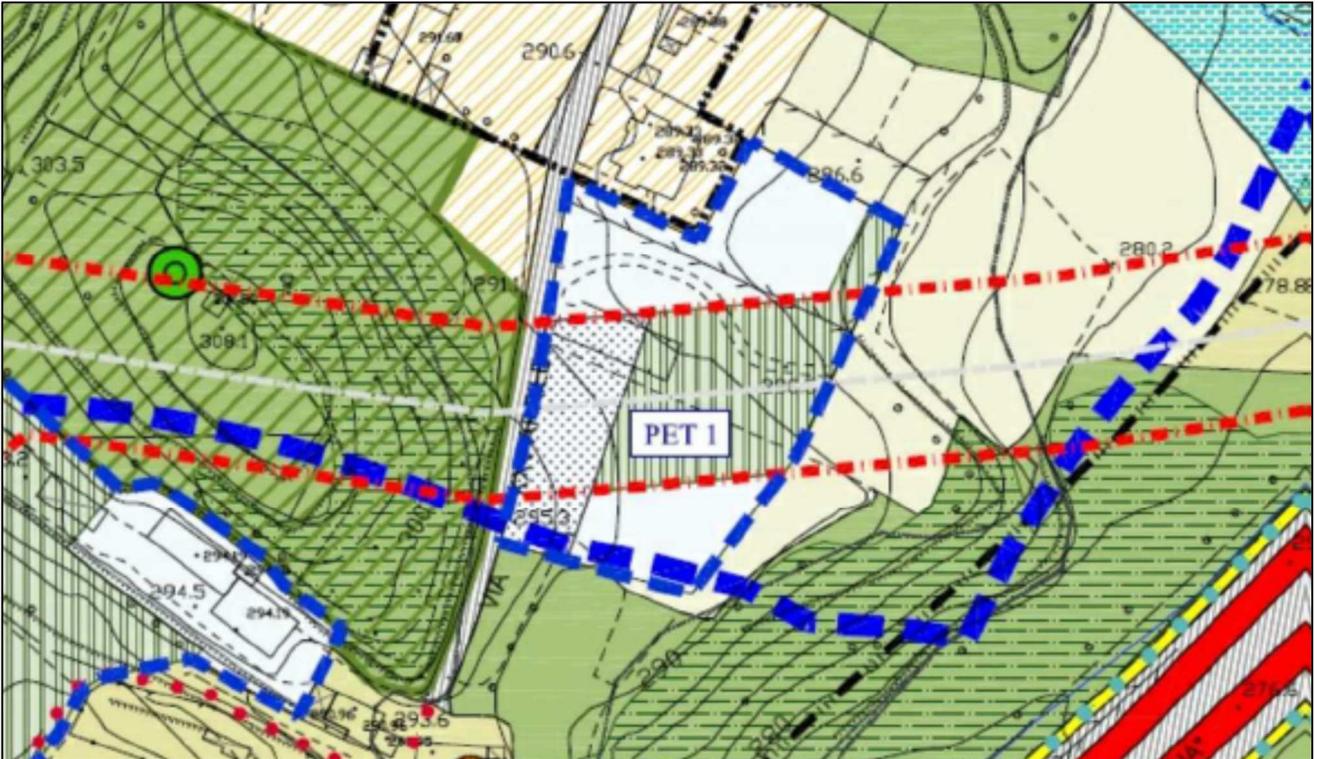
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro: Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco: Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

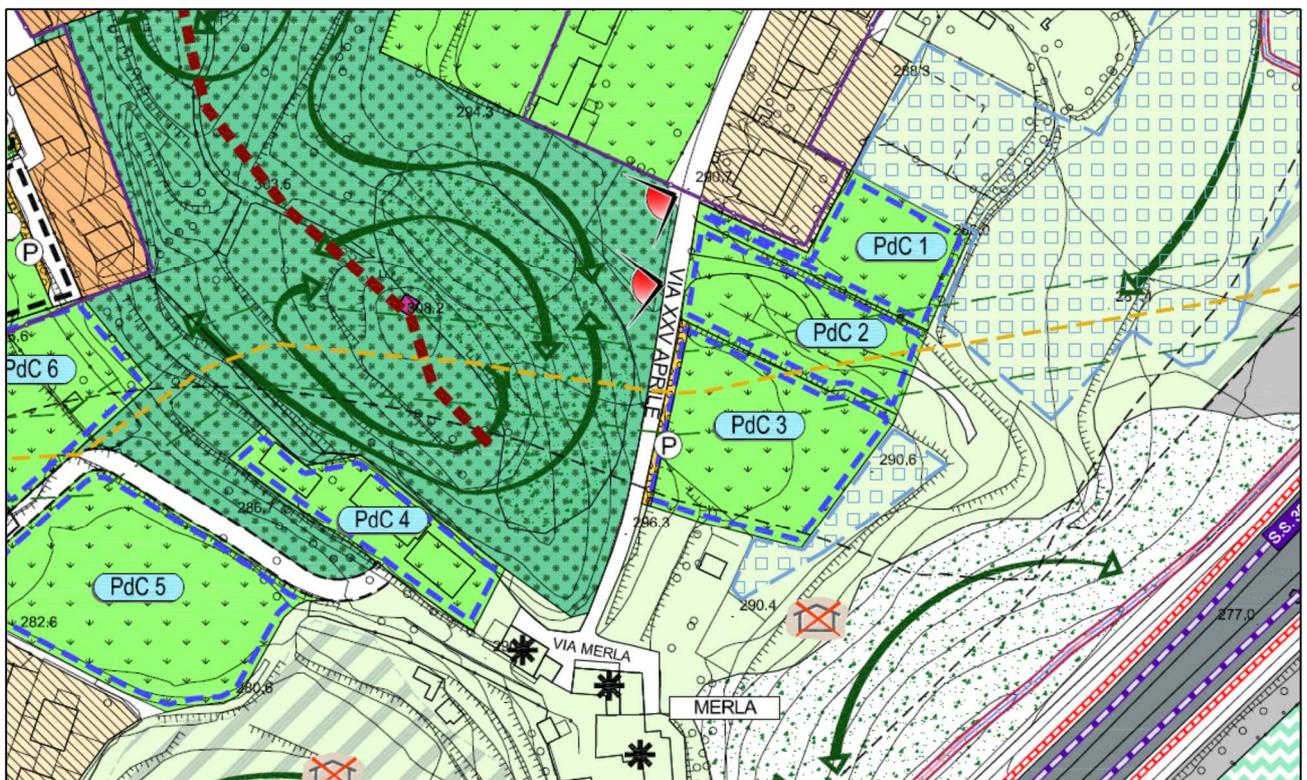
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**

**P.D.C. 1 - VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**

**P.D.C. 2 - VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)**

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 1.820,00 mq.
- Volume assegnato : 350,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :  
Il progetto urbanistico edilizio dovrà tenere in considerazione le prescrizione derivanti dalle indicazioni normative inerenti la presenza del metanodotto e della relativa fascia di rispetto.  
Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.
- **Prescrizioni Paesaggistiche**  
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**  
Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si reputa sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Oneri concessori ed opere pubbliche**  
Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.  
L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di contributo straordinario e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.  
Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.  
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
- **Modalità di intervento**:
  - Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permessi di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie. I corpi idrici debbono avere un assetto più naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco (2006)

- **Approfondimenti di settore**

- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quanto indicato nello studio di settore

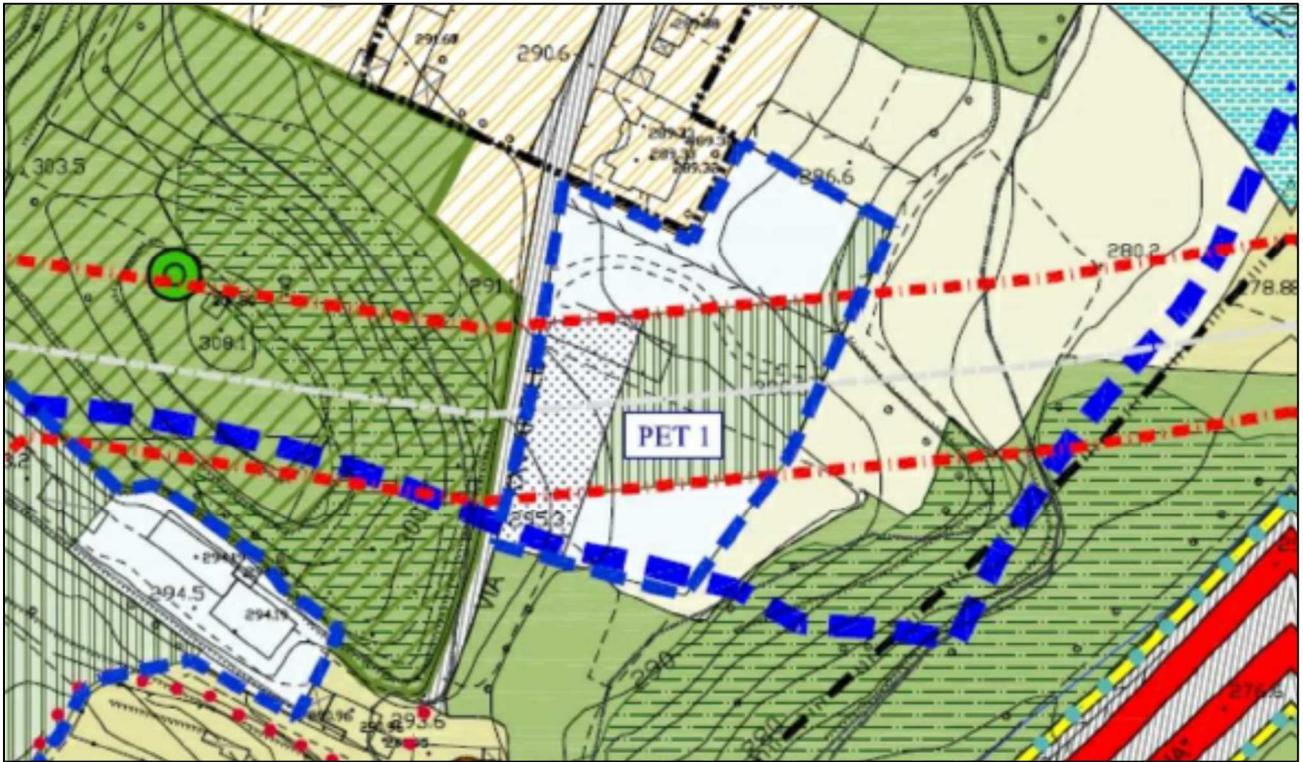
**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto e alla linea del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro: Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco: Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

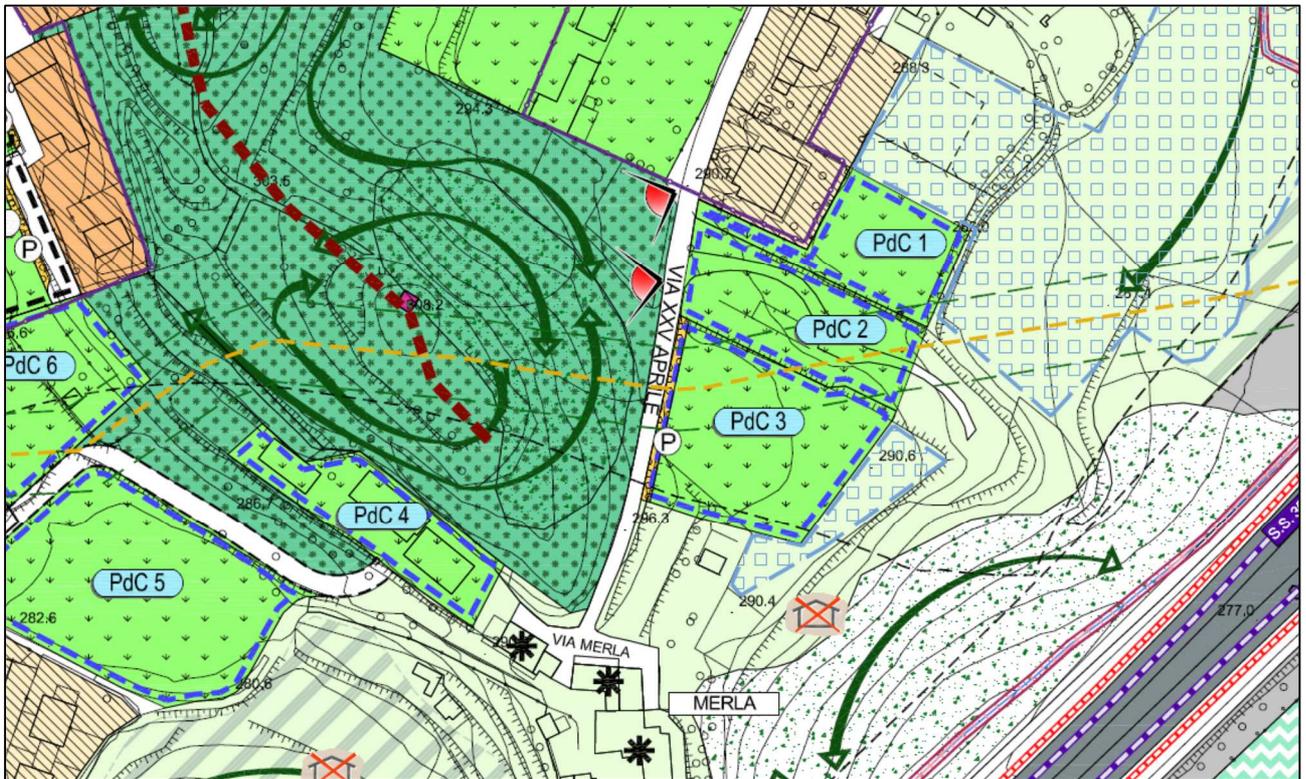
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**  
**P.D.C. 2 - VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**

**P.D.C. 3 - VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)**

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale : 2.685,00 mq.
- Area da destinare a parcheggio pubblico lungo via XXV Aprile 140,00 mq.
- Superficie fondiaria: 2.545,00 mq.
- Volume assegnato : 600,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :

Il progetto urbanistico edilizio dovrà tenere in considerazione le prescrizione derivanti dalle indicazioni normative inerenti la presenza del metanodotto e della relativa fascia di rispetto.

Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale**

La realizzazione della volumetria residenziale del comparto è vincolata al frazionamento e cessione a titolo gratuito delle aree da destinare a parcheggio pubblico lungo via XXV Aprile, così come rappresentato negli elaborati di piano. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

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

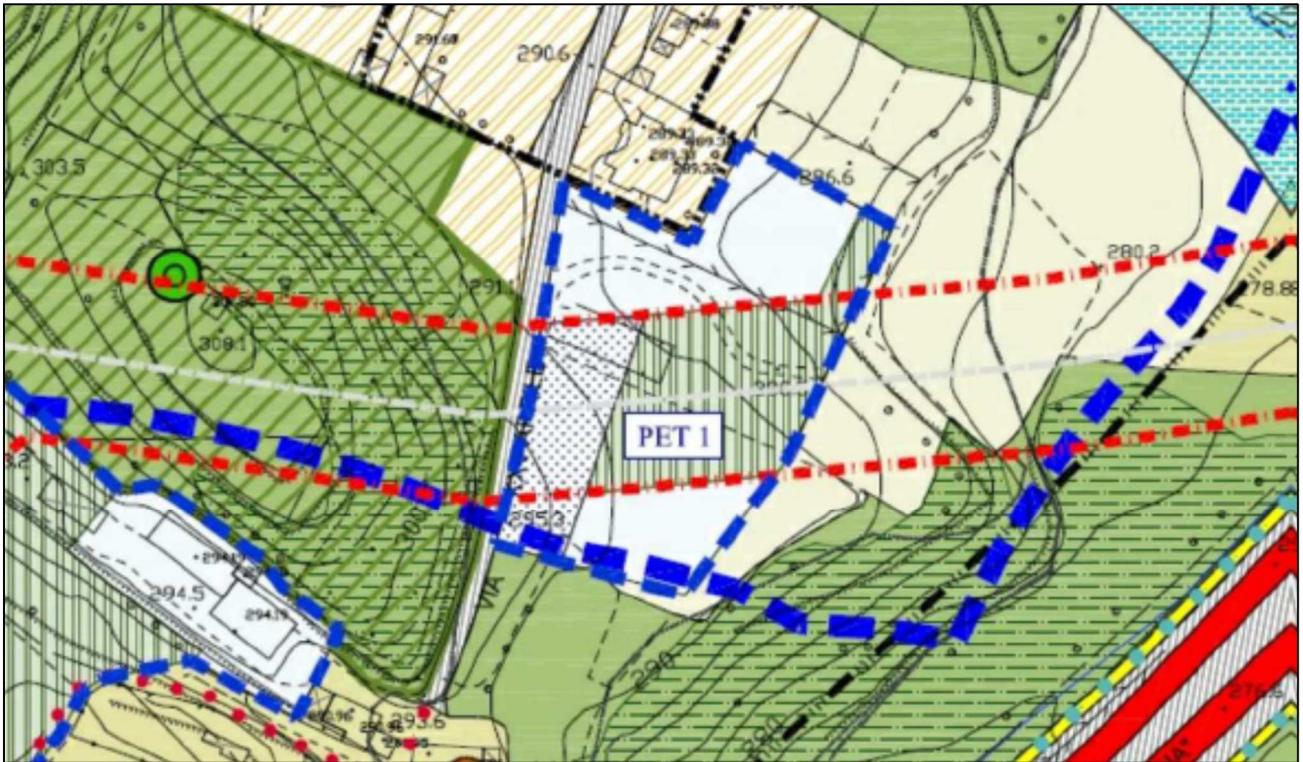
La perequazione relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di compensazione economica al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di 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

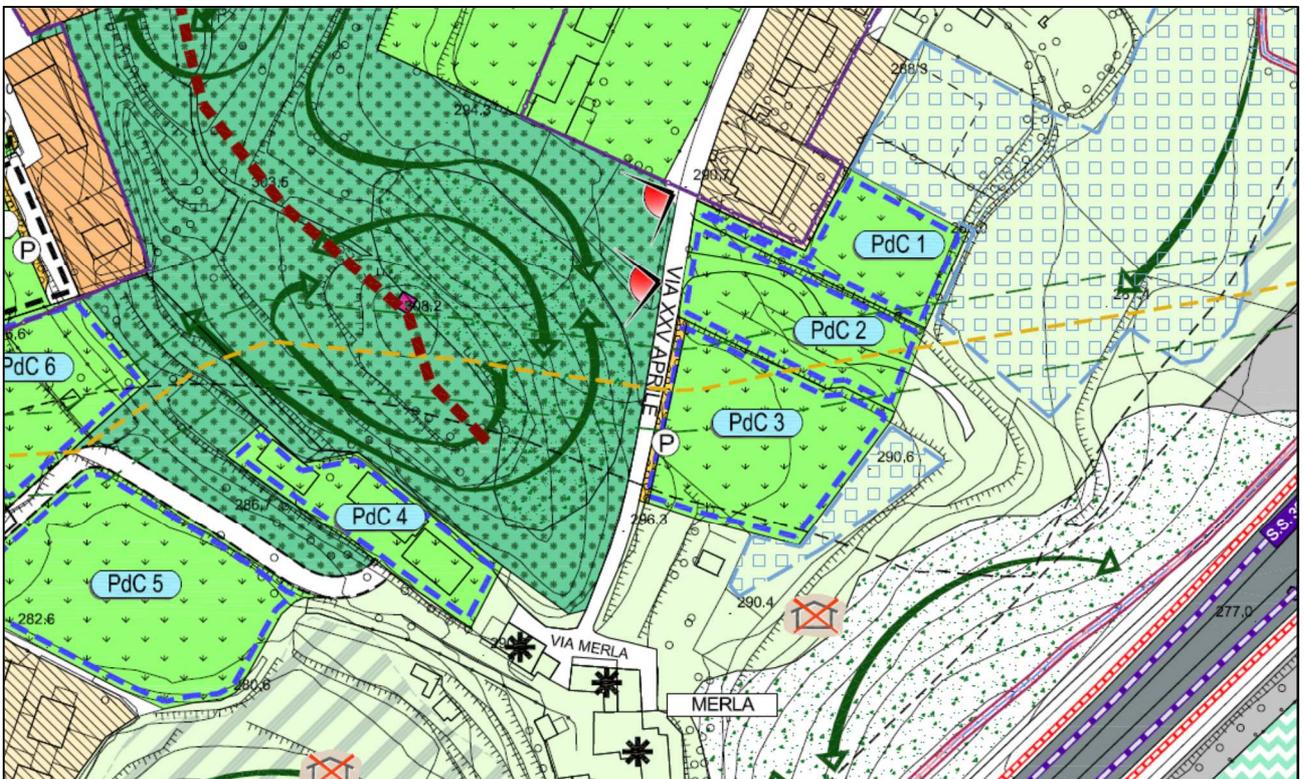


**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**

**P.D.C. 3 - VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**  
**P.D.C. 4- P.D.C. 5 - P.D.C. 6- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito di trasformazione è ubicato nella frazione di Tabiago ed interessa una vasta area posta a nord est di via Cavour, per la maggior parte pianeggiante prativa, mentre nella porzione più a nord rappresenta il piede di una zona collinare ad elevato valore naturalistico ed ambientale e rileva la presenza in prossimità della località Merla di un'edificazione esistente, un tempo destinata allo svolgimento dell'attività agricola, oggi dismessa.

Il lotto vede nella porzione centrale la presenza di un metanodotto con relativa fascia di rispetto e rileva nella porzione a nord la presenza di ambiti di valore naturalistico ed ambientale che si pongono in continuità con l'emergenza collinare e ne identificano l'identità rispetto allo stato dei luoghi.

La vigente strumentazione urbanistica prevede la realizzazione di una significativa volumetria, la quale in relazione ai vincoli esistenti ed alle aree di concentrazione dei volumi, rappresentata nel progetto norma urbanistico, nonché la presenza di due gruppi di proprietari, i quali hanno delle diverse esigenze, non può trovare una concreta attuazione.

La stessa proprietà hanno dato indicazione al Comune, attraverso la presentazione di uno schema grafico e nel corso degli incontri partecipativi preliminari alla stesura della variante di suddividere l'ambito in sub comparti.

**Progetto di variante urbanistica**

Il progetto di variante urbanistica prevede la suddivisione del comparto in tre ambiti, da attuarsi singolarmente attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato, tiene in considerazione la presenza del vincolo derivante dalla presenza del metanodotto e di preservare la naturalità dei luoghi di elevato valore naturalistico ed ambientale al fine di mantenere l'identità della zona collinare posta a nord est.

Si prevede un primo ambito di intervento (PdC 4) che interessa l'edificazione esistente posta a nord – est del comparto in località "per cui è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti.

L'accesso al compendio, che attualmente avviene da via XXV Aprile e poi da via Merla, il quale rileva delle criticità in relazione ai calibri, in particolare nell'ultimo tratto, potrà avvenire da via Cavour attraverso una strada di nuova formazione nell'ambito del comparto, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori, che andrà a servire sia il comparto denominato PdC 5 che il suddetto comparto PdC 4.

Un secondo comparto PdC 5 ha conferita una volumetria assegnata per la realizzazione di edifici mono-bifamiliare con area pertinenziale verde ed a titolo di perequazione urbanistica di comparto e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare la nuova strada che da via Cavour andrà a servire i comparti in attuazione.

Infine il comparto denominato PdC 6, avrà anch'esso una volumetria assegnata da realizzarsi nell'ambito del compendio in relazione ai vincoli derivanti dalla presenza del metanodotto. L'accesso al compendio potrà avvenire o dal parcheggio pubblico ubicato lungo via Cavour o, in alternativa dalla nuova viabilità di penetrazione.

Il progetto del piano dei servizi non rileva l'esigenza di localizzare nell'ambito del comparto delle aree da destinare a parcheggio pubblico, in considerazione dell'esistenza di una ampia area destinata a parcheggio pubblico posta lungo via Cavour, già oggi sotto utilizzata.

La variante rivede i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione della vigente strumentazione urbanistica, al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi.

In considerazione della non esigenza di realizzazione di opere pubbliche nel comparto se non i suddetti spazi da destinare a parcheggio pubblico, si introduce il contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter. del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., al fine di quantificare, a favore del Comune il maggior guadagno derivante al privato dalla variante urbanistica.

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**

**P.D.C. 4- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)**

**Parametri edilizio – urbanistici**

L'ambito, ai sensi della legge n° 465/ 78, appartiene alle zone di recupero

- Superficie territoriale/ fondiaria: 1.480,00 mq.
- Ristrutturazione del volume esistente con possibilità di demolizione e ricostruzione:  
Volume assegnato 2.000,00 mc
- Altezza: 2 piani oltre a sottotetto abitabile (con media pari a 2,70)  
Non è ammessa la realizzazione di un sottotetto agibile e non abitabile ed un recupero successivo ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche :**

Il progetto urbanistico edilizio dovrà tenere in considerazione le prescrizione derivanti dalle indicazioni normative inerenti la presenza del metanodotto e della relativa fascia di rispetto. L'accesso principale al compendio dovrà avvenire dalla strada di nuova formazione che si diparte da via Cavour. L'ingresso al compendio da via XXV Aprile dovrà essere secondario e limita ad un numero minore di unità abitative. Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si reputa sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

• **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

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di contributo straordinario e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie. I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le " Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco ( 2006)

- **Approfondimenti di settore**

- Indagine ambientale in merito alla qualità dei suoli e delle acque di falda, con verifica della qualità dei terreni nei punti ritenuti piu' indicativi in funzione della distribuzione dei potenziali centri di pericolo prima esistenti sull'area. Indagine preliminare ex art. 242 del D.lgs n° 152/2006 e s.m.i., al fine di valutare i parametri di terreno compatibilmente con la destinazione urbanistica.
- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

### **Regime vincolistico**

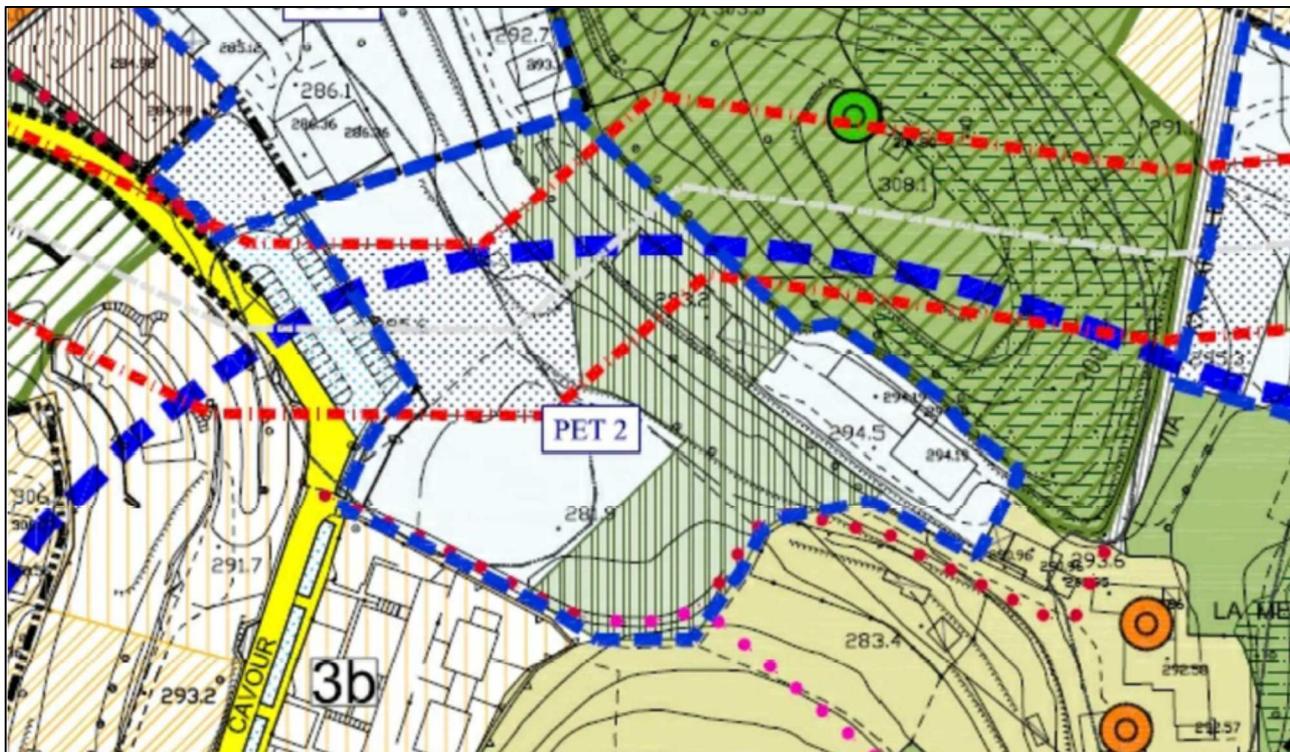
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro: Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco : Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale, interno alla fascia di risepetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

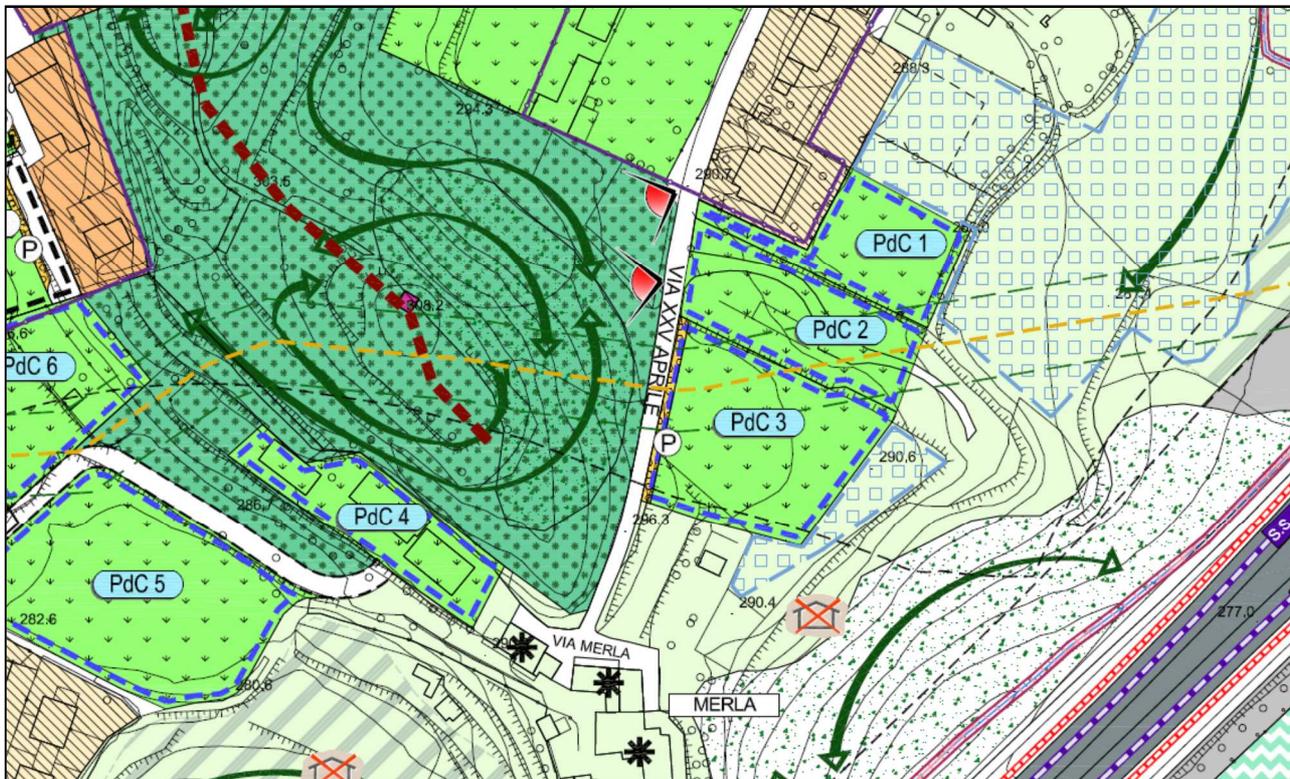
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 4- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

### P.D.C. 5- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale : 3.730,00 mq.
- Area da destinare a viabilità in progetto 930,00 mq.
- Superficie fondiaria: 2.800,00 mq.
- Volume assegnato : 2.000,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :  
Il progetto urbanistico edilizio dovrà tenere in considerazione le prescrizione derivanti dalle indicazioni normative inerenti la presenza del metanodotto e della relativa fascia di rispetto.  
Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.
- **Prescrizioni Paesaggistiche**  
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**  
Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si reputa sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazione urbanistica di comparto- modalità progettuali e contrattuali**  
Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica di comparto e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare la nuova viabilità interna al comparto. Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.  
Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.  
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le somme dovute per oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, sono dovute al comune secondo le modalità stabilite in apposita convenzione urbanistica.

• **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

• **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie. I corpi idrici debbono avere un assetto più naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

• **Approfondimenti di settore**

- o Valutazione previsionale del clima acustico
- o Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

**Regime vincolistico**

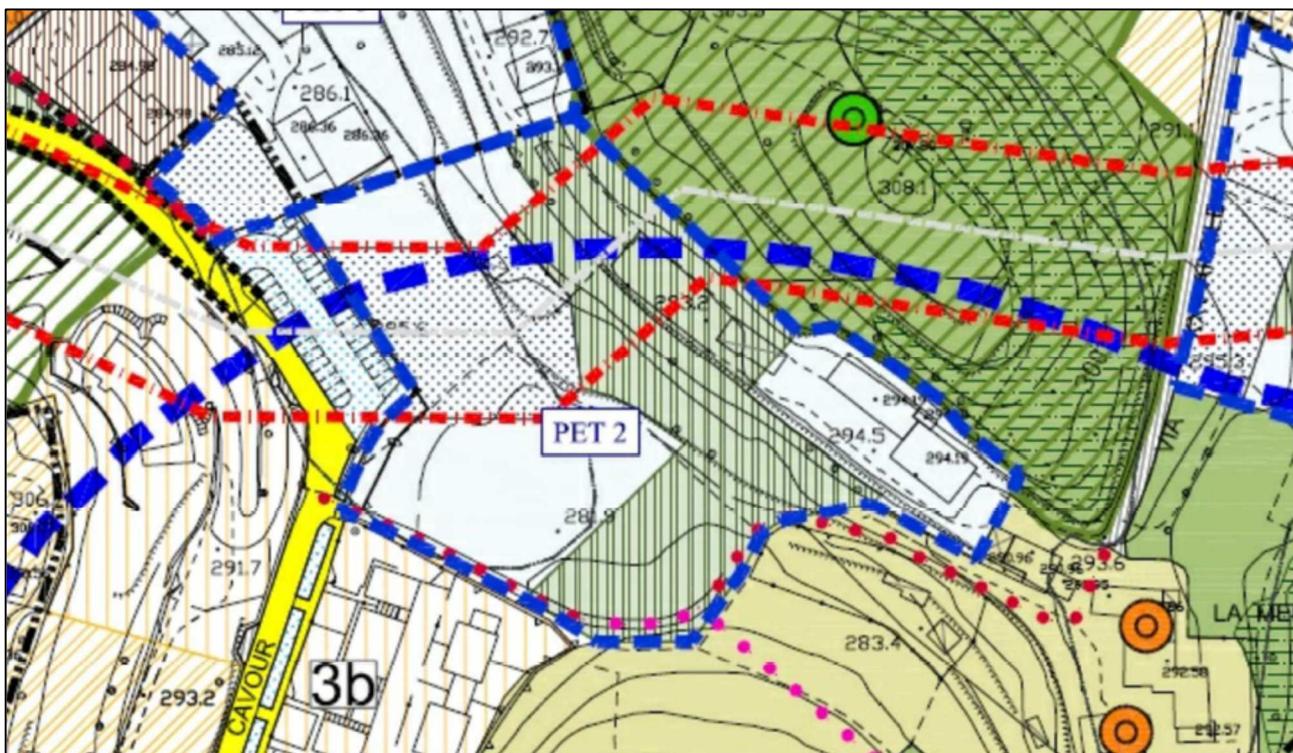
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni, la restante parte ricade in parte in classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro: Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco: Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

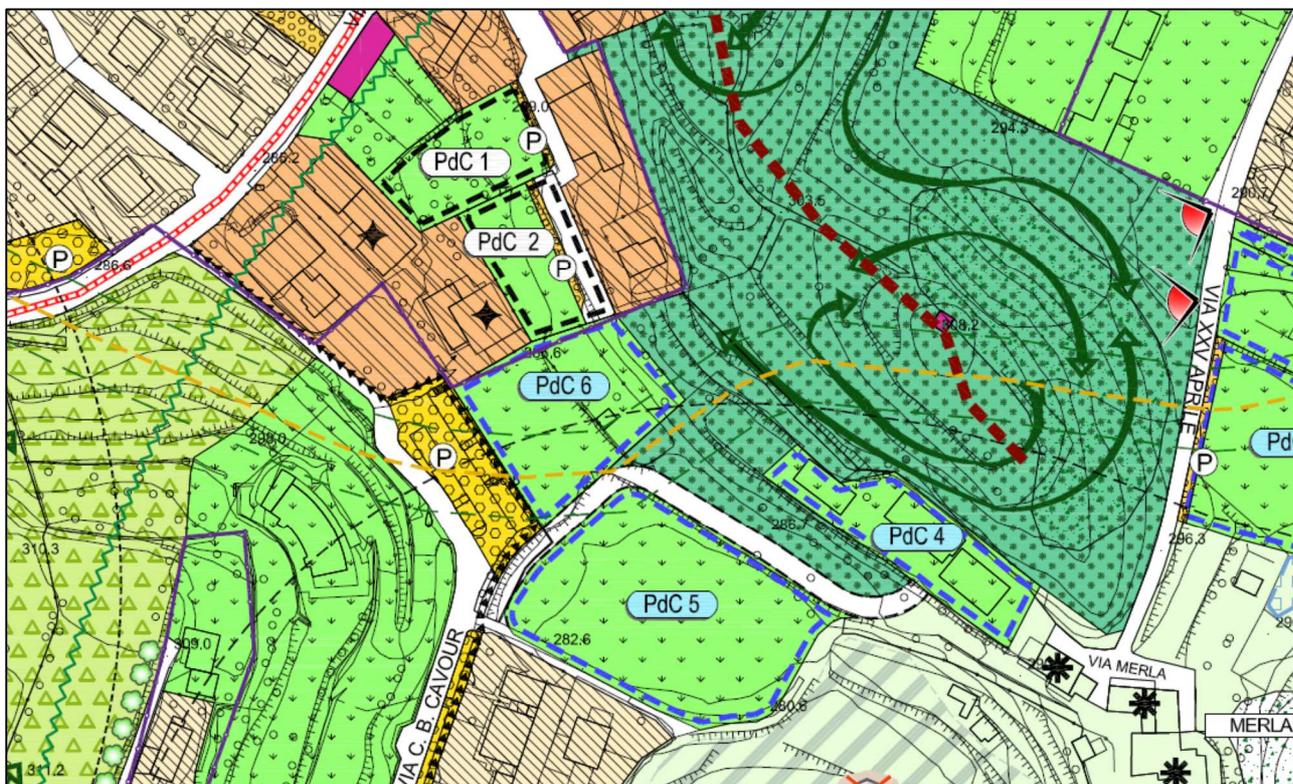
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 5- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO**

**P.D.C. 6- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)**

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 2.030,00 mq.
- Volume assegnato : 2.000,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :

Il progetto urbanistico edilizio dovrà tenere in considerazione le prescrizione derivanti dalle indicazioni normative inerenti la presenza del metanodotto e della relativa fascia di rispetto.

L'accesso al comparto potrà avvenire o dai parcheggi pubblici posti lungo via Cavour o dalla nuova strada di penetrazione realizzata nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato PdC n° 5.

La nuova edificazione all'interno del comparto potrà essere realizzata anche a confine con altra proprietà, in deroga, fatto salvo convenzione con il confinante e rispetto delle distanze delle pareti finestrate ai sensi del DM. 1444/68. Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.

• **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si reputa sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

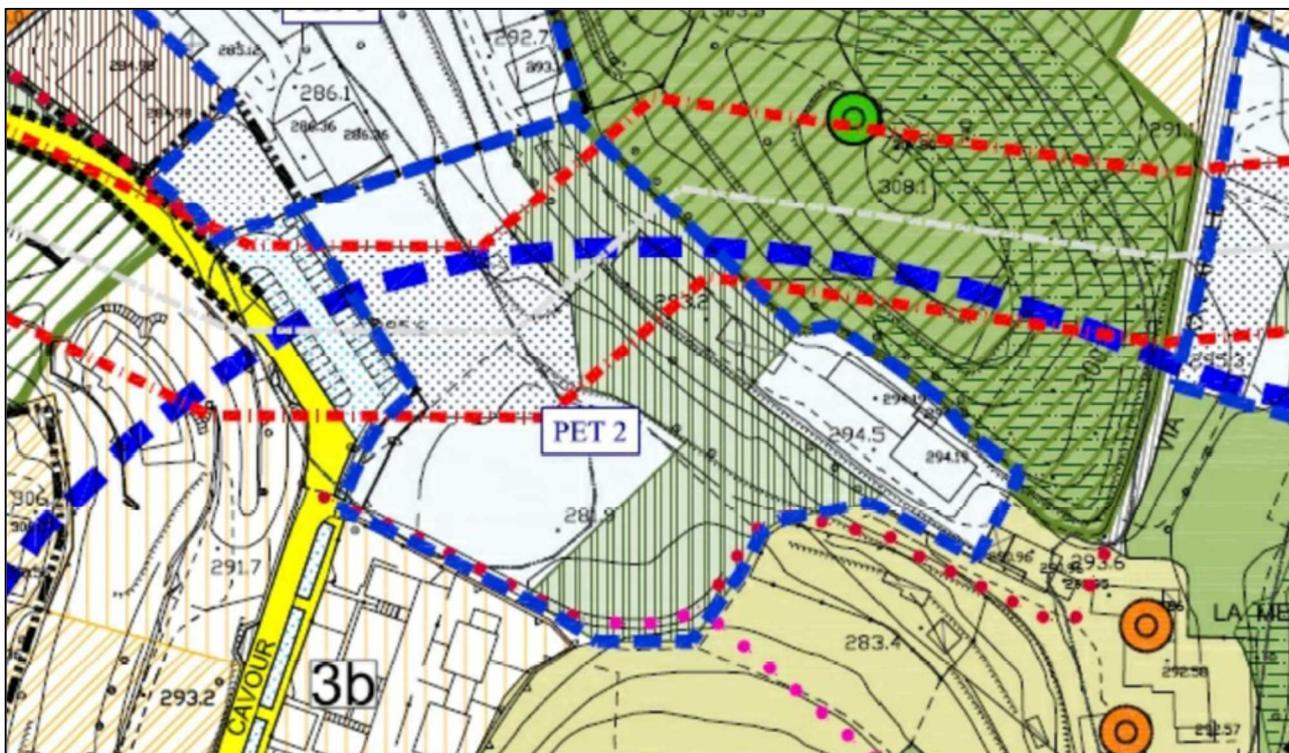
• **EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ( Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)**

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

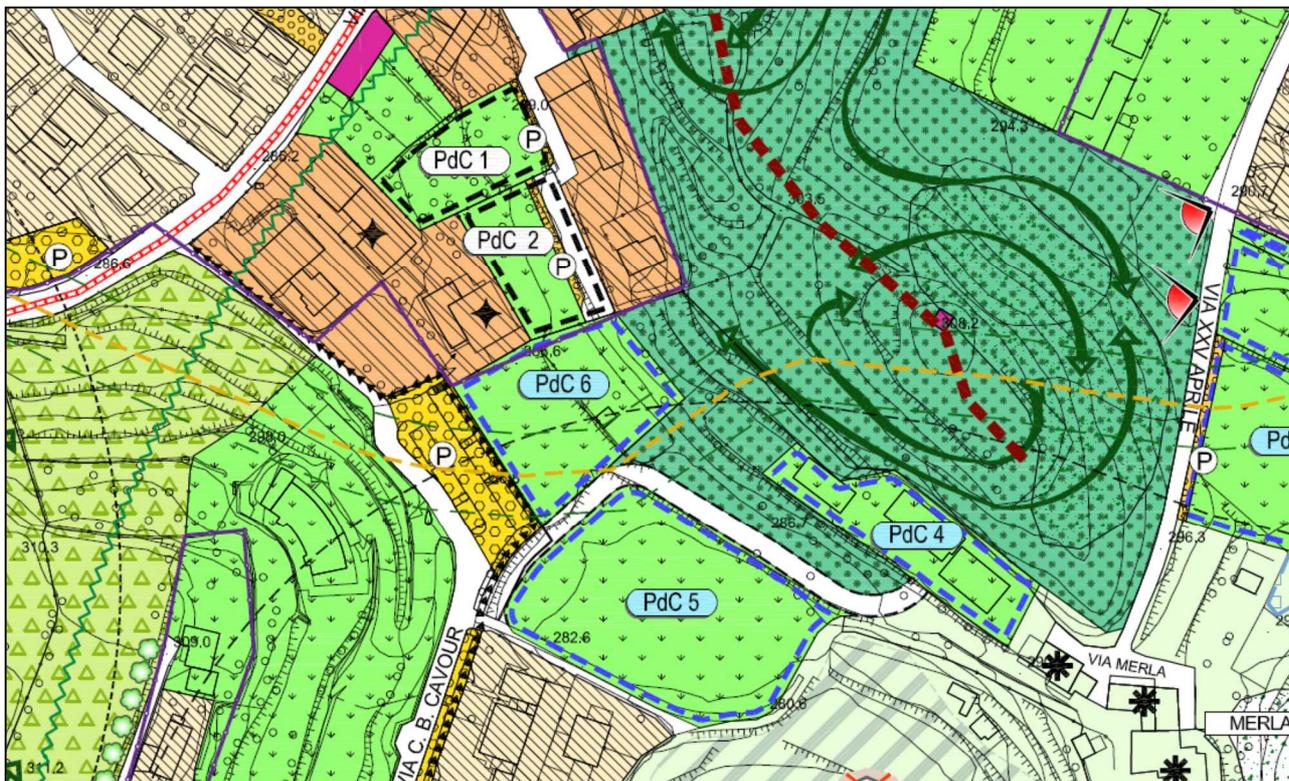


DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 6- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**DOCUMENTO DI PIANO - NIBIONNO**

**P.D.C. 7 - P.D.C. 8 – VIA L. MANARA (ex P.E.T. 10)**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito di trasformazione è ubicato a sud di via Luciano Manara della frazione di Nibionno ed è caratterizzato da un ambito prativo posto in adiacenza di un tessuto consolidato misto residenziale ed artigianale e, sul lato ovest da ambiti industriali; nella porzione sud – est confina con ambiti prativi appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro. La vigente strumentazione urbanistica conferisce al contesto una significativa volumetria (circa 10.000,00 mc.) con una quota destinata ad edilizia residenziale pubblica, nonché la cessione al Comune di una elevato quantitativo di aree pubbliche.

**Progetto di variante urbanistica**

Nel corso del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica si è rilevato, non essendo pervenute richieste, l'esigenza di realizzare residenze destinate ad edilizia residenziale pubblica, nonché la necessità per il Comune, nelle previsioni del Piano dei Servizi di avere nel patrimonio comunale spazi pubblici da destinare a parcheggio e verde. Nel percorso partecipativo, funzionale alla redazione della variante urbanistica, è stato richiesto da parte delle due proprietà interessate dall'intervento edificatorio sia attraverso la formulazione di istanze che negli incontri effettuati la suddivisione dell'area di completamento in due ambiti di attuazione.

Il progetto urbanistico prevede la suddivisione dell'area in due ambiti, l'eliminazione della quota di residenze dedicata a edilizia residenziale pubblica ed una riduzione delle volumetrie conferite alle aree, in considerazione al contesto in cui le stesse vengono inserite, prossime ad aree sottoposte a vincolo di tutela.

Si prevede altresì la realizzazione di un importante fascia/ barriera a verde di protezione in prossimità delle aree industriali poste ad ovest.

La variante rivede i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione della vigente strumentazione urbanistica, al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi. In considerazione della non esigenza di realizzazione di opere pubbliche nel comparto se non le urbanizzazioni ed i sottoservizi necessari ai nuovi insediamenti, si introduce il contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter. del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., al fine di quantificare, a favore del Comune il maggior guadagno derivante al privato dalla variante urbanistica.

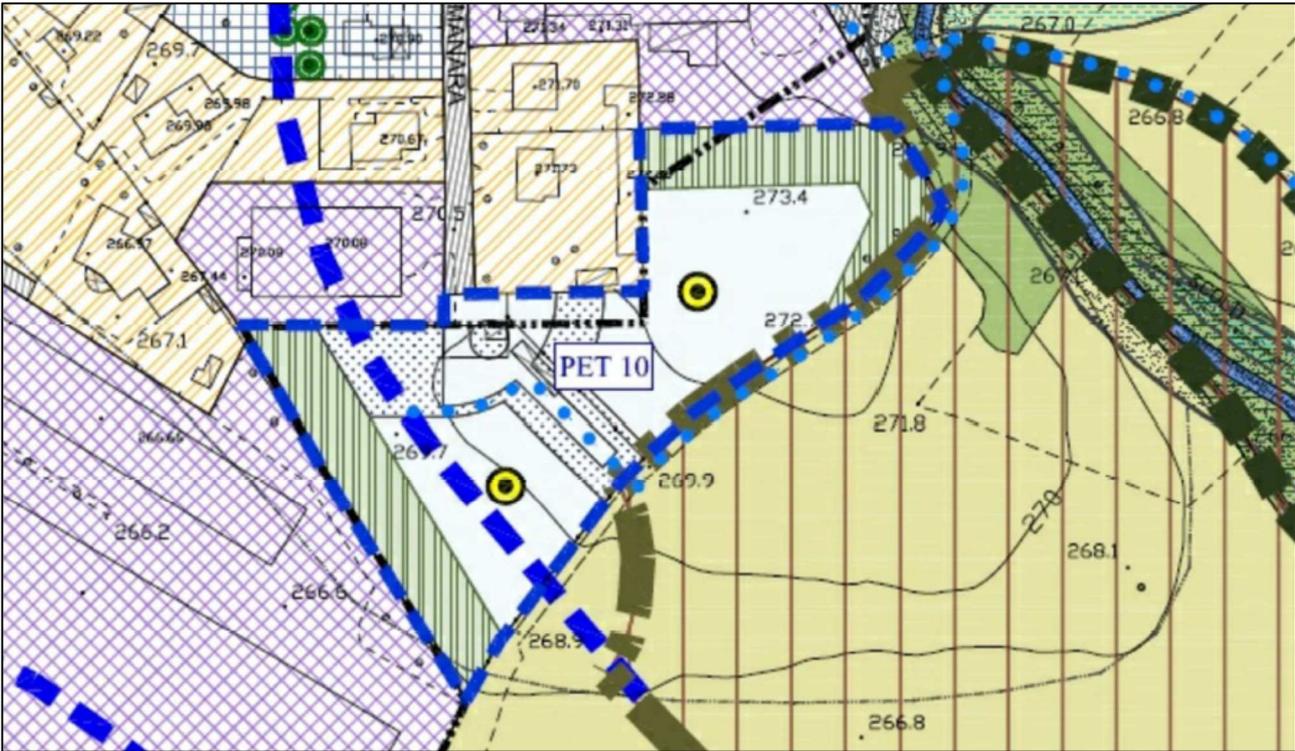
**DOCUMENTO DI PIANO - NIBIONNO**  
**P.D.C. 7 – VIA L. MANARA (ex P.E.T. 10)**

**Parametri edilizio – urbanistici**

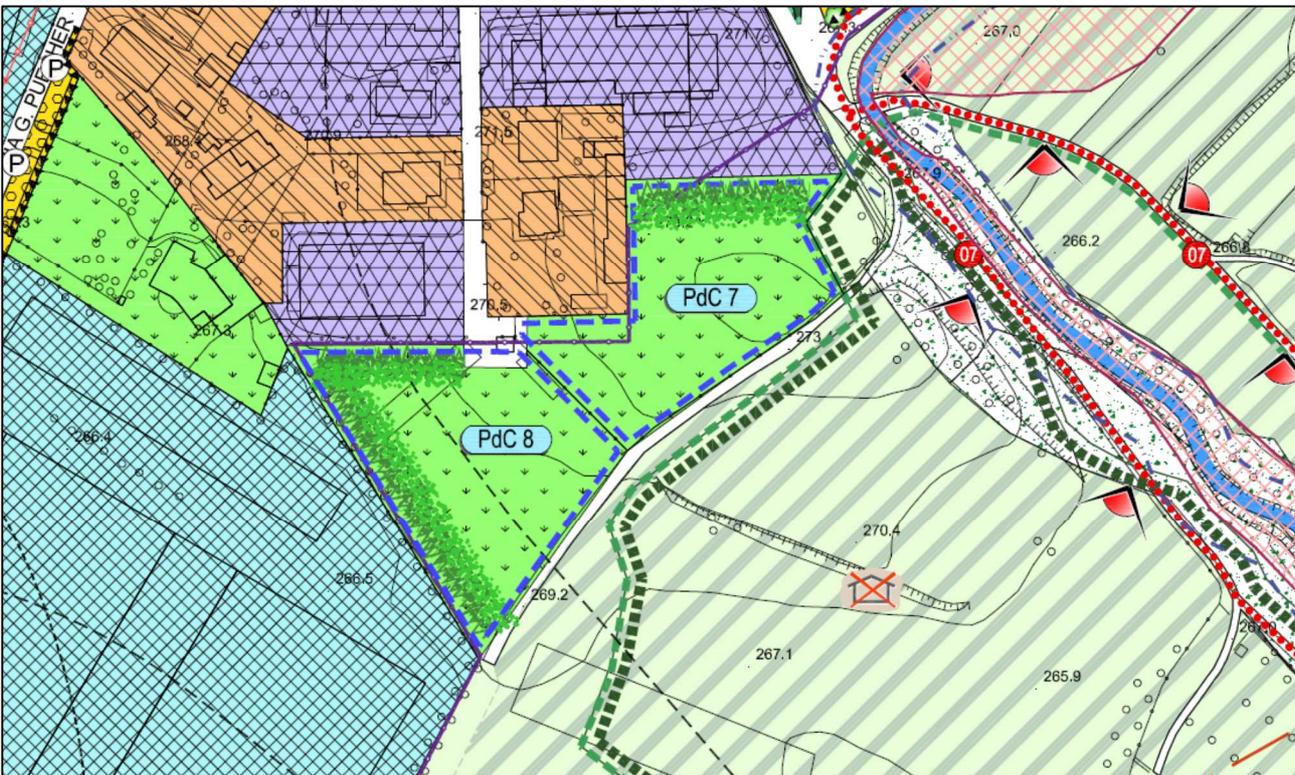
- Superficie territoriale/ fondiaria : 3.805,00 mq.
- Indice edificatorio 0,4 mc/mq.
- Volume : 1.522,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :  
Il progetto urbanistico deve prevedere la realizzazione di una possibilità di ritorno in corrispondenza dell'accesso al compendio dalla via L. Manara.  
Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.
- **Prescrizioni Paesaggistiche**  
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.  
Il progetto urbanistico deve essere accompagnato da un progetto agronomico redatto da tecnico esperto in materia nel quale si preveda la realizzazione di una barriera verde, di significativa profondità (20 metri) tra l'ambito residenziale di nuova formazione e la zona artigianale posta a nord del comparto.
- **Aree di uso pubblico o generale**  
Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si reputa sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
- **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



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**P.D.C. 7 – VIA L. MANARA (ex P.E.T. 10)**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## DOCUMENTO DI PIANO

### P.D.C. 8 – VIA L. MANARA (ex P.E.T. 10)

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 4.322,00 mq.
- Indice edificatorio : 0,4 mc/mq.
- Volume : 1.728,80 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :

Il progetto urbanistico deve prevedere la realizzazione di una possibilità di ritorno in corrispondenza dell'accesso al compendio dalla via L. Manara.

Gli interventi edificatori sono sottoposti ai disposti normativi in materia di invarianza idraulica ed idrogeologica in relazione alla pianificazione attuativa dello strumento urbanistico generale.

#### • **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Il progetto urbanistico deve essere accompagnato da un progetto agronomico redatto da tecnico esperto in materia nel quale si preveda la realizzazione di una barriera verde, di significativa profondità (20 metri) tra l'ambito residenziale di nuova formazione e la zona industriale / artigianale posta a nord- ovest del comparto.

#### • **Aree di uso pubblico o generale**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si reputa sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

#### • **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

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di contributo straordinario e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie . I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le " Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco ( 2006)

- **Approfondimenti di settore**

- o Valutazione previsionale del clima acustico
- o Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

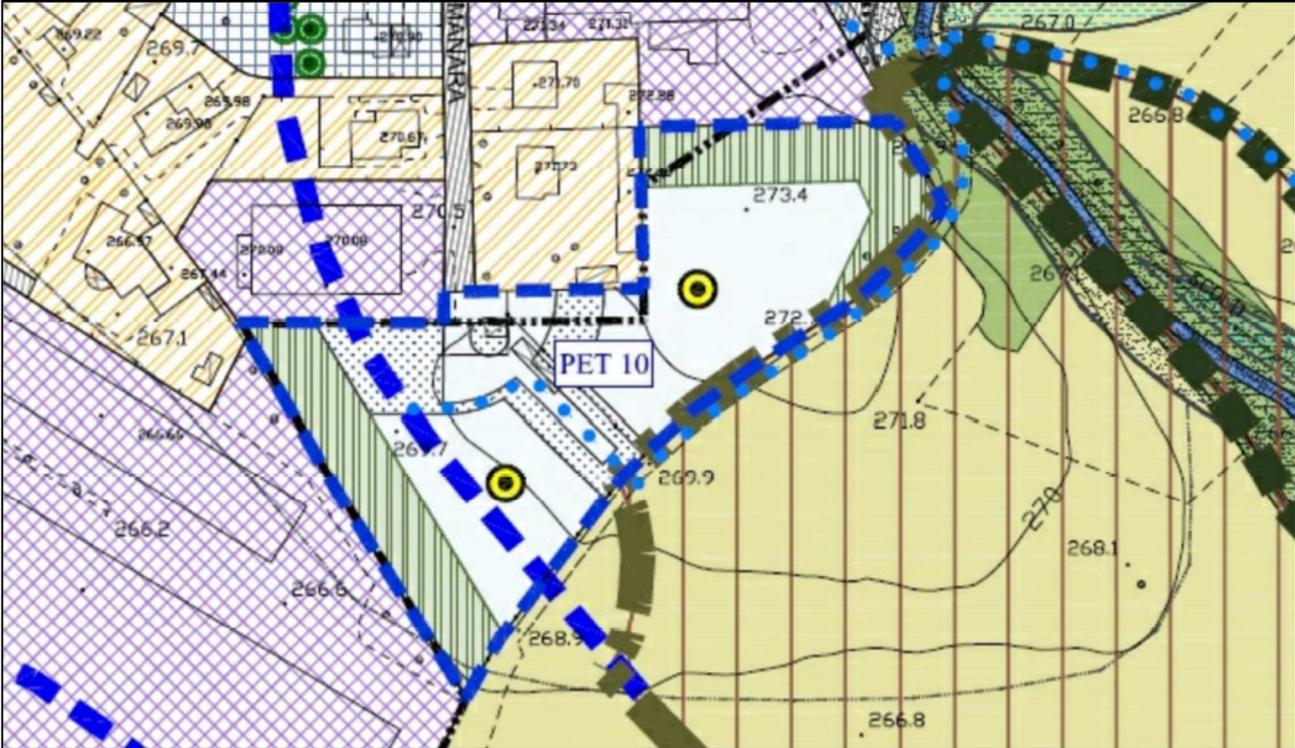
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m FIUMI)
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico : maggior parte in classe III – aree di tipo misto, la restante in classe IV – Area di intensa attività
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro : Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco : Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

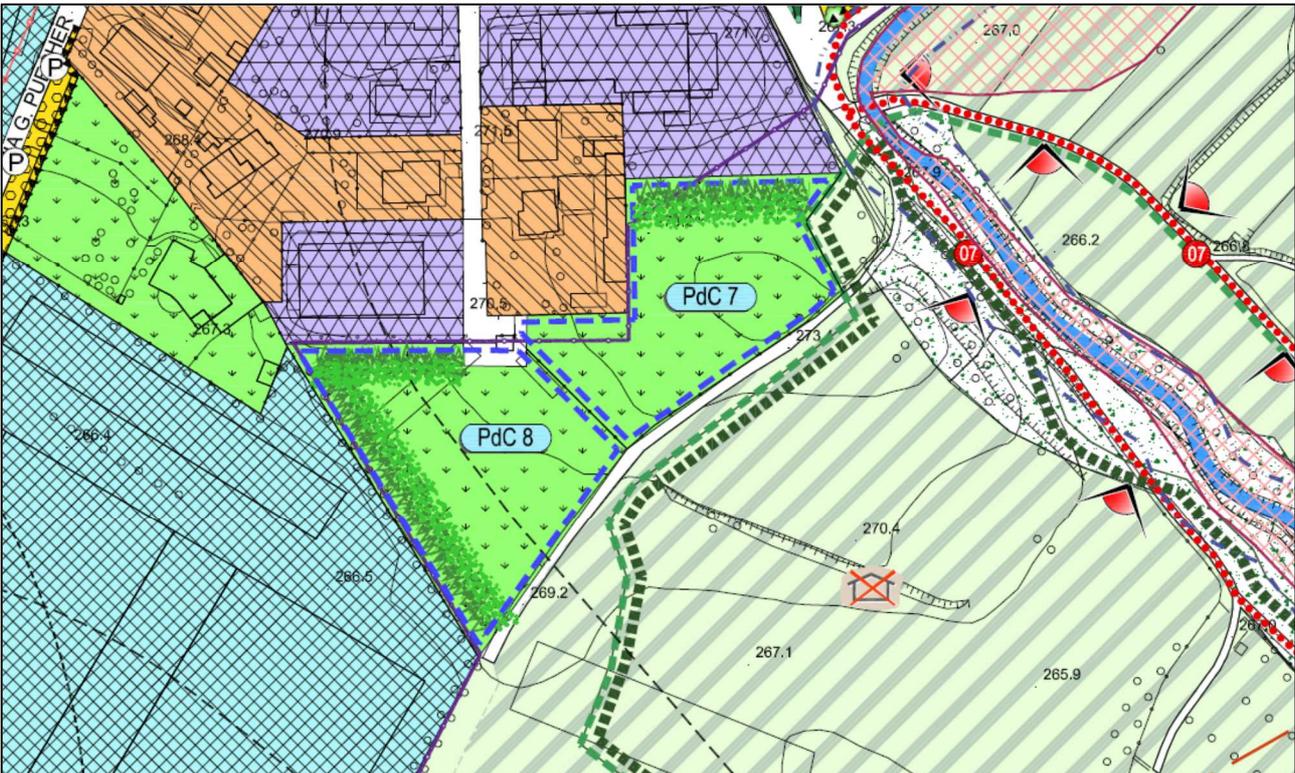
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**DOCUMENTO DI PIANO**  
**P.D.C. 8 – VIA L. MANARA (ex P.E.T. 10)**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**SCHEDE PIANO DELLE REGOLE**

**PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

## PIANO DELLE REGOLE - CIBRONE

### P.D.C. 1 - P.D.C. 2 – VIA A. CONTI ( ex PET. 3)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito interessa una vasta area in cui si rileva la presenza di diversi edifici residenziali con importa volumetrie, edifici di impianti storico, edifici artigianali ed un edificio dismesso per la quasi totalità pubblico.

La vigente strumentazione urbanistica prevede una riqualificazione urbanistica e sottopone l'intero compendio a Piano Particolareggiato con valore di Piano di Recupero da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale entro tre anni dall'approvazione del P.G.T.

#### **Progetto di variante urbanistica**

Nel corso del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica è stata constatata la non attuazione dello strumento attuativo derivante dall'eterogeneità delle funzioni insediate e dalla presenza di molteplici proprietà, nonché della presenza di edificazioni di recente esecuzione e di un edificio dismesso pubblico.

La variante urbanistica riconoscendo il tessuto urbanistico appartenente al tessuto urbano consolidato, classifica l'edificazione urbanistica in conformità all'ambito di appartenenza in funzione della caratterizzazione dei luoghi e dell'indice edificatorio delle aree.

Viene individuato l'edificio ubicato lungo via A. Conti quale "edificio di valore storico- architettonico ed ambientale" e ad inserire nel centro storico di Cibrone gli edifici di impianto storico posti a nord del comparto.

Viene eliminata la previsione di area da destinare a parcheggio pubblico lungo via Cavour, in prosecuzione dei parcheggi esistenti, poiché non ne si rileva l'esigenza quale supporto del centro storico di Cibrone poiché troppo distanti.

Il Piano dei Servizi prevede, nell'ambito dell'attuazione del PdC 1- via XXV Aprile la realizzazione di un intervento di manutenzione dell'immobile con la finalità di realizzare piccoli appartamenti per categorie protette con spazi comuni. La funzione conferita all'immobile deriva dall'ubicazione del medesimo posto in prossimità del nucleo storico e dei principali servizi pubblici.

I lotti liberi da edificazioni, ubicati nella porzione più interna vengono sottoposti a permesso di costruire convenzionato, in aderenza alle singole proprietà, conferendo agli stessi una volumetria con l'applicazione di un indice di bassa densità.

L'accesso ai due comparti avviene dalla via A. Conti, tramite un passaggio già esistente, reso maggiormente agevole attraverso la demolizione di un manufatto accessorio dismesso appartenente alla medesima proprietà del comparto denominato PdC. 1. Quest'ultimo comparto dovrà garantire attraverso la realizzazione di una viabilità lungo il lotto di proprietà l'accesso al comparto denominato PdC2. Lungo la viabilità di progetto di entrambi i comparti dovranno essere realizzati dei parcheggi in linea al servizio delle nuove abitazioni.

La variante rivede i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione della vigente strumentazione urbanistica, al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi.

## PIANO DELLE REGOLE - CIBRONE

### P.D.C. 1 – VIA A. CONTI ( ex PET. 3)

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale : 1.100,00 mq.
- Area da destinare a parcheggio in corrispondenza del lotto : 60,00 mq.
- Superficie fondiaria: 1.040,00 mq.
- Indice volumetrico : 0,6 mc/mq
- Volume : 660,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :

Il progetto urbanistico prevede la demolizione dell'edificio accessorio appartenente alla medesima proprietà posto in corrispondenza dell'ingresso al comparto dalla via A.Conti , la realizzazione della viabilità interna necessaria al fine di raggiungere il comparto denominato PdC 2. Il soggetto attuatore dovrà effettuare i frazionamenti delle aree da destinare a viabilità e parcheggio pubblico in corrispondenza del lotto e cederli gratuitamente al Comune.

#### • **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

#### • **Aree di uso pubblico o generale**

La realizzazione della volumetria residenziale del comparto è vincolata al frazionamento e cessione a titolo gratuito delle aree da destinare a viabilità e parcheggio pubblico in corrispondenza del lotto, così come rappresentato negli elaborati di piano. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

#### • **Perequazione urbanistica di comparto- modalità progettuali e contrattuali**

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica di comparto e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà abbattere l'edificio accessorio di proprietà al fine di rendere maggiormente agevole l'ingresso al comparto, realizzare la viabilità ed i parcheggi pubblici . Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le somme dovute per oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione sono dovute al comune secondo le modalità stabilita in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**
  - Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
  
- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie . I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “ Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco ( 2006)
  
- **Approfondimenti di settore**
  - Valutazione previsionale del clima acustico
  - Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

#### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni, la restante parte ricade in parte in classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziale
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro : Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco : Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



## PIANO DELLE REGOLE - CIBRONE

### P.D.C. 2 – VIA A. CONTI ( ex PET. 3)

#### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale : 1.140,00 mq.
- Area da destinare a parcheggio in corrispondenza del lotto : 95,00 mq.
- Aree da destinare a nuova viabilità : 270,00 mq.
- Superficie fondiaria: 775,00 mq.
- Indice volumetrico : 0,6 mc/mq
- Volume : 684,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • Prescrizioni urbanistico – vincolistiche :

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione della viabilità interna al fine di garantire l'accesso al lotto. Il soggetto attuatore dovrà effettuare i frazionamenti delle aree da destinare a viabilità e parcheggio pubblico in corrispondenza del lotto e cederli gratuitamente al Comune.

#### • Prescrizioni Paesaggistiche

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

#### • Aree di uso pubblico o generale

La realizzazione della volumetria residenziale del comparto è vincolata al frazionamento e cessione a titolo gratuito delle aree da destinare a viabilità e parcheggio pubblico in corrispondenza del lotto , così come rappresentato negli elaborati di piano. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

#### • Perequazione urbanistica di comparto- modalità progettuali e contrattuali

Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica di comparto e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà abbattere l'edificio accessorio di proprietà al fine di rendere maggiormente agevole l'ingresso al comparto, realizzare la viabilità ed i parcheggi pubblici . Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le somme dovute per oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione sono dovute al comune secondo le modalità stabilita in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**
  - Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
  
- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie . I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “ Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco ( 2006)
  
- **Approfondimenti di settore**
  - Valutazione previsionale del clima acustico
  - Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

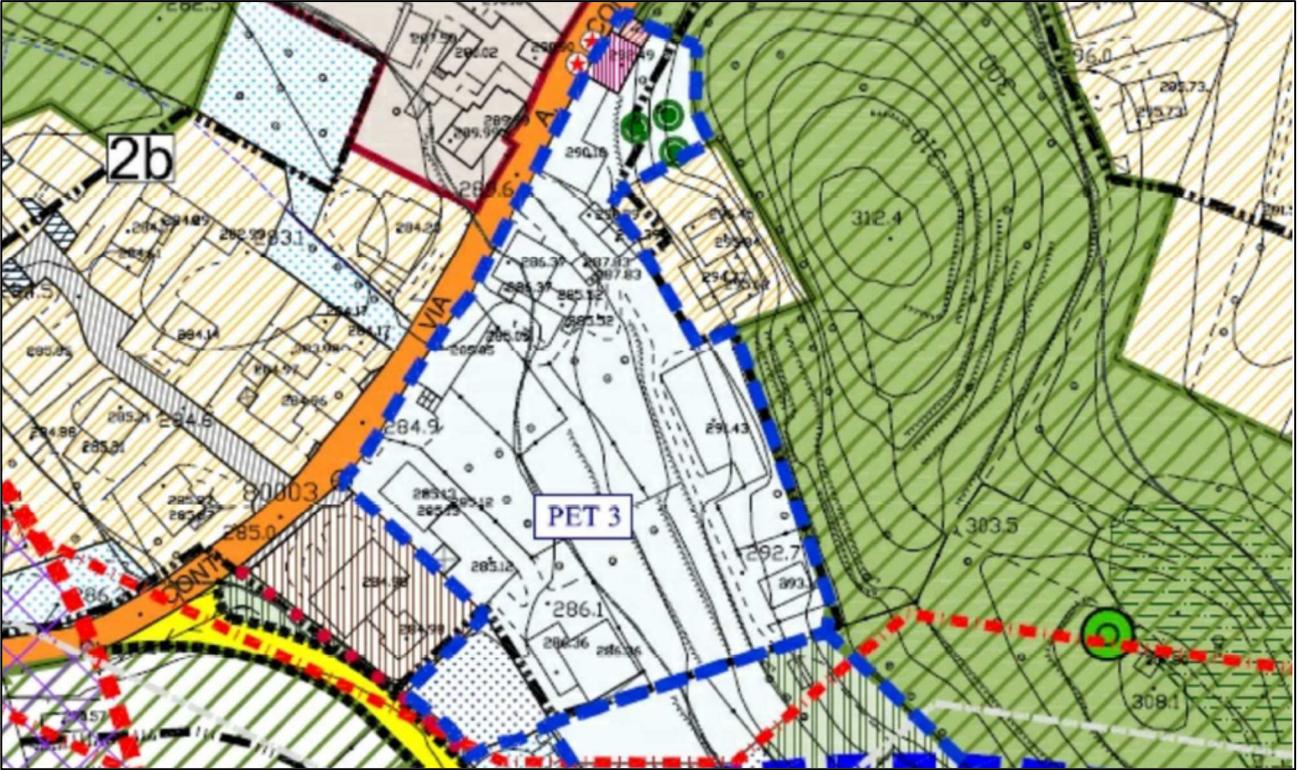
#### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni
- , la restante parte ricade in parte in classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziale
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro : Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco : Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

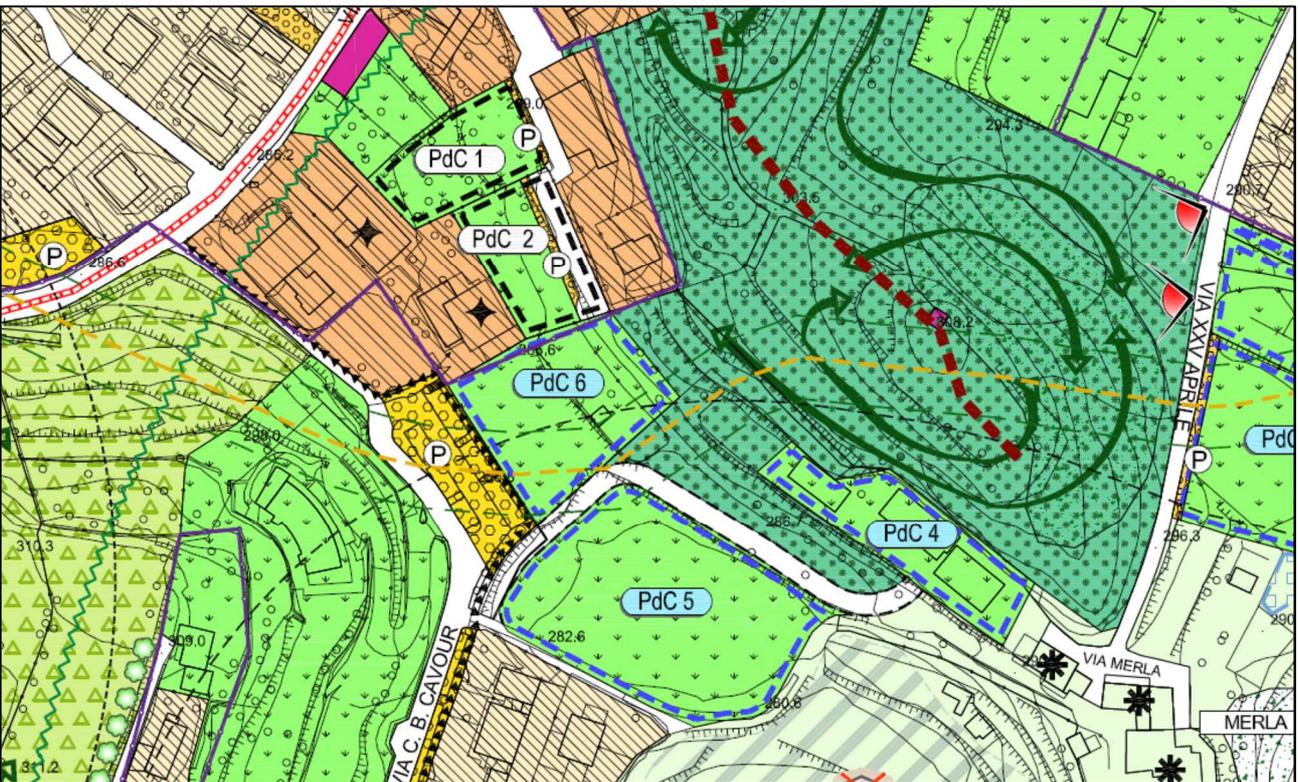
#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**PIANO DELLE REGOLE**  
**P.D.C. 2 – VIA A. CONTI ( ex PET. 3)**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

### P.D.C. 3 – VIA SS. SIMONE E GIUDA ( EX PET. 4)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito interessa tre ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato già edificati per i quali si prevede un intervento di trasformazione urbanistica del costruito esistente e degli spazi pubblici circostanti.

In particolare:

- a) il primo compendio ubicato all'ingresso della via Italia Libera con la Via S.S. Simone e Giuda prevede una diversa realizzazione della viabilità già oggi esistenti con la realizzazione di uno spazi e verde urbano, in corrispondenza di un compendio destinato a Clinica Privata.
- b) il secondo compendio posto ad est della via S.S. Simone e Giuda vede la presenza di un costruito esistente che si attesta lungo la medesima viabilità, con elevata densità, in parte con destinazione residenziale ed in parte con destinazione artigianale
- c) il terzo compendio è caratterizzato dalla presenza di una bifamiliare residenziale e dallo storico immobile con insediata l'attività EFFESALUMI S.a.s., entrambi eseguiti in esecuzione di piano attuativo. La scheda normativa prevede la realizzazione di un percorso con un belvedere verso la valle.

#### **Progetto di variante urbanistica**

Nel corso del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica è stata constatata la non attuazione dello strumento attuativo derivante dall'eterogeneità delle funzioni insediate e dalla presenza di molteplici proprietà, della presenza di edificazioni di recente esecuzione in attuazione di piano attuativo, nonché della realizzazione di opere pubbliche eccessivamente invasive delle proprietà private con situazioni già consolidate.

La variante urbanistica riconoscendo il tessuto urbanistico appartenente al tessuto urbano consolidato, classifica l'edificazione urbanistica in conformità all'ambito di appartenenza in funzione della caratterizzazione dei luoghi e dell'indice edificatorio delle aree.

Per quanto attiene il comparto di cui alla lettera a) del precedente capitolo viene mantenuta la viabilità esistente introducendo un disposto normativo di cui alla lettera D che prevede al momento della realizzazione degli interventi da parte della clinica privata la cessione al Comune del sedime stradale. Nel merito del compendio di cui alla lettera b) gli ambiti edificati vengono classificati nella zona urbanistica di appartenenza in relazione all'indice di alta densità.

Le norme tecniche di attuazione del piano delle regole conterranno un disposto normativo particolare per gli edifici con funzione artigianale in ambito residenziale che consentirà la prosecuzione dell'attività sino al permanere della funzione, alla loro dismissione dovrà essere concertata con l'Amministrazione comunale un piano di riconversione con funzioni maggiormente compatibili rispetto al tessuto di appartenenza attraverso la redazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

Il comparto di cui alla lettera c) è sottoposto a permesso di costruire convenzionato riconoscendo la presenza della funzione artigianale e della destinazione residenziale con l'attribuzione delle possibilità volumetriche di ampliamento già indicate nell'apposita convenzione urbanistica. Si elimina la previsione di realizzazione del Belvedere pubblico, indicando il punto panoramico del quale si può godere percorrendo la sentieristica già esistente.

## **Parametri edilizio – urbanistici**

### **Funzione residenziale**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 3.235,00 mq.
- Volume residenziale esistente : 1.200,00 mc
- Volume residenziale in progetto : 1.400,00 mc
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.

### **Funzione artigianale**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 3.580,00 mq.
- Volume artigianale esistente ed ampliamento 9.300,00 mc
- Destinazioni ammesse: uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

Le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale non debbono essere verificate poiché già cedute al comune in sede di attuazione della convenzione urbanistica sottoscritta.  
Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di contributo straordinario e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie . I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “ Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco ( 2006)

- **Approfondimenti di settore**

- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

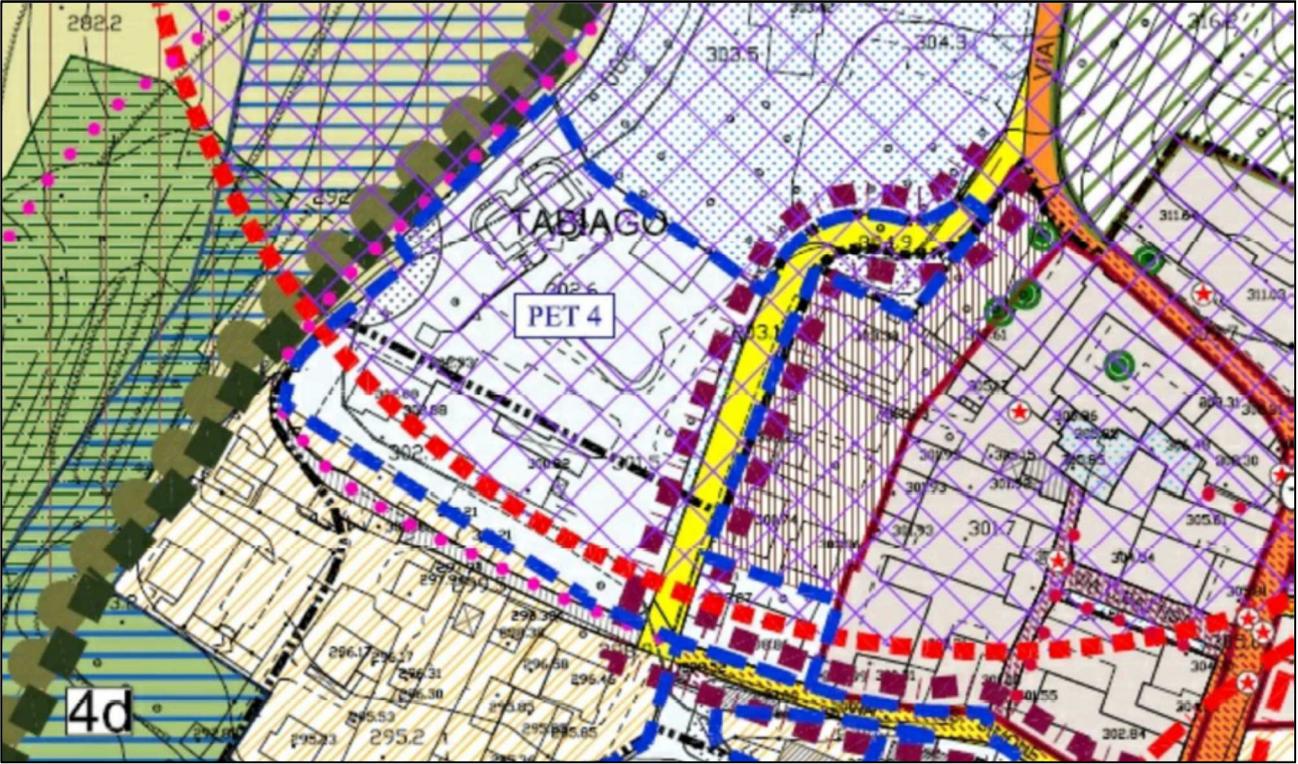
**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del punto di captazione acqua potabile ( D.P.R. n° 236/88, r 200 mt - assoluta 10 mt).
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° Fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: classe II – aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro : Esterno al Parco Regionale della Valle del Lambro
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco: Fascia di rispetto geosito 19
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Elementi di Primo Livello

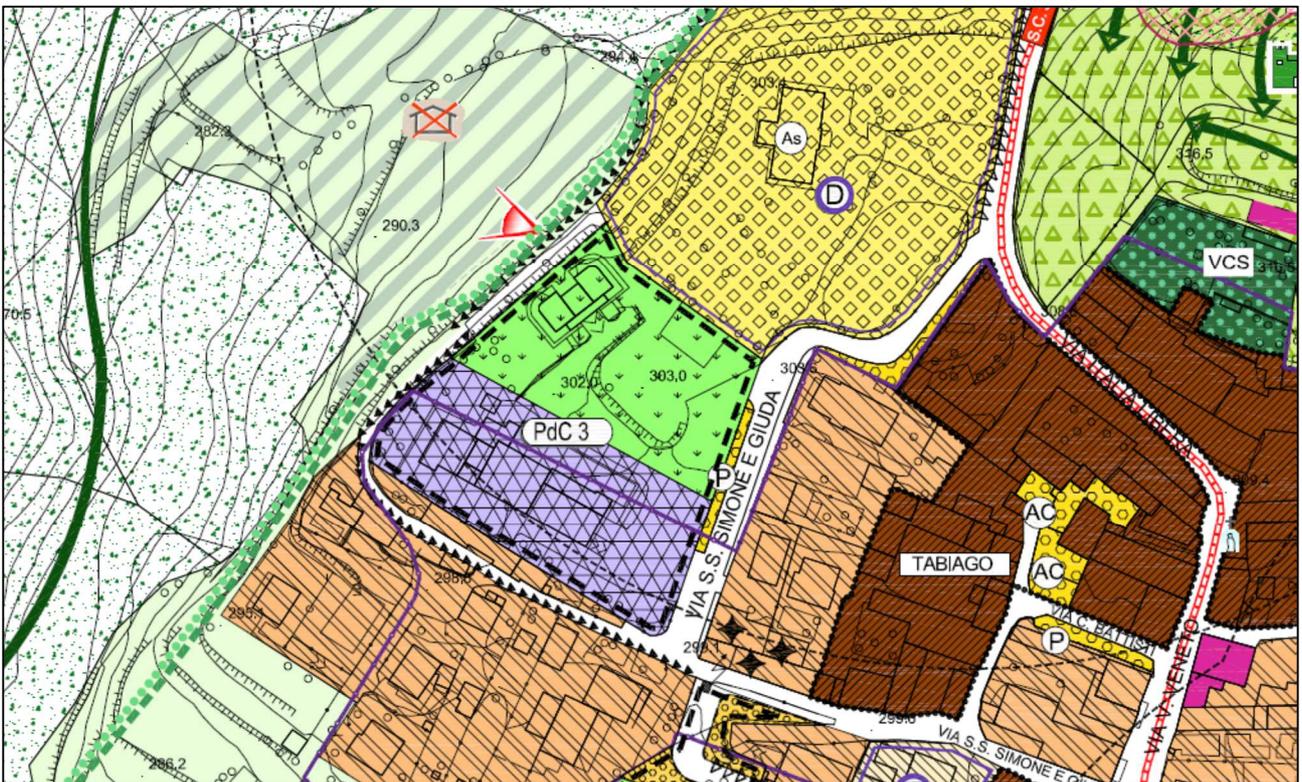
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO**  
**P.D.C. 3 – VIA SS. SIMONE E GIUDA ( EX PET. 4 )**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

### P.D.C. 4 A - P.D.C. 4 B – VIA SS. SIMONE E GIUDA (ex PET 5- P.I.I. NON ATTUATO)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito interessa un compendio posto a sud delle vie SS Simone e Giuda il quale coinvolge spazi pubblici per la risoluzione del problema viario ed interessa una porzione con un immobile esistente con destinazione ristorante ed abitazione e due lotti liberi per la realizzazione di edificazione di tipo residenziale. Si prevede altresì la realizzazione di un percorso pedonale a sud del lotto che raggiunge i servizi pubblici esistenti.

La vigente strumentazione urbanistica ha denominato il comparto PET5 , richiamando nella scheda normativa gli impegni assunti dall'atto adottato dal consiglio comunale con deliberazione C.C. n° 10 del 24.03.2010.

#### **Progetto di variante urbanistica**

Nel corso del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica si è registrato che il compendio è stato oggetto di apposita convenzione urbanistica Notaio Pier Luigi Donegana avente oggetto "convenzione per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. 12/2005 , per il riassetto del comparto di via SS Simone e Giuda a Nibionno – Località Tabiago" del 21.04.2011 rep. n° 201054 e Racc. 40150 – Registrato a Lecco il 28.04.2011 al n° 4181 serie 1T.

Le previsioni di attuazione contenute nel suddetto atto convenzionale ad oggi non hanno trovato attuazione, se non in minima parte attraverso la demolizione di un fabbricato finalizzata alla razionalizzazione della rete viaria. In attuazione dei contenuti propri della L.R. 12/2005 e s.m.i. nell'ambito della variante generale agli atti di P.G.T. si procede con una nuova definizione di progetto urbanistico di seguito meglio descritto.

La variante urbanistica riconosce che l'ambito territoriale appartiene in parte al tessuto urbano consolidato ed in parte ne costituisce un completamento.

In particolare il compendio interessato dalla presenza di un edificio con funzione residenziale e ristorazione viene classificato in ambito residenziale ad alta densità e sottoposto a disposto normativo speciale, nel quale si consente all'attività di ristorazione di poter ampliare con la realizzazione di un dehors la sala ristorante.

Il comparto appartenente ad una delle altre due proprietà coinvolte viene denominato Pdc 4 A viene sottoposto a permesso di costruire convenzionato , preservando al medesimo la capacità edificatoria ammessa nel lotto dalla convenzione urbanistica pari a 4.600,00 mc.

A titolo di perequazione di comparto ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria deve essere demolita la cabina enel esistente e ricollocata nell'ambito del comparto, deve altresì essere realizzata la nuova viabilità con gli spazi da destinare a parcheggio, di cui l'ambito territoriale è carente. La nuova viabilità dovrà consentire l'accesso al lotto denominato Pdc 4 B e il pedonale dovrà consentire l'accesso alla ristorazione.

Il piano dei servizi localizza gli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità in progetto, gli stessi potranno essere meglio definiti nell'ambito del progetto urbanistico di dettaglio. Viene eliminata la previsione di realizzazione degli orti domestici, in considerazione che i luoghi seppur propri per la realizzazione degli interventi, determinano situazioni di mancata sicurezza e la realizzazione di un collegamento pedonale a sud del lotto, in quanto coinvolge diverse proprietà e pertanto risulta essere di difficile realizzazione.

Il comparto denominato Pdc 4B preserverà la capacità edificatoria consentita nella convenzione urbanistica pari a 1.720,00 mc. e concorrerà alla realizzazione delle opere, in quota da realizzarsi nell'ambito del compendio denominato Pdc 4 A, in quanto funzionali alla realizzazione degli interventi edificatori.

Gli interventi di perequazione di comparto e di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria aderiscono agli interventi previsti dalla convenzione urbanistica così come modificati dalla variante generale.

## PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

### P.D.C. 4 A – VIA SS. SIMONE E GIUDA (ex PET 5- P.I.I. NON ATTUATO )

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale : 3.368,00 mq.
- Area da destinare ad allargamento stradale ( marciapiede) e nuova viabilità: 518,00 mq.
- Area da destinare a Parcheggio/ verde e ricollocazione cabina enel: 635,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.215,00 mq
- Volume assegnato : 4.600,00 mc .
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :  
Il progetto urbanistico prevede la realizzazione dell'allargamento stradale (marciapiede), della nuova viabilità al fine di garantire l'accesso carraio e pedonale al lotto ed ai comparti denominati Pdc 4B e al compendio edificato sottoposto a disposto normativo speciale di cui alla lettera E.  
Si prevede altresì la demolizione della cabina enel e la ricollocazione della medesima nell'ambito delle aree pubbliche all'interno del comparto, nonché la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico, in prossimità della viabilità di nuova formazione, secondo una definizione di dettaglio meglio definita nell'ambito del progetto urbanistico.  
Il soggetto attuatore dovrà effettuare i frazionamenti delle aree da destinare a viabilità e parcheggio pubblico in corrispondenza del lotto e cederli gratuitamente al Comune.
- **Prescrizioni Paesaggistiche**  
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**  
La realizzazione della volumetria residenziale del comparto è vincolata al frazionamento e cessione a titolo gratuito delle aree da destinare a viabilità e parcheggio pubblico in corrispondenza del lotto. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazione urbanistica di comparto- modalità progettuali e contrattuali**  
Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica di comparto e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà abbattere la cabina ENEL e ricollocarla all'interno del lotto al fine di rendere possibile la realizzazione della nuova viabilità, realizzare la viabilità compensiva di pedonale ed i parcheggi pubblici . Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.  
Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

Le somme dovute per oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo sono dovute al comune secondo le modalità stabilita in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa

Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie . I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “ Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco ( 2006)

- **Approfondimenti di settore**

- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

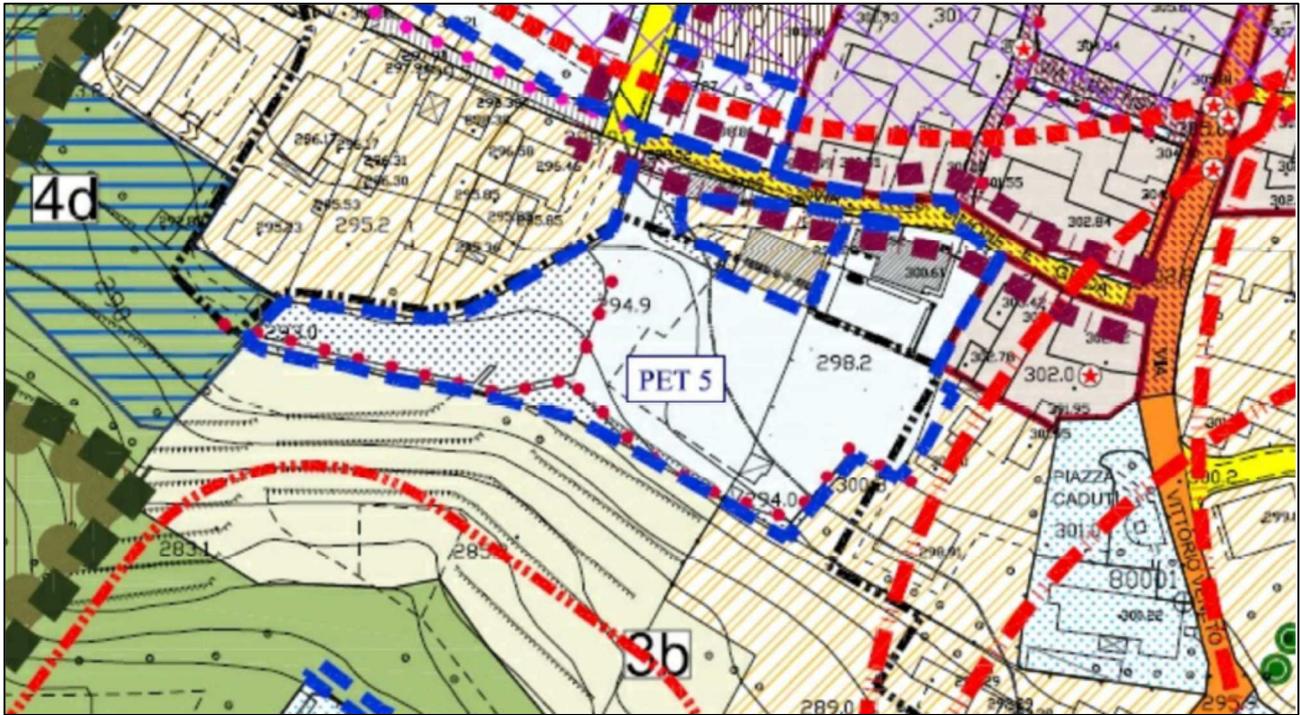
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, in piccola parte interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: classe II° - aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro : Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco : Fascia di rispetto geosito 19
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Elementi di Primo Livello

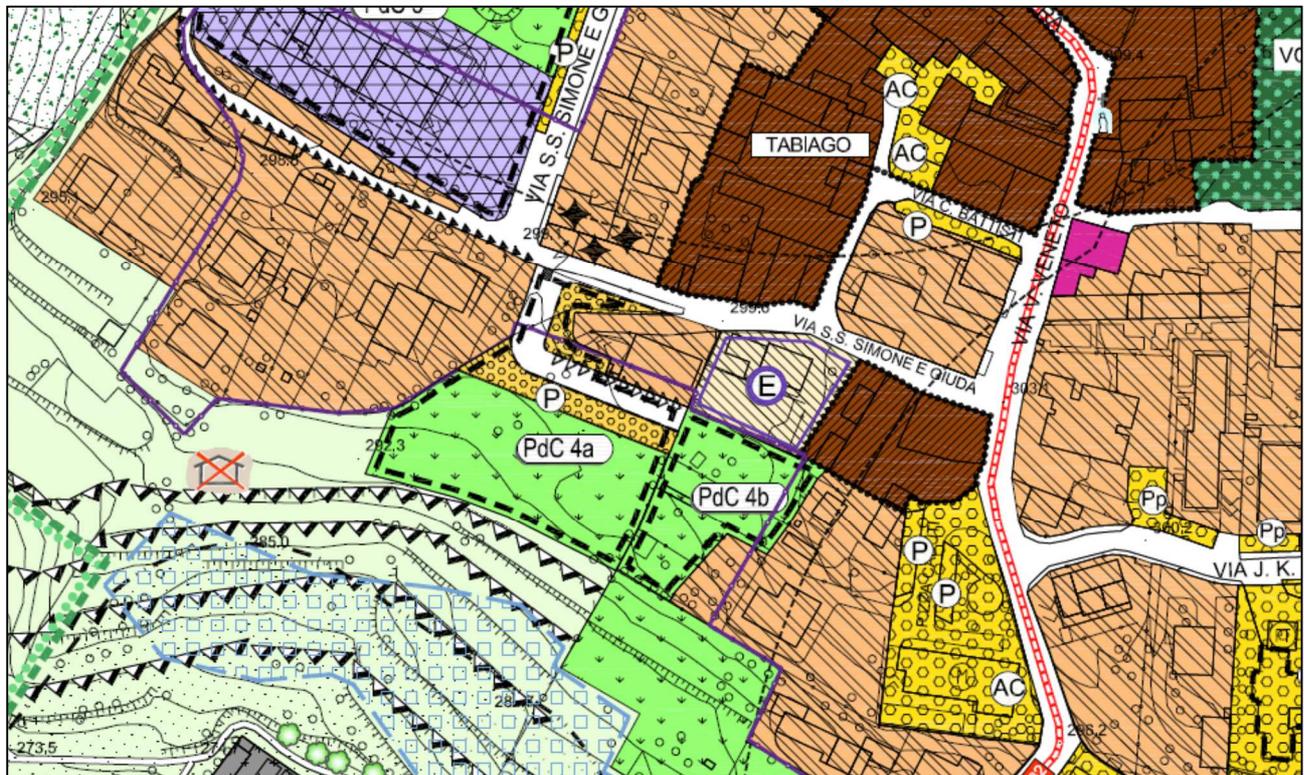
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**PIANO DELLE REGOLE**  
**P.d.C. 4 A – VIA SS. SIMONE E GIUDA (ex PET 5- PII DECADUTO )**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

### P.d.C. 4 B – VIA SS. SIMONE E GIUDA (ex PET 5- PII DECADUTO )

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 1.370,00 mq.
- Volume assegnato : 1.720,00 mc .
- Altezza: 7,50 metri
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni urbanistico – vincolistiche** :  
Il progetto urbanistico prevede che il soggetto attuatore metta a disposizione tutte le aree di proprietà necessarie al fine di dare attuazione al progetto delle opere pubbliche così come meglio descritto nel comparto PdC 4 A
- **Prescrizioni Paesaggistiche**  
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Aree di uso pubblico o generale**  
La realizzazione della volumetria residenziale del comparto è subordinata alla compartecipazione, in quota millesimale, alla cessione delle aree parcheggio da localizzarsi nel comparto PdC 4A. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato
- **Perequazione urbanistica di comparto- modalità progettuali e contrattuali**  
Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica di comparto e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà compartecipare, in quota millesimale, alle somme, come da computo metrico estimativo, per la realizzazione delle opere pubbliche come illustrate nella scheda di cui al comparto PdC 4 A. Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.  
Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i. .  
Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico dell'operatore.  
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.  
Si dovranno altresì versare gli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione 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 secondo le modalità stabilite in apposita convenzione urbanistica..

- **Modalità di intervento:**  
Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)
  
- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**  
Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.  
In presenza di reticolo idrico gli interventi debbono essere eliminate gli interventi di artificializzazione non strettamente necessarie . I corpi idrici debbono avere un assetto piu' naturale possibile.  
Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.  
Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “ Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco ( 2006)
  
- **Approfondimenti di settore**
  - Valutazione previsionale del clima acustico
  - Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

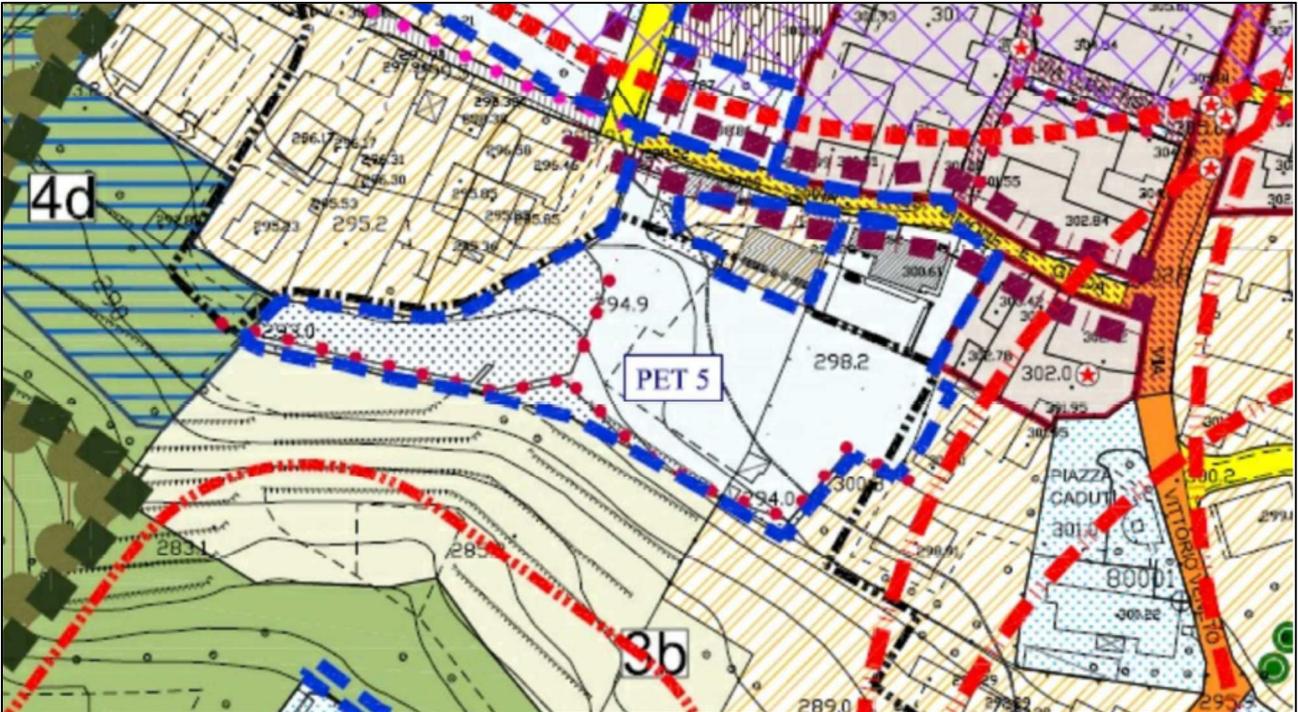
#### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, in piccola parte interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: maggior parte in classe II° - aree prevalentemente residenziali, la parte restante classe III – aree di tipo misto
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale della Valle del Lambro : Esterno al parco
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco : Fascia di rispetto geosito 19
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

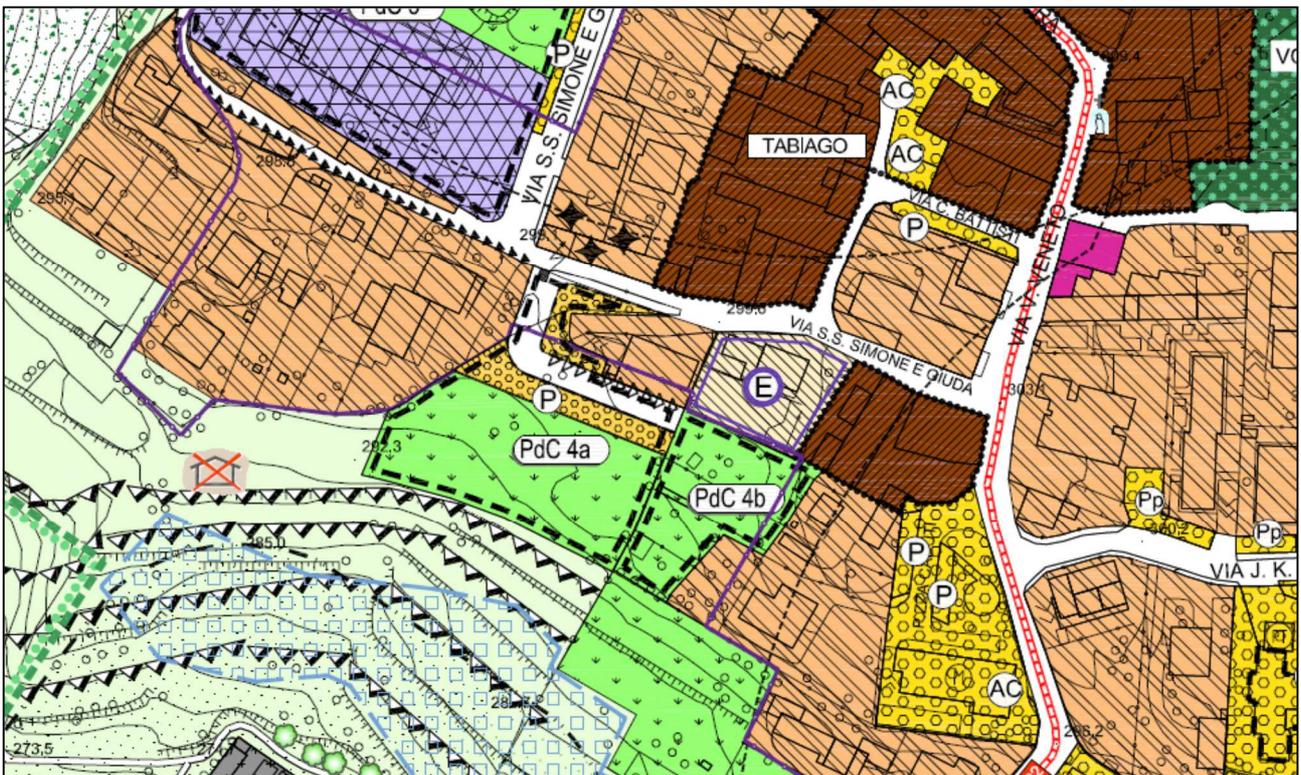
#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**PIANO DELLE REGOLE- TABIAGO**  
**P.d.C. 4 B – VIA SS. SIMONE E GIUDA (ex PET 5- PII DECADUTO )**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

### P.D.C. 5 – VIA CALIFORNIA – C.NA CALIFORNIA (ex PET 7)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

Il comparto in oggetto interessa un ambito territoriale di completamento con funzioni ricettive, per cui il vigente piano del governo del territorio nella scheda normativa riprende i contenuti propri della deliberazione di Consiglio comunale n° 11 del 24.03.2010 con cui è stato approvato il programma integrato di intervento. E' stata successivamente sottoscritta convenzione urbanistica in data 13.09.2010 - Notaio Rep 200019 Racc39469 a cui attualmente si è dato attuazione, se non per la realizzazione del tracciato pedonale a nord del compendio.

#### **Progetto di variante urbanistica**

Il compendio riveste un elevato valore storico- naturalistico- paesaggistico ed ambientale che si può identificare negli edifici di impianto storico, nei viali alberati circondati da aree prative, nonché dalle visuali da via Tostoj e da via V. Veneto. Il comparto è altresì interessato dalla presenza di vincoli quali la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia di rispetto, introdotta dalla variante ai sensi dell'art. 120 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la previsione contenuta nel Piano Territoriale Regionale: Autostrada Pedemontana Como- Varese – Lecco. Nella fase preliminare del percorso partecipativo la proprietà della struttura ricettiva ha avanzato l'esigenza di ampliare l'attività insediata attraverso la realizzazione di due corpi di fabbrica da inserirsi simmetricamente rispetto all'insediamento centrale da destinare in parte all'attività ed in parte a strutture di supporto della stessa.

Il progetto di variante sottopone l'ambito a Permesso di Costruire Convenzionato, riprendendo il completamento degli interventi già previsti nella convenzione urbanistica ed indicando la possibilità richiesta di ampliamento della struttura. In considerazione dell'elevato valore paesistico dei luoghi e dei vincoli gravanti sul compendio, si provvede a localizzare il luogo di realizzazione della nuova edificazione.

La variante rivede i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione della vigente strumentazione urbanistica, al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi.

In considerazione della non esigenza di realizzazione di opere pubbliche nel comparto se non le urbanizzazioni ed i sottoservizi necessari ai nuovi insediamenti, si introduce il contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter. del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., al fine di quantificare, a favore del Comune il maggior guadagno derivante al privato dalla variante urbanistica.

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie fondiaria: 13.280,00 mq.
- Aree per attrezzature di uso pubblico generale: 2.096,00mq
- Superficie coperta assegnata in progetto (in aggiunta all'esistente): 1.100,00 mq.
- Superficie lorda di pavimento assegnata in progetto (in aggiunta all'esistente): 1.500,00 mq.
- Prescrizione di localizzazione: i due nuovi corpi di fabbrica dovranno essere realizzati simmetricamente rispetto alla struttura principale e ubicati nell'ambito del compendio come da localizzazione effettuata negli elaborati di piano
- Altezza massima : due piani compreso piano sottotetto con copertura a falde. Non è ammessa la realizzazione del piano sottotetto ai fini abitativi in attuazione dei disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- Destinazioni ammesse: albergo, ristorazione, bar , foresteria, locali funzionali di servizio allo svolgimento dell'attività.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

- **Prescrizioni Paesaggistiche :**

In considerazione dell'elevato valore storico , paesistico ed ambientale degli ambiti ove viene realizzata la nuova edificazione il compendio è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 e vi è l'obbligo di acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale**

La realizzazione della volumetria residenziale nel comparto è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica sottoscritta e cessione al comune di Nibionno delle aree. Le aree standard dovute per la realizzazione dei nuovi interventi edificatori dovranno essere realizzate in continuità con quelle già realizzate ad ovest del viale di ingresso al compendio. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **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.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione. Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

- **Approfondimenti di settore**

- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quanto indicato nello studio di settore

**Regime vincolistico**

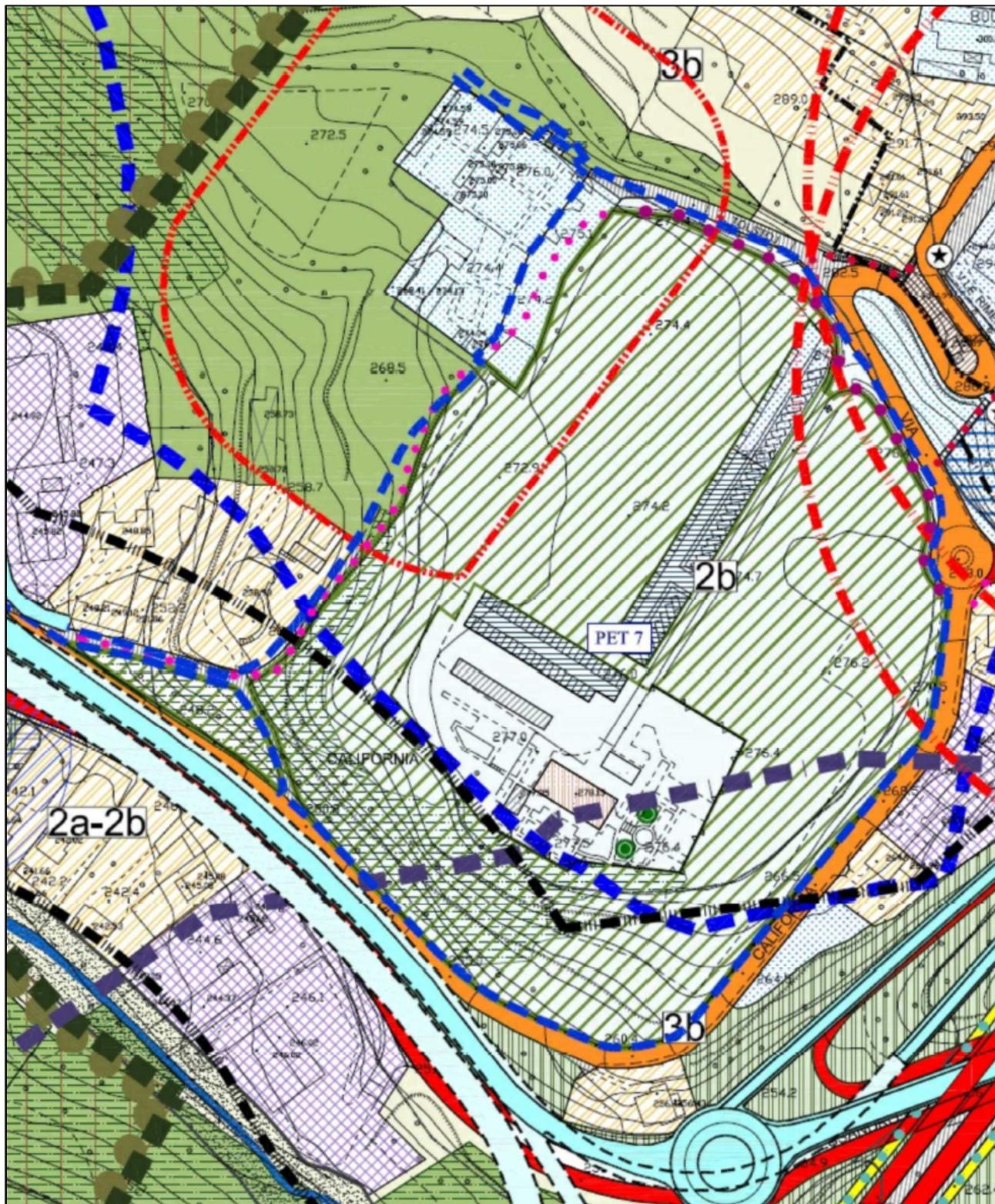
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art.18), esterno, alla centro abitato, interno alla fascia di rispetto dell'autostrada Regionale Varese - Como - Lecco (Tratta Como Lecco), interno alla zona di attenzione RIR interno al territorio comunale, interno alla fascia di rispetto cimiteriale,
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: classe II° – aree prevalentemente residenziali,
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco: emergenze geomorfologiche lineari
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale, interno alla fascia di rispetto dei fiumi (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

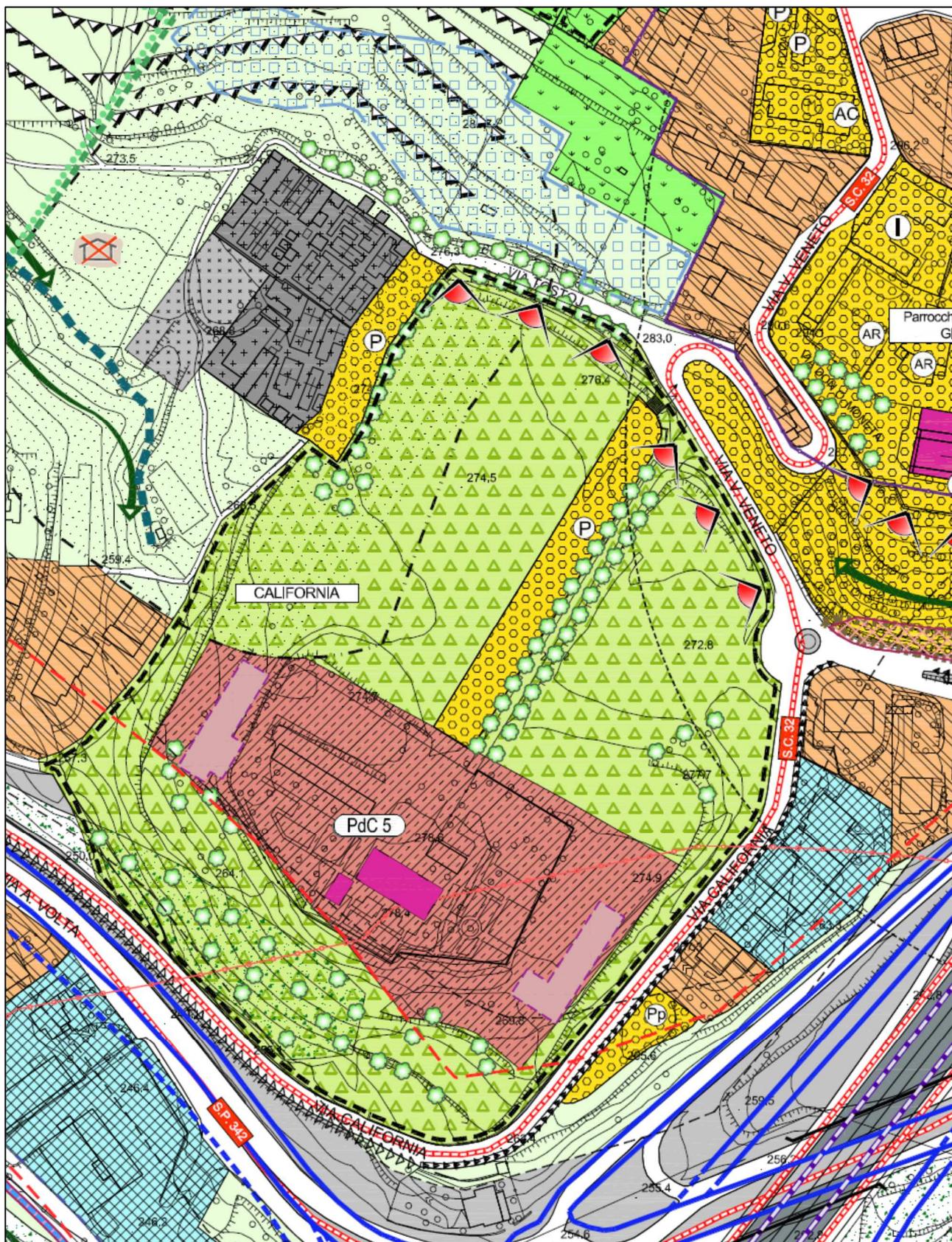
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO**

**P.D.C. 5 – VIA CALIFORNIA – C.NA CALIFORNIA (ex ex PET 7)**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**PIANO DEI SERVIZI**

**PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

## PIANO DEI SERVIZI - CIBRONE

### P.D.C. 1 – VIA XXV APRILE (EX AS 1- P.L. n° 13 )

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

Il comparto interessa un ambito territoriale sottoposto a piano di lottizzazione, la cui convenzione è decaduta, per il quale sono stati realizzati parte degli interventi edificatori residenziali; il soggetto attuatore ha completato le opere di urbanizzazione primarie e sono state effettuate le cessioni delle aree al Comune di Nibionno.

Lo stato dell'arte attuale del comparto rileva in un lotto la realizzazione di un involucro edilizio non completato e due lotti liberi privi di edificazione.

#### **Progetto di variante urbanistica**

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio, ai rilievi effettuati relativi allo stato dei luoghi nonché al percorso partecipativo effettuato nel corso della stesura della variante urbanistica con i soggetti direttamente coinvolti si è addivenuti alla definizione del progetto urbanistico di seguito descritto:

Il lotto che oggi rileva la presenza di un involucro edilizio non ultimato è sottoposto a disposto normativo particolare di cui alla lettera A, secondo il quale gli interventi di complemento e/o di ristrutturazione della volumetria conferita al lotto sono subordinati alla corresponsione al Comune di Nibionno della quota di partecipazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione già eseguite dagli altri lottizzanti.

Il lotto libero ubicato a sud del suddetto comparto, anch'esso appartenente all'ambito di piano di lottizzazione per il quale sono già stati corrisposti al Comune gli importi dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alla quota millesimale del lotto, viene ricompreso nell'ambito sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato e destinato ad aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale – parcheggio pubblico. L'ultimo lotto libero, unitamente all'area già ceduta al Comune di Nibionno è oggetto del progetto urbanistico di seguito meglio descritto:

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale totale 3.300,00 mq.  
(area di proprietà ed area a standard verde di proprietà comunale oggetto di permuta)
- Superficie area marciapiede oggetto di opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria 180,00 mq.
- Superficie area standard verde di proprietà comunale oggetto di permuta: 1.500,00 mq.

#### **DISPOSTO NORMATIVO VINCOLATO:**

Il Comune di Nibionno permuta con il soggetto attuatore l'area già ceduta all'Ente nell'ambito del piano di lottizzazione, previa redazione di perizia di stima giurata del valore dell'area. La permuta prevede la cessione al Comune delle aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 3741, n° 3744 e n° 3745 e dell'opera pubblica finita comprensiva della redazione del progetto dell'opera pubblica delle spese per la validazione del progetto ed il collaudo della spesa da corrispondere a soggetto terzo, individuato dal Comune, nonché nella realizzazione del parcheggio pubblico.

L'atto di permuta dell'area Comunale con l'opera pubblica dovrà avvenire a seguito di collaudo di quest'ultima e sarà regolamentato da apposita convenzione urbanistica.

L'area a parcheggio pubblico sarà oggetto di apposito atto di convenzionamento tra il gestore della nuova struttura sanitaria ed il Comune di Nibionno.

- Superficie lorda di pavimento ( s.p.l.): 4.700,00 mq.  
La superficie lorda di pavimento ammessa nel comparto prevede anche il piano interrato ove è consentita la permanenza di persone e/o la realizzazione dei vani tecnici al servizio dell'intera struttura.
- Altezza: 4 piani fuori terra ed 1 piano interrato  
E' consentita la realizzazione di strutture impiantistiche sulla copertura; queste ultime dovranno avere idonee mascherature.
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 30%

- **Destinazioni ammesse:** R.S.A. accreditata per riabilitazione e degenza, struttura protetta per anziani
- **Destinazioni complementari- funzionali:** laboratori, ambulatori, depositi, cucine, bar, ristorazione, locali tecnici, residenza del custode
- **Destinazioni non ammesse:** uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni paesaggistiche:**  
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Contributo straordinario aggiuntivo ( D.P.R. 380/2001 e s.m.i. )**  
A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune per la realizzazione della struttura sanitaria e a titolo di contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di maggiori volumetrie con destinazioni di strutture sanitario assistenziali, il soggetto attuatore dovrà effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'ex scuola media della frazione di Tabiago, da destinare alle seguenti funzioni: sale civiche, ambulatori, salone centrale polivalente. Il progetto degli interventi e la realizzazione delle opere saranno oggetto di apposito progetto preliminare con allegato computo metrico estimativo così come meglio esplicitati in apposito articolo della convenzione urbanistica.
- **Oneri concessori ed opere pubbliche**  
Il soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare il marciapiede lungo via XXV Aprile , sull'area già ceduta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione e dovrà corrispondere al Comune di Nibionno la differenza di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed il costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.  
Le opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del Contributo straordinario saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.  
Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.  
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**  
Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.  
Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.  
Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi , al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le “ Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi” della Provincia di Lecco ( 2006)

**• Approfondimenti di settore**

- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

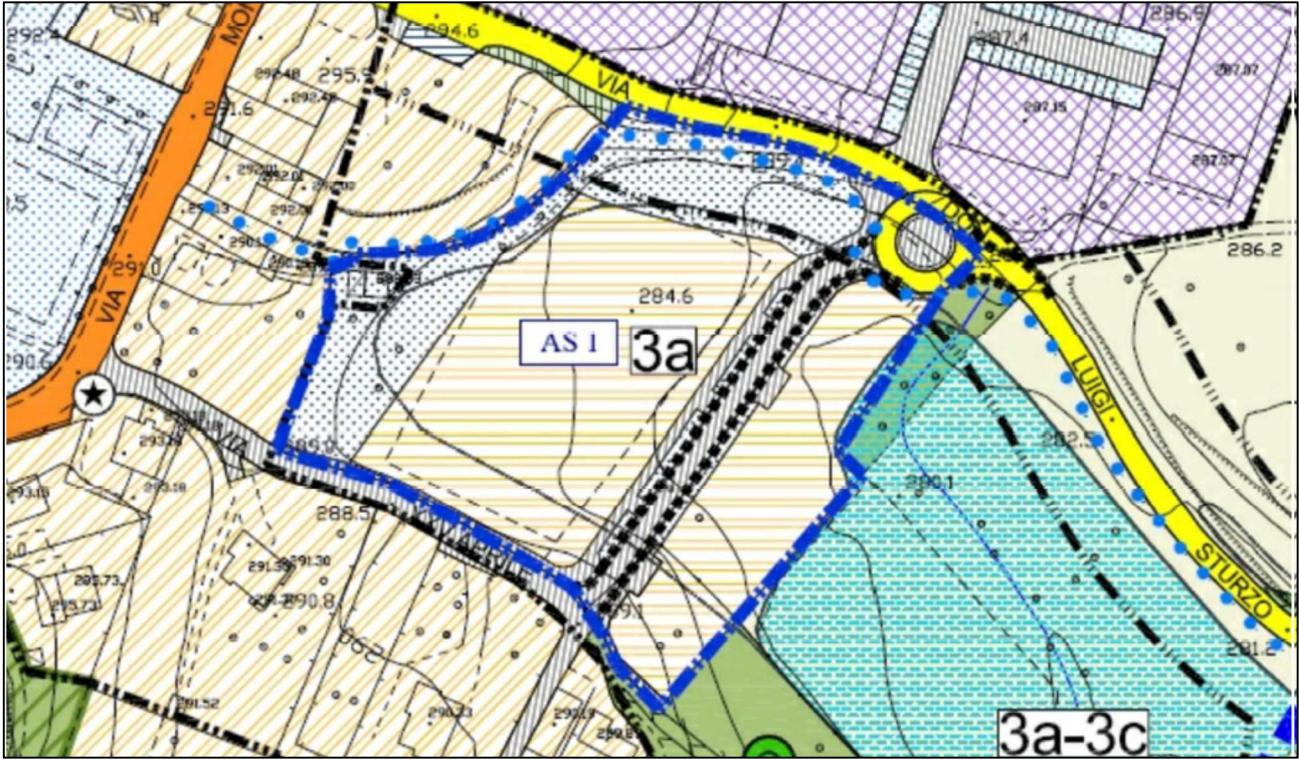
**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: piccola parte interno al centro edificato e al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: Classe II° - aree prevalentemente residenziali
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Provincia di Lecco: nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Esterno alla rete ecologica regionale

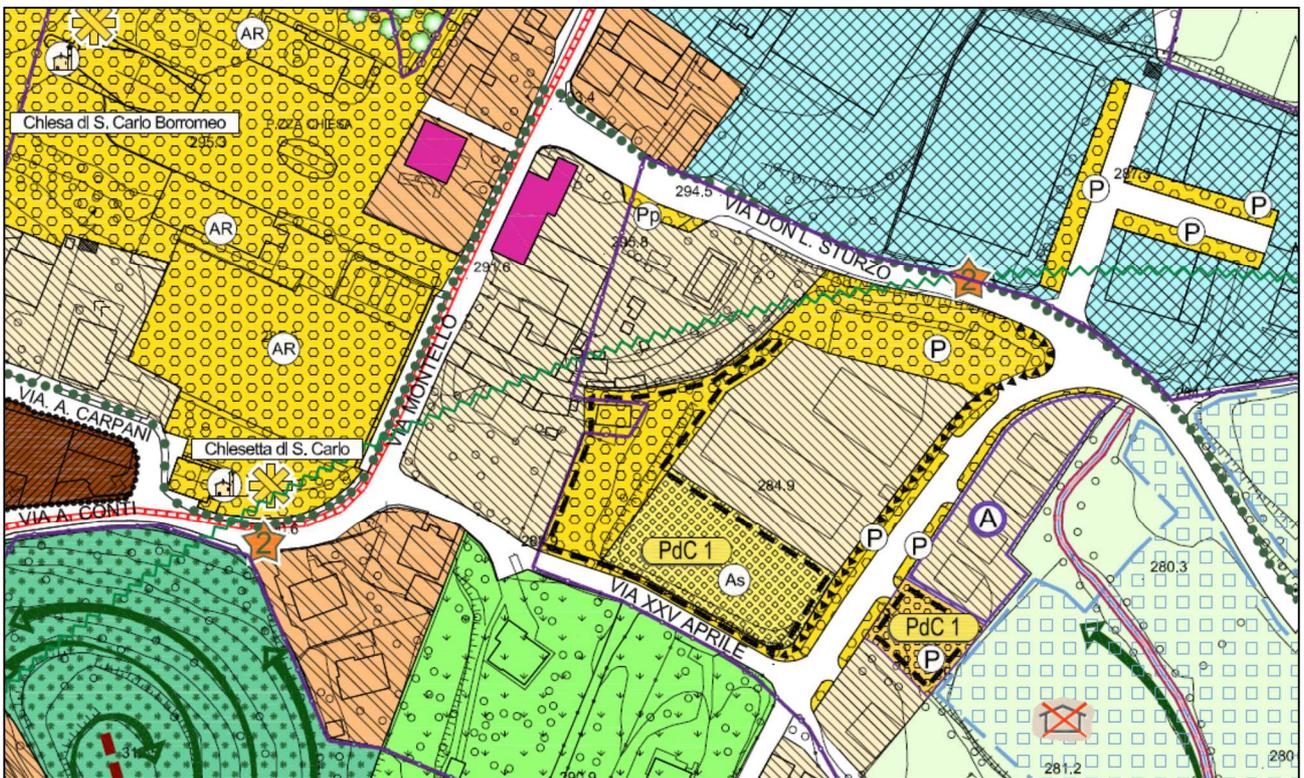
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

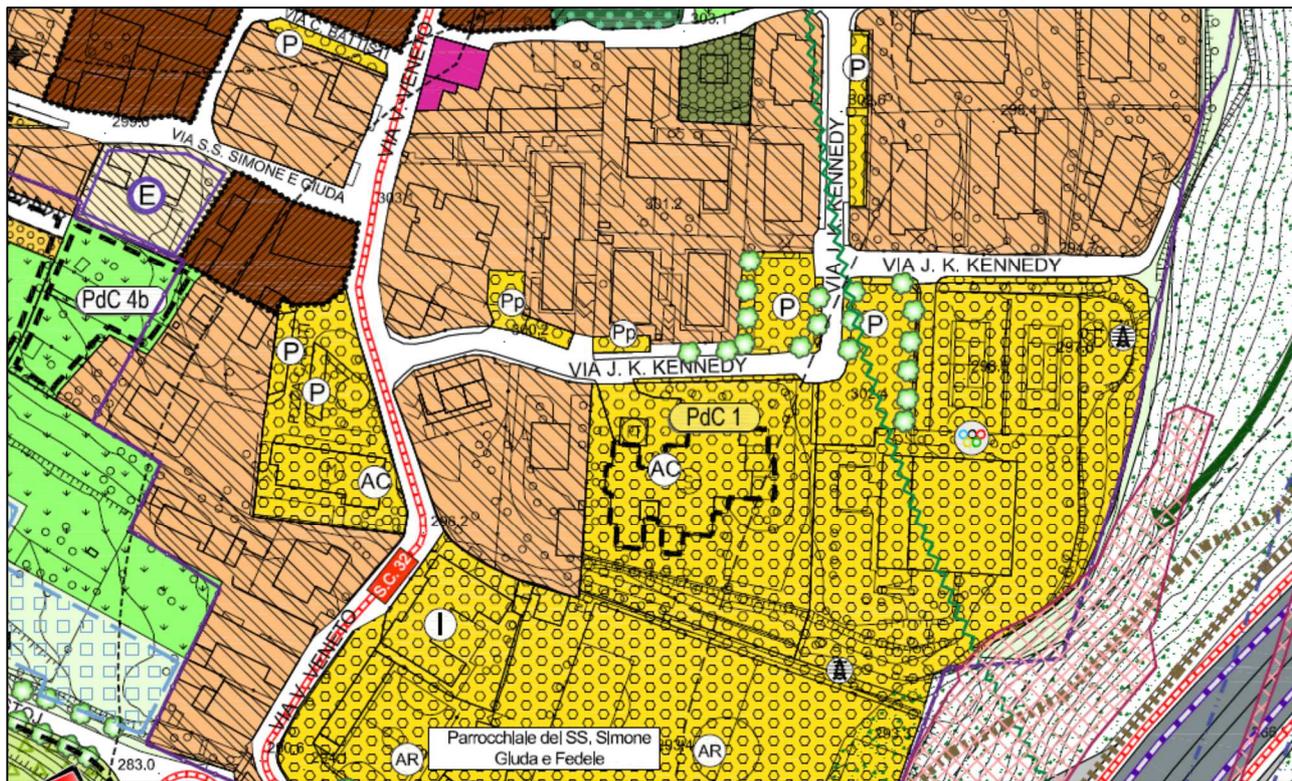
**PIANO DEI SERVIZI - CIBRONE**  
**P.D.C. 1 – VIA XXV APRILE (EX AS 1- P.L. n° 13 )**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### P.R. 1 – P.R. 2 - LOCALITA' CERESA

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito è ubicato in adiacenza al corso del fiume Lambro e vede la presenza di un compendio immobiliare suddiviso in due proprietà. Un comparto è caratterizzato dalla presenza di un edificio industriale di recente realizzazione, mentre un secondo comparto è composto da un edificio storico (ex Filanda) integrato con aggiunte effettuate in epoche successive. In considerazione dell'elevata sensibilità del sito, ubicata all'interno del Parco della Valle del Lambro ed in parte oggetto di fasce di tutela PAI, l'area, al termine dello svolgimento dell'attività insediata deve essere sottoposta ad intervento di riqualificazione edilizia e recupero ambientale attraverso un preventivo Programma Convenzionato di Riqualificazione unitario che coinvolga entrambi gli ambiti e successivamente con la modalità del Piano di Recupero con due lotti di attuazione.

#### **Progetto di variante urbanistica**

La variante urbanistica classifica le due differenti proprietà in due comparti sottoposti a piano di recupero distinguendo le due proprietà al fine di poter intervenire in tempi diversi, previa redazione di Programma convenzionato di riqualificazione unitario.

La variante urbanistica introduce delle modifiche ai criteri di perequazione e compensazione al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi.

#### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

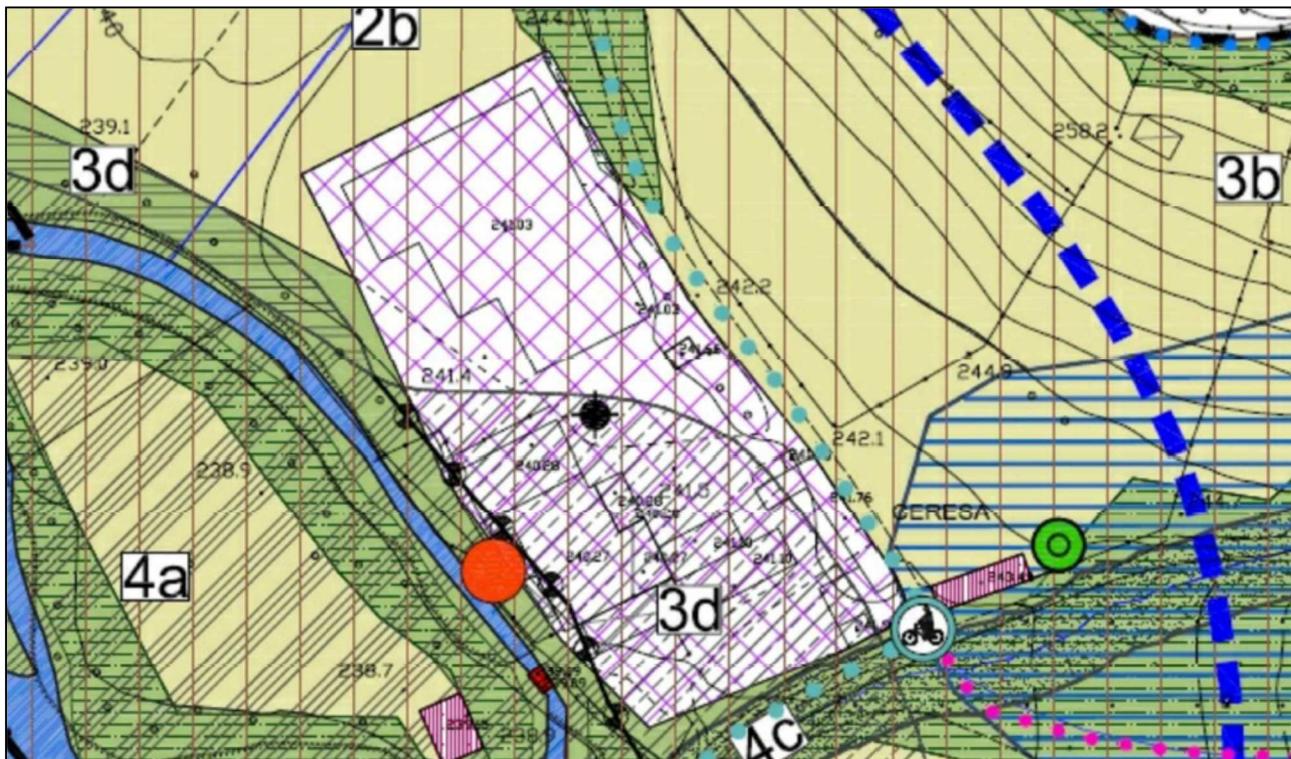
*“Nell'ambito del compendio, individuato negli elaborati di piano con le sigle P.R. 1 e P.R.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario dell'edificazione esistente ed è consentito il proseguo delle attività sino al permanere della funzione medesima, indipendentemente da eventuali cambi di intestazioni societarie.*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica sono subordinati alla redazione di Programma Convenzionato di Riqualificazione unitario che coinvolga entrambe le proprietà, le quali possono poi dare attuazione, anche in tempi diversi a piani di recupero.*

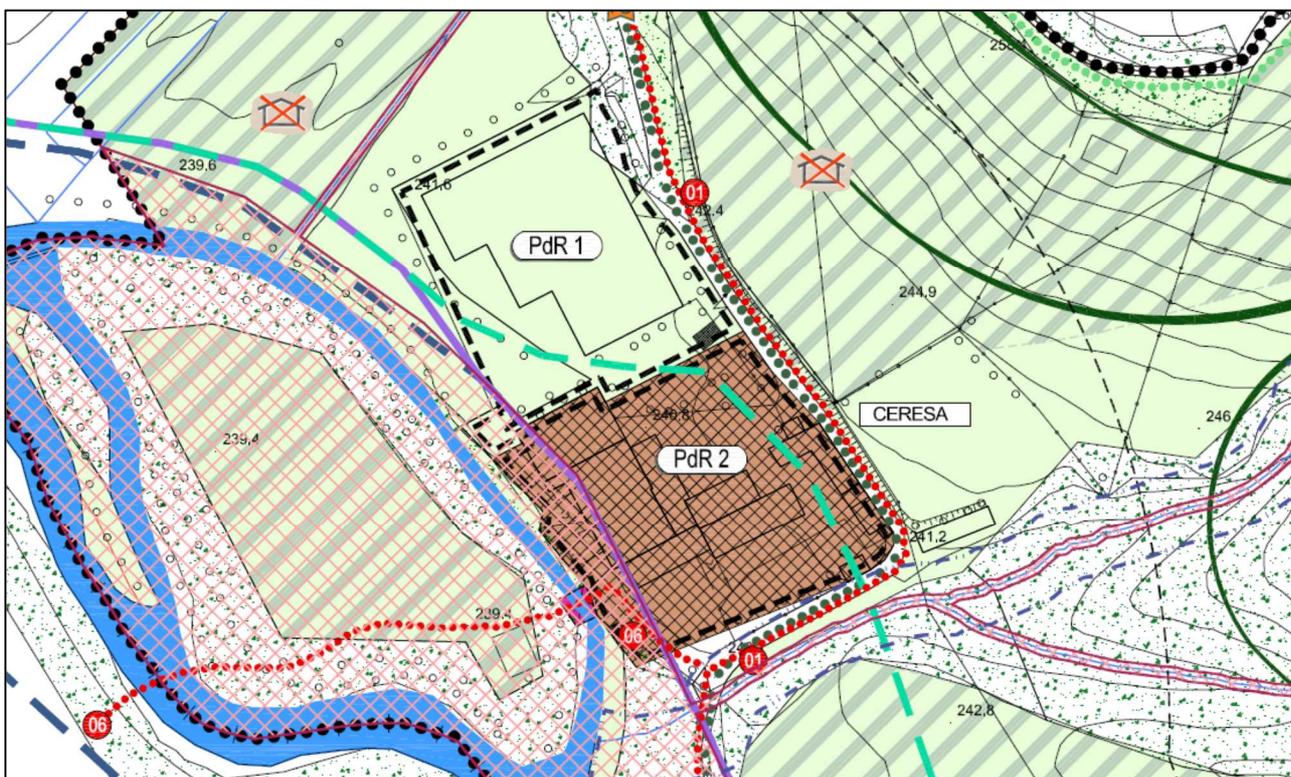
*Il piano di recupero è regolamentato dai disposti di cui all'art. 20 “Ambiti produttivi incompatibili ed elementi di archeologia industriale” delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.*

*Le porzioni degli ambiti territoriali interessate dalla Direttiva Alluvioni P.G.R.A. di cui alla DGR n° X/6738 del 1906.2017 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n° 25 del 21.06.2017 e s.m.i., sono sottoposte ai disposti normativi e regolamentari della suddetta norma, poiché prevalenti e cogenti rispetto alla normativa urbanistica comunale”*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**P.R. 1 – P.R. 2 - LOCALITA' CERESA**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA A – VIA XX APRILE (ex P.L. 13)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

Il comparto interessa un ambito territoriale sottoposto a piano di lottizzazione, la cui convenzione è decaduta, per il quale sono stati realizzati parte degli interventi edificatori residenziali; il soggetto attuatore ha completato le opere di urbanizzazione primarie e sono state effettuate le cessioni delle aree al Comune di Nibionno.

Lo stato dell'arte attuale del comparto rileva in un lotto la realizzazione di un involucro edilizio non completato e due lotti liberi privi di edificazione.

#### **Progetto di variante urbanistica**

A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio, ai rilievi effettuati relativi allo stato dei luoghi nonché al percorso partecipativo effettuato nel corso della stesura della variante urbanistica con i soggetti direttamente coinvolti si è addivenuti alla definizione del progetto urbanistico di seguito descritto:

Il lotto che oggi rileva la presenza di un involucro edilizio non ultimato è sottoposto a disposto normativo particolare di cui alla lettera A, secondo il quale gli interventi di complemento e/o di ristrutturazione della volumetria conferita al lotto sono subordinati alla corrisponsione al Comune di Nibionno della quota di partecipazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione già eseguite dagli altri lottizzanti.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA A**

*"Il lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera A può ultimare gli involucri esistenti e/o effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia con anche demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, sino al raggiungimento del volume massimo attribuito al lotto nell'ambito del piano di lottizzazione n° 13.*

*Il soggetto attuatore alla presentazione della pratica edilizia agli atti del Comune dovrà versare gli importi dovuti come previsti nella convenzione urbanistica di cui al P.L. 13 quale contributo in quota delle opere di urbanizzazione già realizzate dai lottizzanti."*

”



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA B – VIA DIAZ – VIA DEI DONATORI

#### Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE

Il comparto interessa un ambito territoriale sottoposto a piano di lottizzazione già oggetto di convenzione urbanistica per l'attuazione del piano attuativo n° 7 di via Diaz- Via Donatori e via Cadorna

Lo stato dell'arte attuale del comparto rileva l'attuazione di una parte dell'edificazione prevista sul lotto e la realizzazione di parte delle opere pubbliche.

#### Progetto di variante urbanistica

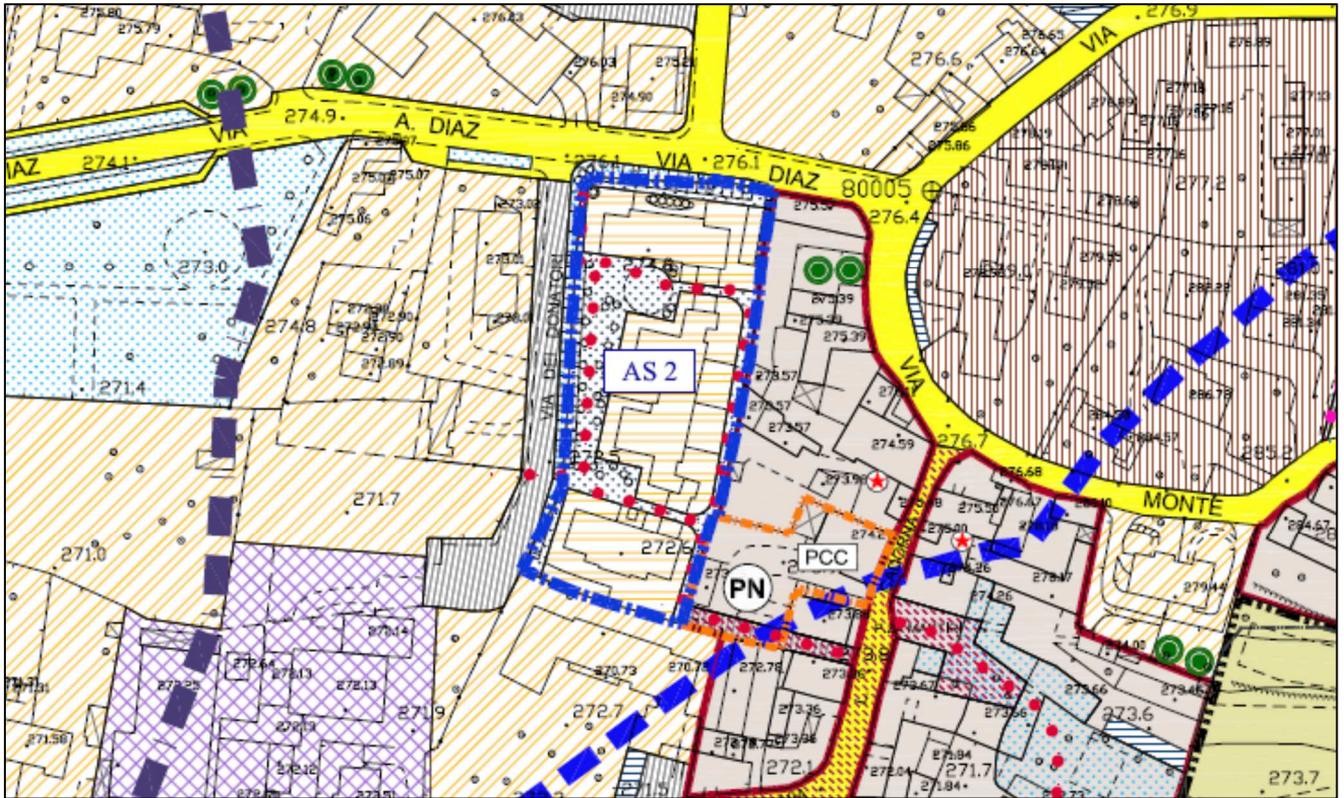
A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio, ai rilievi effettuati relativi allo stato dei luoghi nonché al percorso partecipativo effettuato nel corso della stesura della variante urbanistica con i soggetti direttamente coinvolti si è addivenuti alla definizione del progetto urbanistico di seguito descritto:

La porzione dell'ambito territoriale non attuato potrà ultimare gli interventi sino alla naturale scadenza della convenzione urbanistica. Nel caso di non attuazione degli interventi entro tale termine la porzione di ambito non attuato con le relative volumetrie conferite ai lotti saranno oggetto di permesso di costruire convenzionato attraverso la stipula di una nuova convenzione urbanistica.

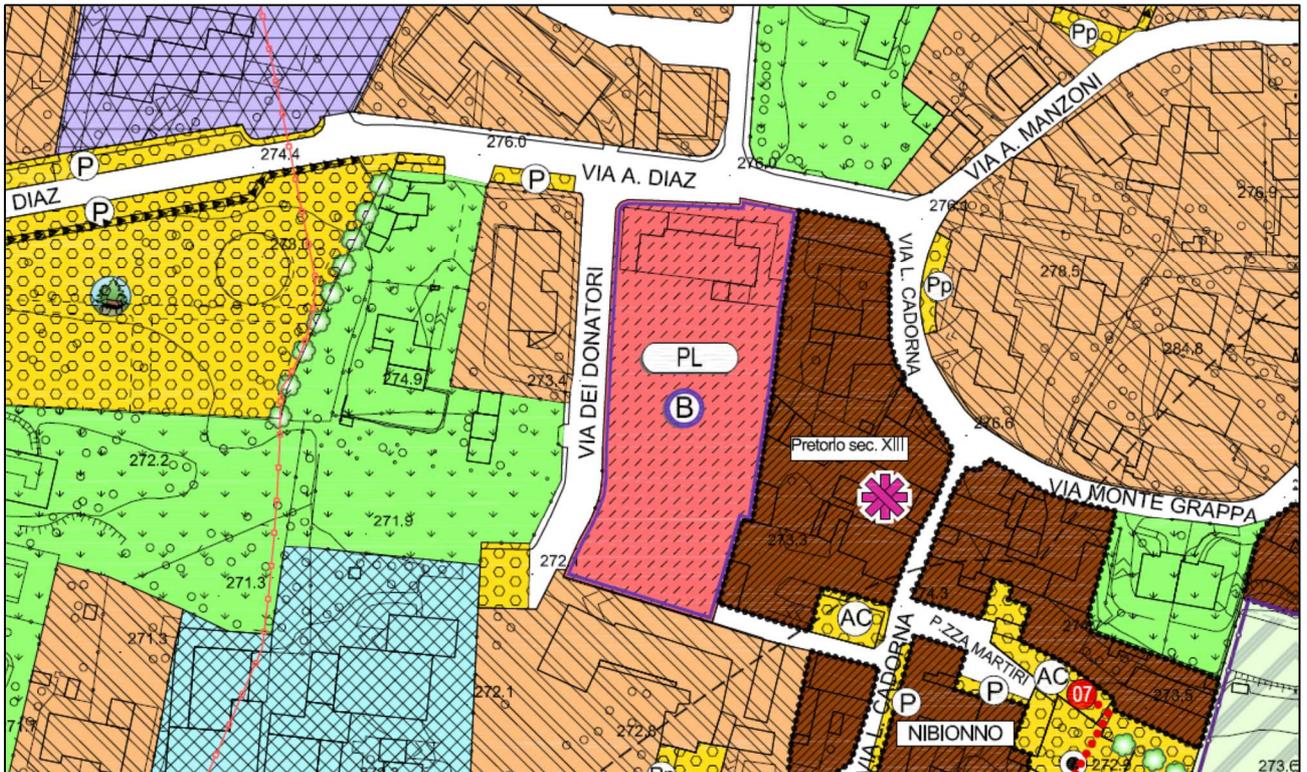
#### NORMA SPECIALE LETTERA B

*"Il lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B può completare gli interventi edificatori e le opere pubbliche previste nella convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune di Nibionno sino allo scadere della medesima. Nel caso di non esecuzione degli interventi edificatori entro la suddetta scadenza permangono conferite ai lotti liberi le volumetrie già assegnate in fase di piano di lottizzazione. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare, unitamente al soggetto attuatore le opere pubbliche da realizzarsi che, in ogni caso non potranno avere importo inferiore rispetto a quanto già oggetto di convenzionamento. Gli interventi potranno attuarsi previa redazione di Permesso di Costruire Convenzionato e stipula di nuova convenzione urbanistica.*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA B – VIA DIAZ – VIA DEI DONATORI**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA C – TORRE MEDIOEVALE DI TABIAGO

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

L'ambito in oggetto interessa la Torre Medioevale di Tabiago, immobile vincolato ai sensi dell'art. 10 comma 3 e dell'art. 13 del Dlq n° 42/2004 e s.m.i. , ubicato sulla sommità della collina, della cascina storica pertinenziale ubicata a nord del centro storico di Tabiago e del vasto parco storico che le circonda.

#### **Progetto di variante urbanistica**

Il progetto urbanistico di variante prevede la tutela della Torre di Tabiago consentendo la realizzazione di piccoli adeguamenti tecnologico strutturali , il recupero della cascina storica con la funzione di foresteria ed il mantenimento del parco di valore storico, naturalistico ed ambientale.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA C**

##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

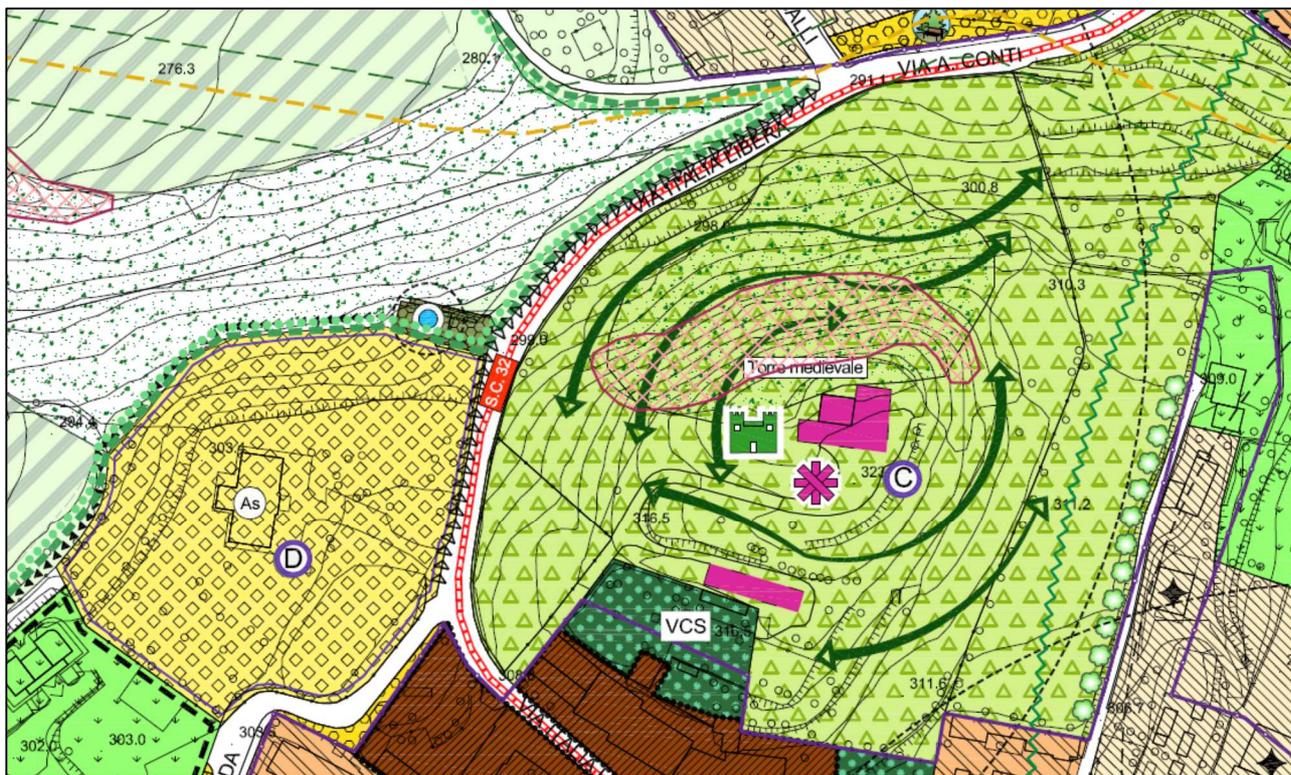
*"Nell'ambito del compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera C è ammesso quanto di seguito meglio precisato:*

- a) Torre Medioevale di Tabiago, immobile vincolato ai sensi dell'art. 10 comma 3 e dell'art. 13 del Dlq n° 42/2004 e s.m.i.  
*E' ammessa la realizzazione di adeguamenti tecnologico funzionali e locali accessori di servizio all'edificio principali. La realizzazione degli interventi dovrà preservare l'identità storico architettonico e culturale della torre medioevale.*
- b) Cascina storica  
*E' ammesso il recupero della cascina quale foresteria dell'edificio principale e servizi annessi. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale ed il recupero ai fini abitativi del sottotetto è consentito con la modalità attuativa del Permesso di Costruire Convenzionato, con l'applicazione, applicazione in aggiunta rispetto agli oneri concessori dovuti al Comune, del contributo straordinario di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. come definito in apposito articolo delle norme tecniche di attuazione.*
- c) Parco storico  
*E consentita la realizzazione nell'ambito del parco di strutture accessorie alla residenza. Gli accessori debbono essere integrati rispetto al contesto verde nel quale sono inseriti. Il progetto edilizio deve essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista competente in materia e relazione agronomica che rappresenti i contesti nei quali gli accessori verranno inseriti.*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA C – TORRE MEDIOEVALE DI TABIAGO**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA D – CLINICA PRIVATA – CENTRO DI RECUPERO -VIA SS SIMONE E GIUDA

#### **Progetto di variante urbanistica**

Una porzione del compendio era compresa nell'ambito della vigente strumentazione urbanistica nell'ambito di trasformazione denominato PET4, nel quale si prevedeva la traslazione della viabilità esistente e la realizzazione di uno spazio a verde urbano. Nel corso del monitoraggio e della verifica dello stato dei luoghi propedeutici alla stesura della variante urbanistica si è rilevato la funzionalità della viabilità esistente.

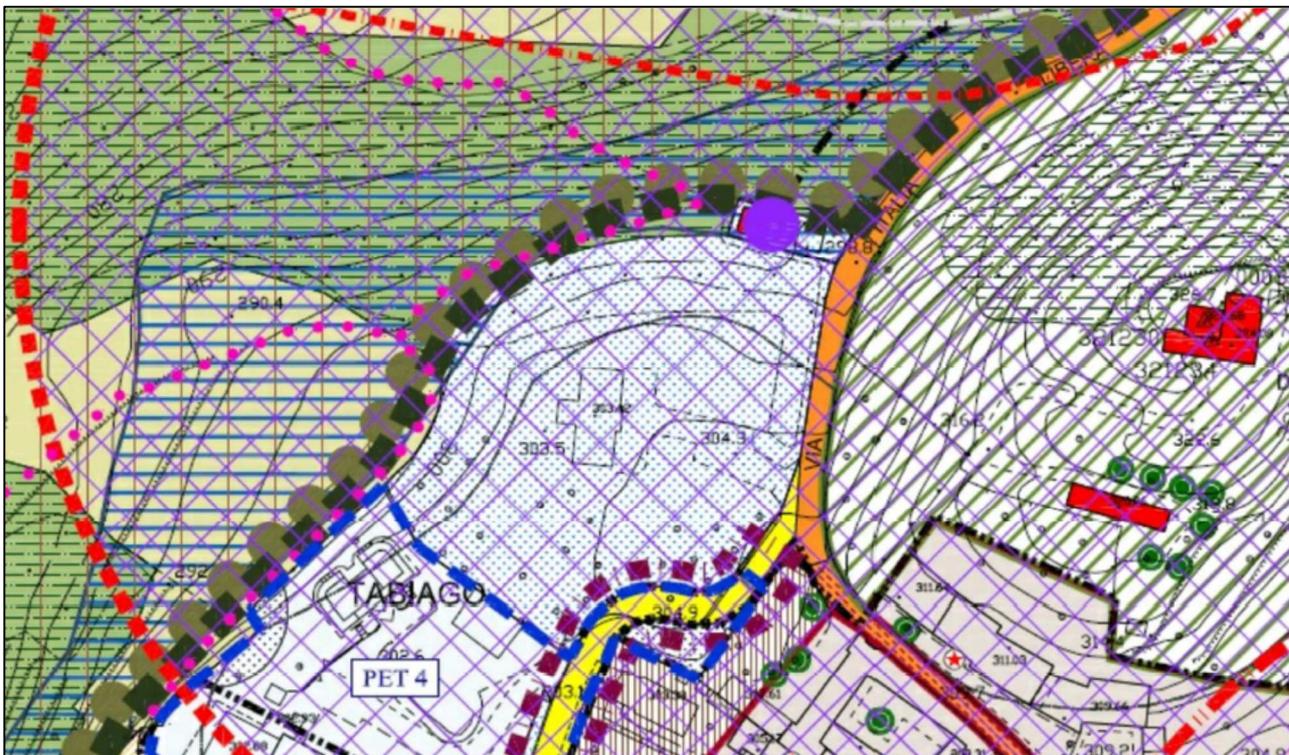
In considerazione del fatto che il tratto stradale è di proprietà privata, il progetto di variante prevede, al momento della realizzazione di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione della struttura l'obbligo di frazione e cessione del tratto stradale al comune di Nibionno.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA D**

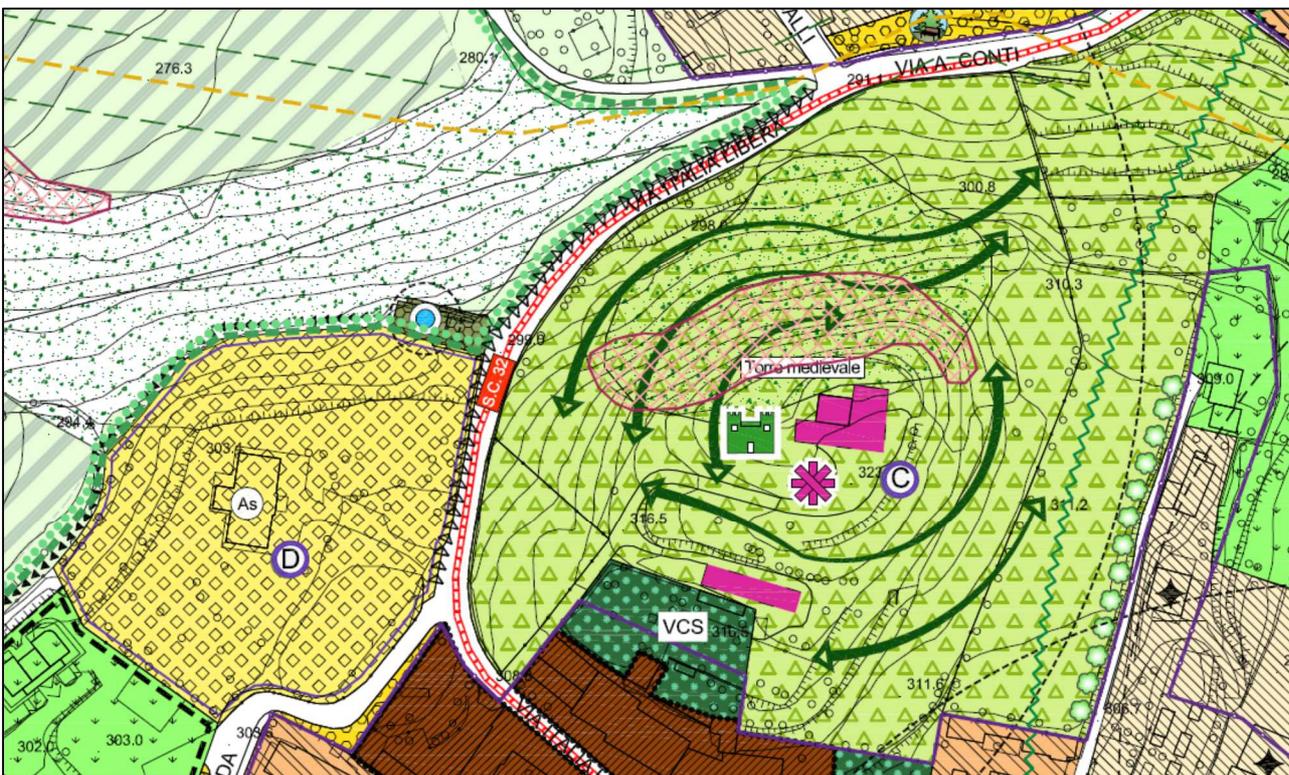
##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*“Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera D gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento della struttura privata – centro di recupero sono subordinati alla redazione da parte della proprietà del frazionamento del tratto stradale esistente S.S. Simone e Giuda e della cessione al Comune della medesima a titolo gratuito. **In caso di ampliamento della clinica privata dovrà essere predisposta la relazione del clima acustico**”*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA D – CLINICA PRIVATA – CENTRO DI RECUPERO -VIA SS SIMONE E GIUDA**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA E – (ex PET 5- P.I.I. NON ATTUATO)- VIA SS SIMONE E GIUDA

#### **Progetto di variante urbanistica**

Il lotto che rileva la presenza di un'attività di ristorazione con annessa residenza apparteneva all'ex PET 5- P.I.I. non attuato, ubicato a sud della via S.S. Simone e Giuda. Nel corso del monitoraggio, della verifica dello stato dei luoghi e del percorso partecipativo propedeutici alla stesura della variante urbanistica si è rilevata la non funzionalità dell'inserimento del lotto nell'ambito di programma integrato di intervento funzionale alla realizzazione delle opere pubbliche. La proprietà ha rilevato la necessità di poter realizzare un dehor al fine di ampliare il servizio di ristorazione. Il progetto di variante prevede uno stralcio funzionale del lotto dal programma integrato di intervento e l'inserimento di un disposto normativo puntuale.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA E**

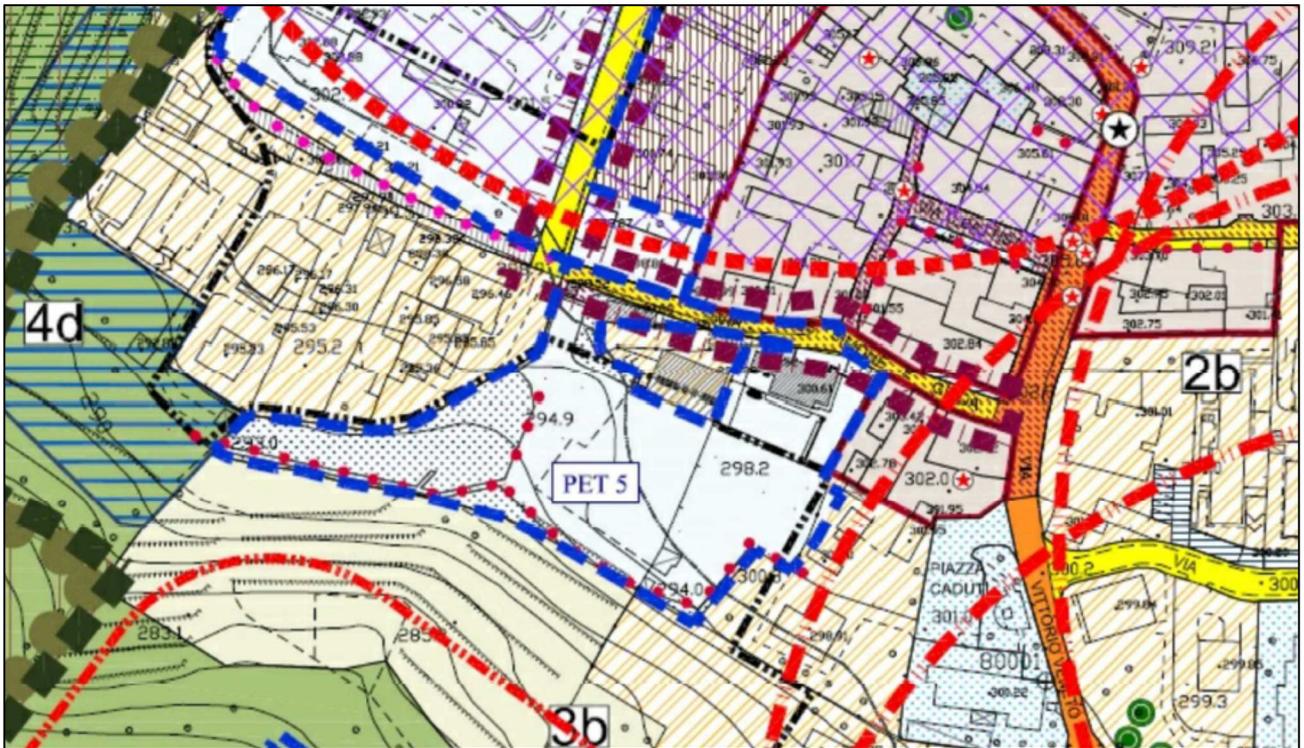
##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*“Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera E sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' altresì ammessa la realizzazione di un dehor chiuso con la finalità di ampliare la sala ristorante per una s.l.p. pari a mq 100,00 e la monetizzazione degli spazi da destinare a parcheggio dovuti per l'ampliamento rispetto alla funzione insediata.*

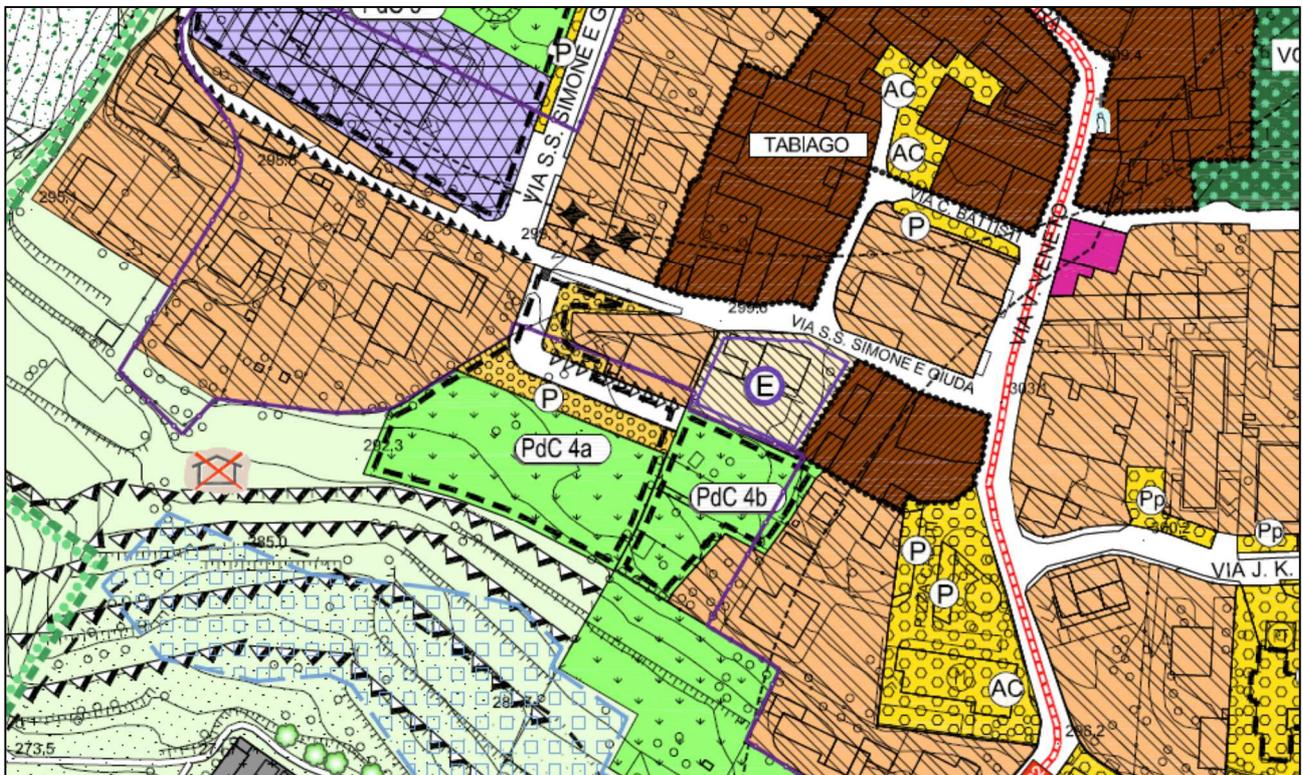
*Il suddetto intervento è consentito con la modalità attuativa del Permesso di Costruire Convenzionato, con l'applicazione, in aggiunta rispetto agli oneri concessori dovuti al Comune, del contributo straordinario di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. come definito in apposito articolo delle norme tecniche di attuazione.*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**

**NORMA E – (ex PET 5- P.I.I. NON ATTUATO)- VIA SS SIMONE E GIUDA**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA F – DITTA VIGANO – INDUSTRIA STORICA- VIA A.VOLTA

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

L'ambito interessa un comparto in parte edificato ove ha sede l'industria storica Viganò ed una porzione di area libera, pertinenziale della ditta classificata dalla vigente strumentazione urbanistica nell'ambito di trasformazione PET 8 con funzione commerciale.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica, delle istanze ed incontri propedeutici alla stesura della variante urbanistica si è rilevato che pur avendo appetibilità una zona commerciale ubicata lungo la ex SS. N° 342 Como – Bergamo con visibilità dalla rotatoria, i nuovi interventi edificatori risultavano essere poco funzionali, anche in considerazione della fascia verde di rispetto tra la zona commerciale e la zona industriale, rispetto allo sviluppo dell'industria storica insediata.

#### **Progetto di variante urbanistica**

Si è pertanto ridefinito l'ambito industriale nella porzione posta a nord ove si rileva la presenza di un terreno acclive di difficile utilizzo per lo sviluppo dell'insediamento, mentre è stato classificato in ambito I- Industriale l'area posta in continuità ad est del compendio, classificata dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito commerciale. Viene ammesso, nell'ambito dell'edificazione industriale la possibilità di avere uno spaccio e vendita di prodotti appartenenti alla filiera della categoria di appartenenza, nonché la possibilità di avvalersi dei disposti regolamentari speciali della zona I- Industriale per l'utilizzo di diversi parametri, rispetto a quelli ammessi dalla zona medesima con la corrisponsione al comune di un contributo straordinario di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA F**

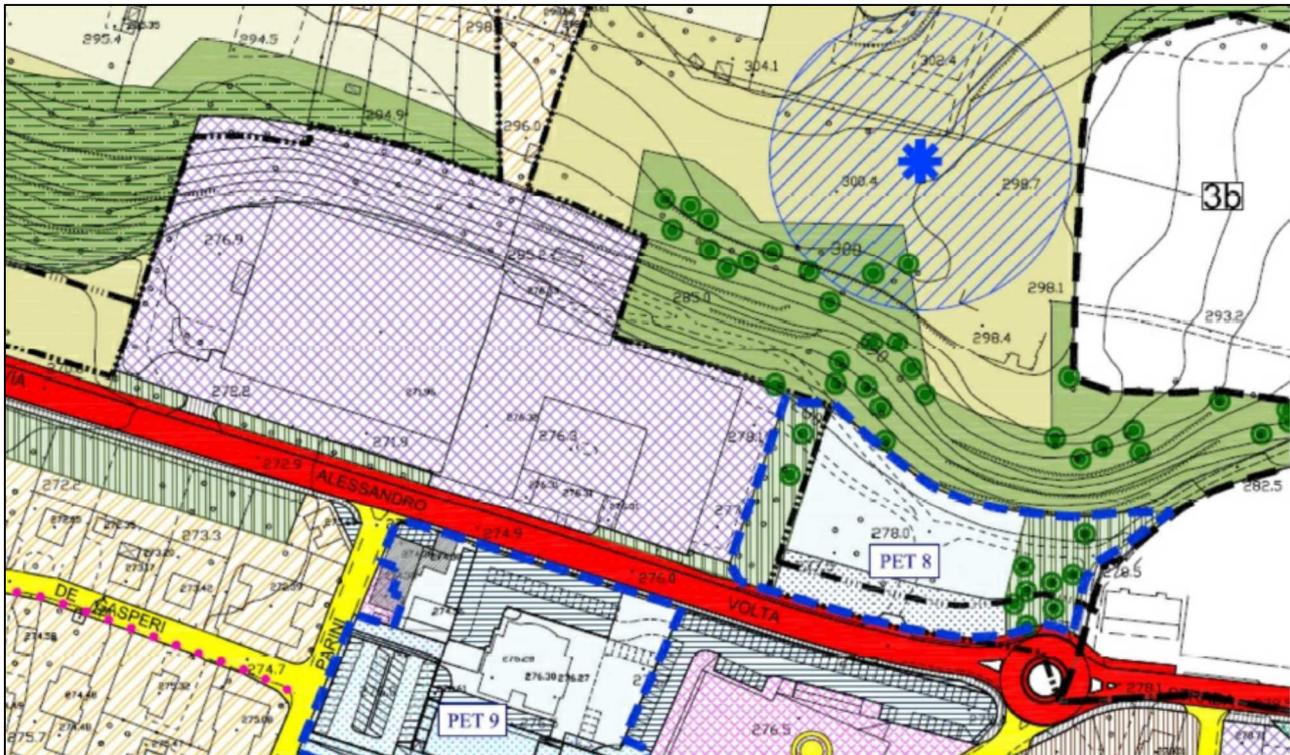
##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*“Il compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera F, viene sottoposto disposti normativi e regolamentari di variante.*

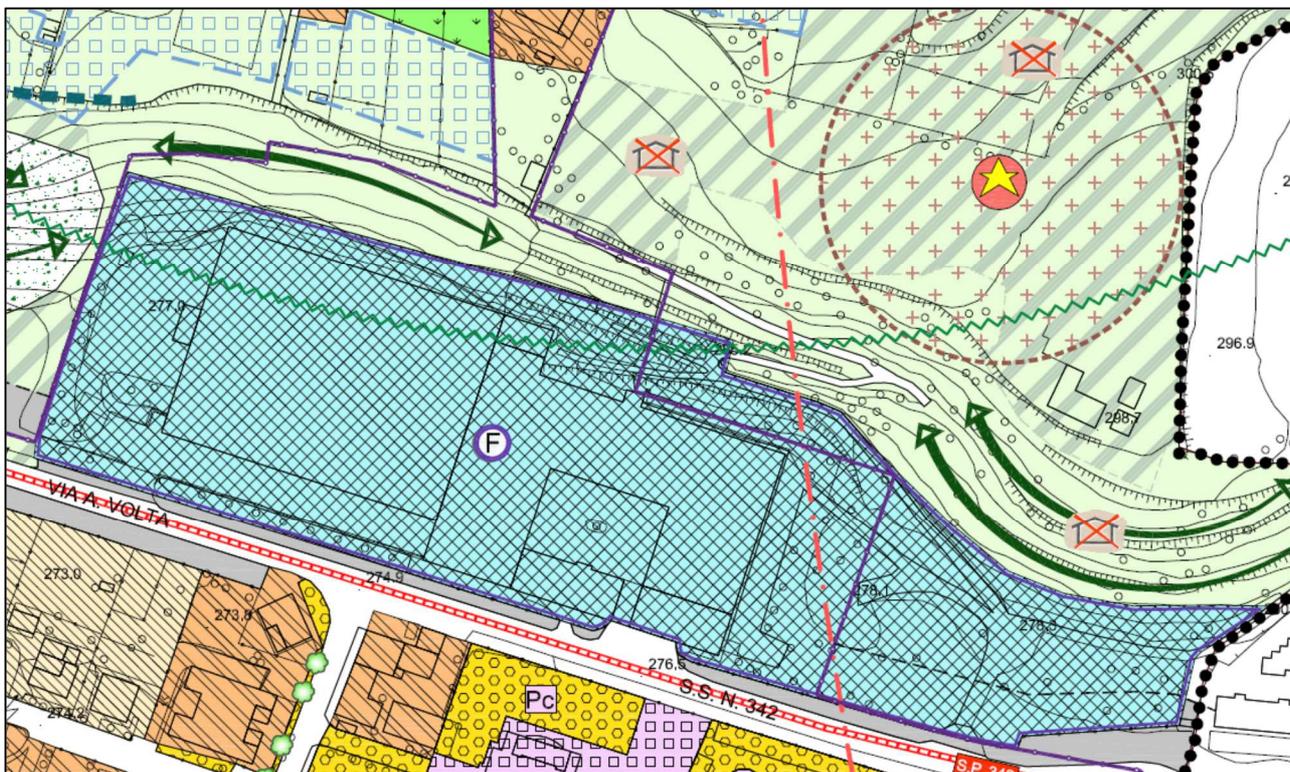
*Nell'ambito di zona I- industriale si applicano i disposti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole comprensivo dei disposti particolari per l'utilizzo di diversi parametri, rispetto a quelli ammessi dalla zona medesima con la corrisponsione al Comune di un contributo straordinario di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.*

*E' ammesso, nell'ambito dell'edificazione industriale la possibilità di avere uno spaccio e vendita di prodotti appartenenti alla filiera della categoria di appartenenza.”*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA F – DITTA VIGANO – INDUSTRIA STORICA- VIA A.VOLTA**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA G – - CENTRO LA ROSA – VIA GAGGIO**

**Descrizione previsioni urbanistiche P.G.T. VIGENTE e progetto di variante urbanistica**

L'ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera G è costituito da un'area di proprietà comunale con soprastante edificazione ove ha sede il centro "La Rosa".

La variante urbanistica sottopone il compendio ad un disposto normativo speciale del piano dei servizi

**NORMA SPECIALE LETTERA G**

*"L'ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera G centro "La Rosa", sono consenti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Convenzionato di Riqualificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro approvato con nota protocollo n° 3783 del 05.08.2011 e deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 29.11.2011."*



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA H – (EX GROSS - MARKET – VIA GAGGIO)

#### **Descrizione previsioni urbanistiche P.G.T. VIGENTE e progetto di variante urbanistica**

L'ambito interessa una ex struttura commerciale all'ingrosso "Gross Market" oggi sottoutilizzata.

L'area appartiene al Parco Regionale della Valle del Lambro ed è classificata come ambiti produttivo incompatibile. In parte è interessata dall'area di esondazione del Fiume Lambro regolamentate dal PGRA.

La variante urbanistica sottopone il compendio ad un disposto normativo speciale.

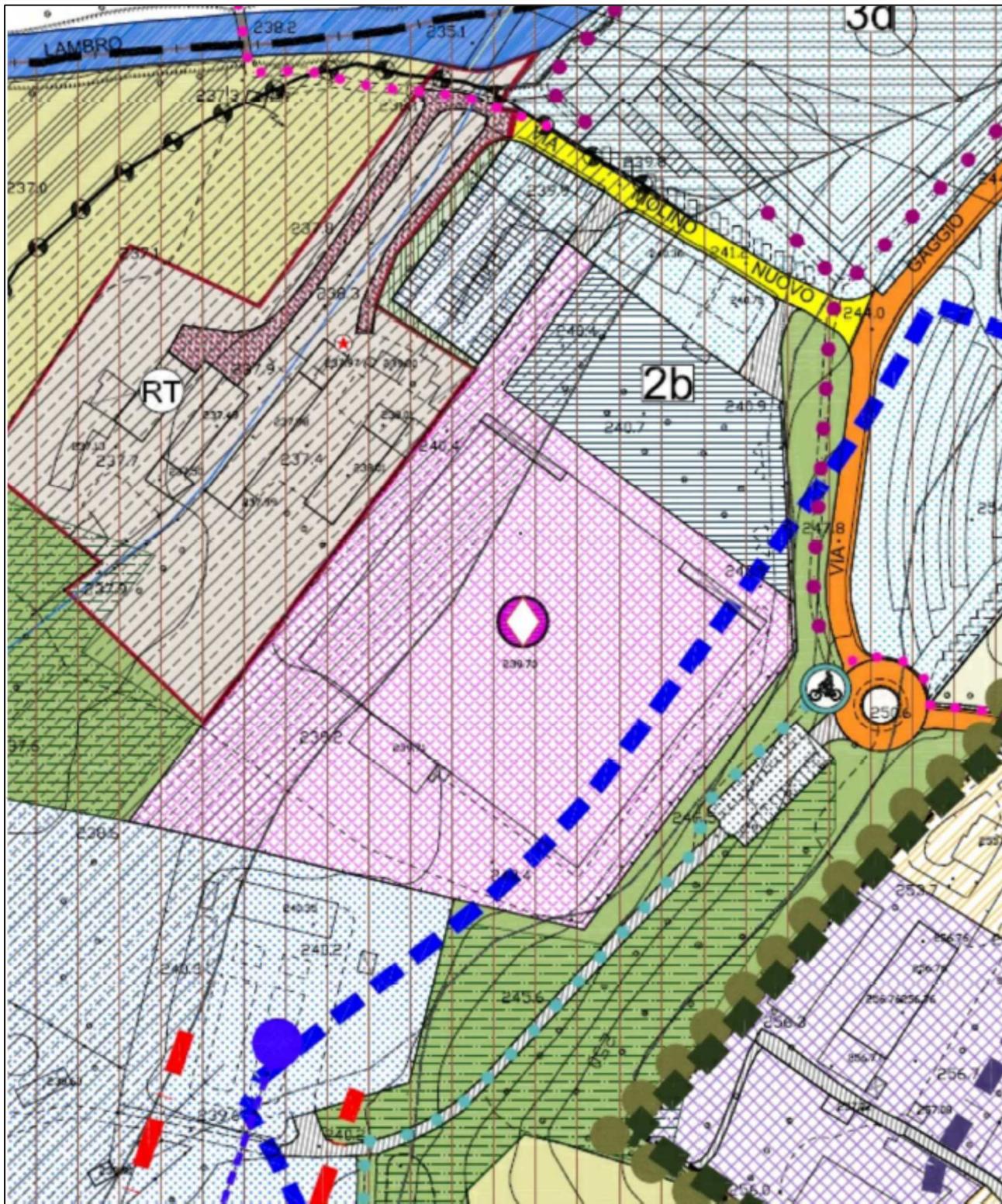
#### **NORMA SPECIALE LETTERA H**

*"Nell'ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera H – "Ex Gross Market", sono consenti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario dell'edificazione esistente ed è consentito il proseguo delle attività sino al permanere della funzione medesima, indipendentemente da eventuali cambi di intestazioni societarie.*

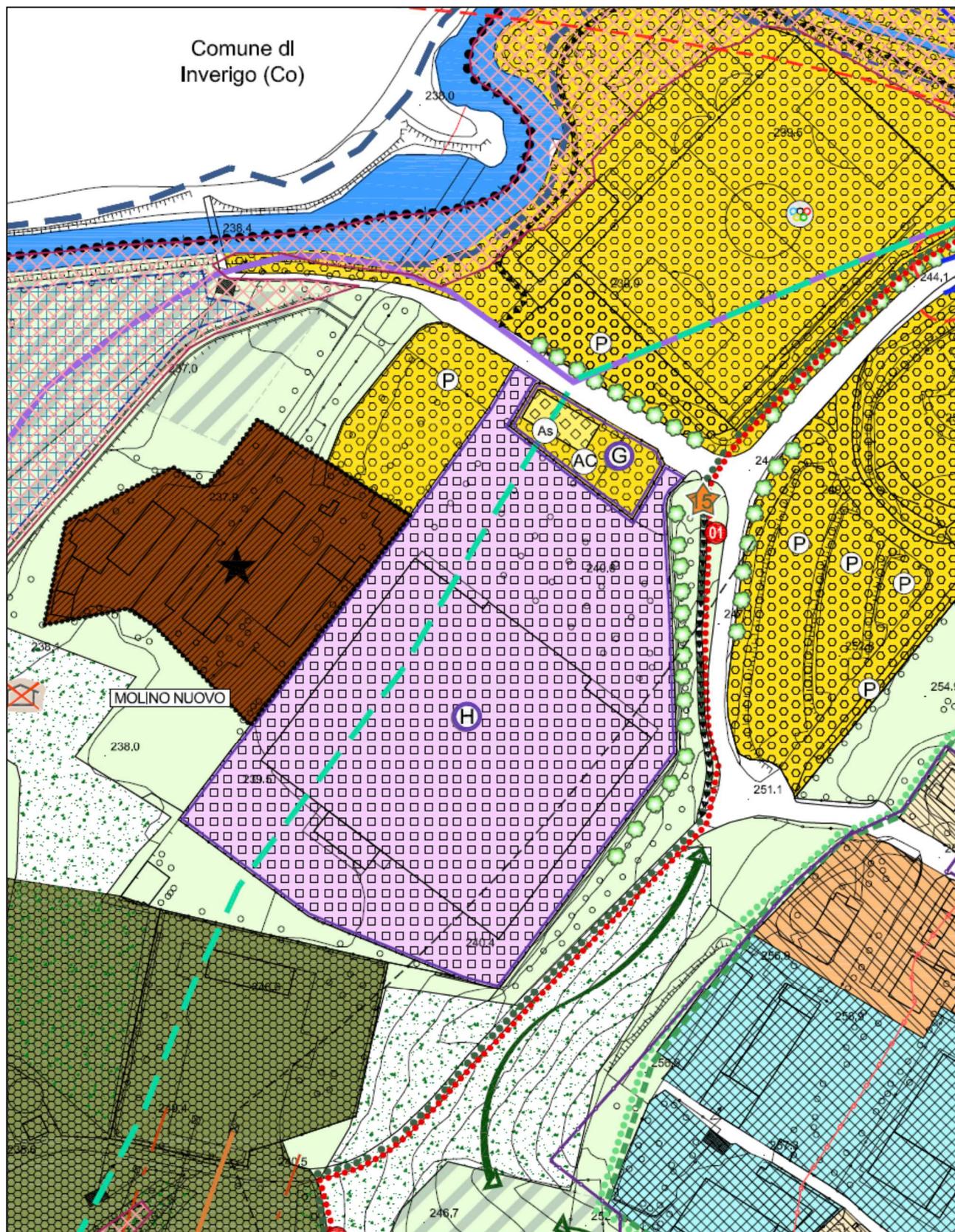
*Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica sono subordinati alla redazione di Programma Convenzionato di Riqualificazione, il quale deve avere i connotati di piano di recupero. Il piano attuativo è regolamentato dai disposti di cui all'art. 20 "Ambiti produttivi incompatibili ed elementi di archeologia industriale" delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.*

*Le porzioni degli ambiti territoriali interessate dalla Direttiva Alluvioni P.G.R.A. di cui alla DGR n° X/6738 del 1906.2017 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n° 25 del 21.06.2017 e s.m.i., sono sottoposte ai disposti normativi e regolamentari della suddetta norma, poiché prevalenti e cogenti rispetto alla normativa urbanistica comunale"*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA H – (EX GROSS - MARKET – VIA GAGGIO)**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA I – RIVA ALIMENTARE – VIA GAGGIO

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

Il comparto interessa un ambito industriale ubicato in località Gaggio già sottoposto dalla vigente strumentazione urbanistica a disposto normativo speciale di cui "Comparto di Ristrutturazione Urbanistica AR1"

Nel corso degli incontri preliminari propedeutici alla stesura della variante urbanistica è emersa l'esigenza di preservare il disposto normativo puntuale nel merito dei diversi parametri ammessi per il comparto rispetto a quanto indicato per la zona industriale.

#### **Progetto di variante urbanistica**

La variante urbanistica preserva i diversi parametri edificatori necessari per lo sviluppo dell'azienda ed introduce l'applicazione del contributo straordinario ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. così come applicato per altre fattispecie similari.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA I**

##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*"Il compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera I, viene sottoposto a disposti normativi e regolamentari di variante.*

*E' consentita l'applicazione dei seguenti parametri:*

*h max = 13 metri*

*piani: 2 piani fuori terra*

*Superficie coperta: 50%*

*Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): 10.000 mq.*

*La verifica degli spazi da destinare a parcheggio privato relativi alle superfici in ampliamento potranno essere oggetto di monetizzazione.*

#### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

*La realizzazione della nuova edificazione è subordinata alla realizzazione di una barriera verde ed antirumore verticale verso la zona residenziale posta ad ovest del comparto*

#### **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)**

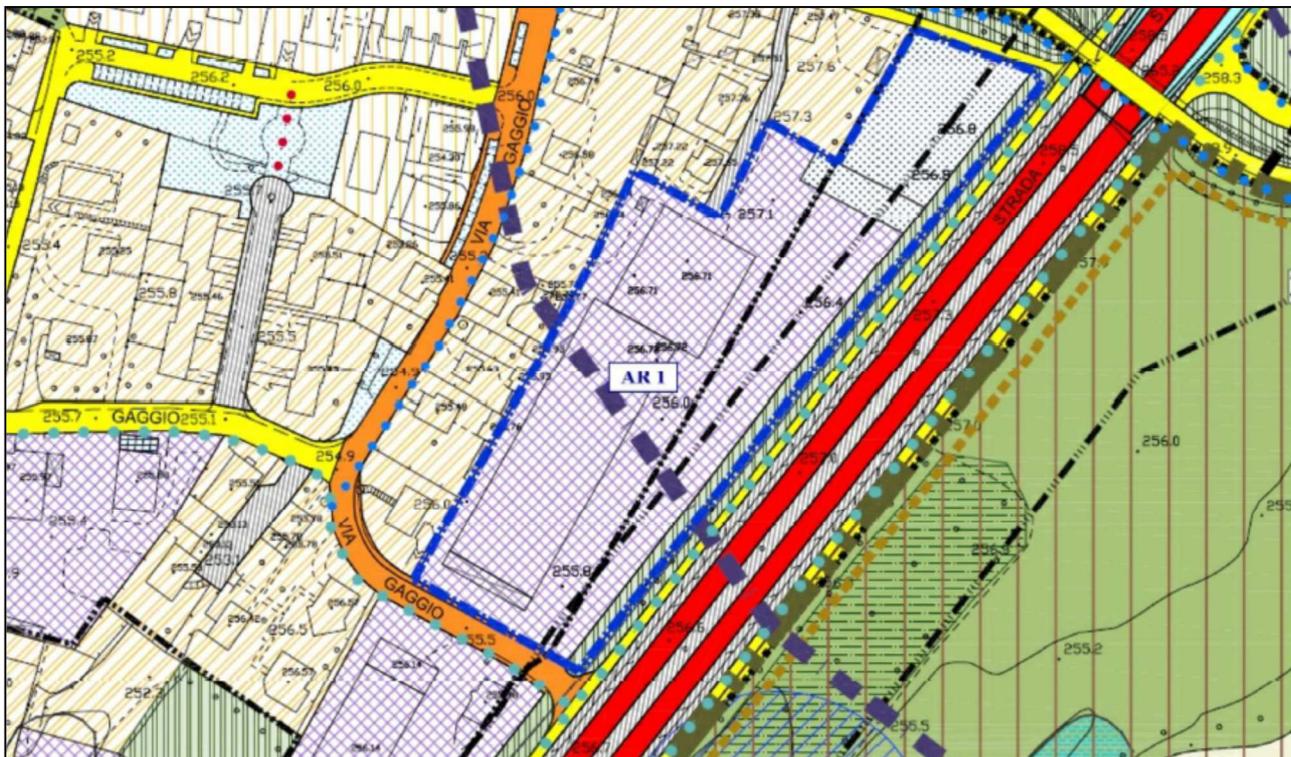
*L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento, con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.*

*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 innalzamento, sino al limite massimo di metri 13,00.*

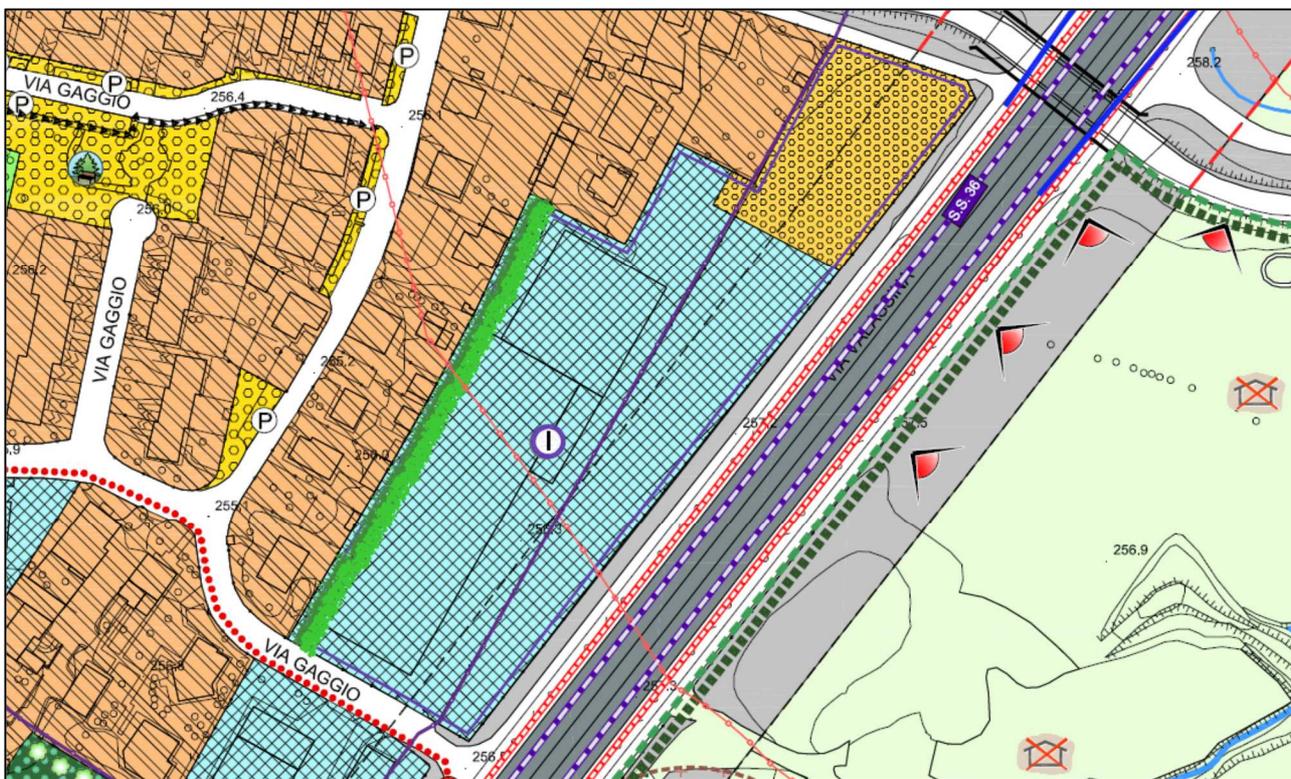
*Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.*

*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"*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA I – RIVA ALIMENTARE – VIA GAGGIO**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## 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.

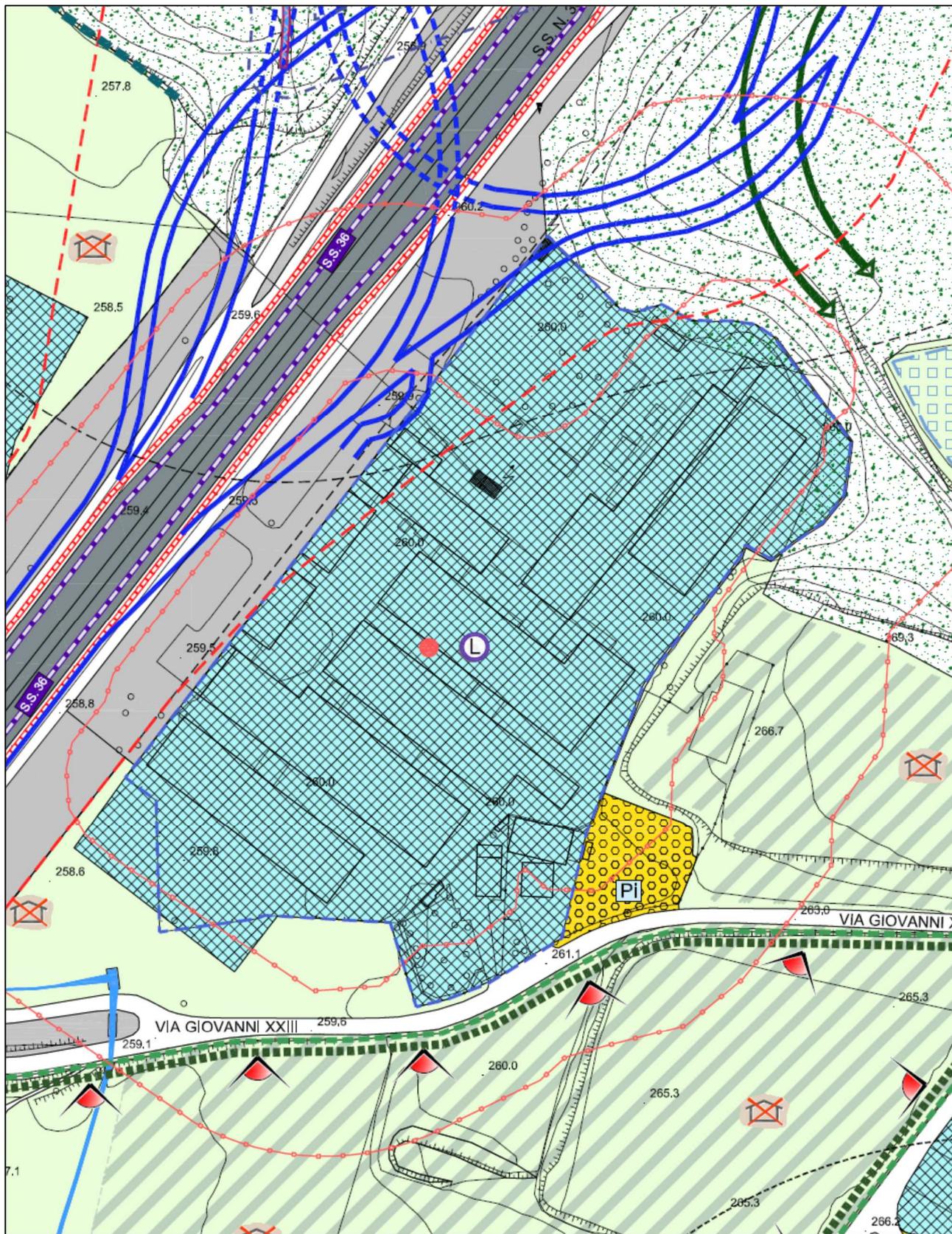
La variante è individuata con la norma speciale di cui alla lettera L nella quale viene quantificato onere aggiuntivo dovuto al comune di Nibionno ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. .

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.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA L – (SITAB S.P.A. – VIA GIOVANNI XXIII)**



Stralcio tavola 04 Piano delle Regole "Regime dei suoli" – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA M – IMATEX S.P.A. – VIA MONTEGRAPPA

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

Il comparto interessa l'insediamento della ditta Imatex a confine con il comune di Bulciago e classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito I- Industriale

#### **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 in considerazione della richiesta formulata di SUAP in variante finalizzata a poter usufruire di diversi parametri edificatori ed avere la possibilità di realizzare un'edificazione a confine con il territorio comunale in considerazione del fatto che l'area in comune di Bulciago è della medesima proprietà, la variante urbanistica introduce un disposto normativo puntuale in adesione alle richieste formulate.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA M**

##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*"Il compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera I, viene sottoposto a disposti normativi e regolamentari di variante.*

*E' consentita l'applicazione dei seguenti parametri:*

*Superficie coperta: 55%*

*Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): 1,00 mq/mq*

*La verifica degli spazi da destinare a parcheggio privato relativi alle superfici in ampliamento potranno essere oggetto di monetizzazione.*

#### **DEROGA ALLE DISTANZE**

*La nuova edificazione in ampliamento rispetto a quella esistente può essere realizzata sino a confine del territorio comunale con il comune di Bulciago.*

#### **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:**

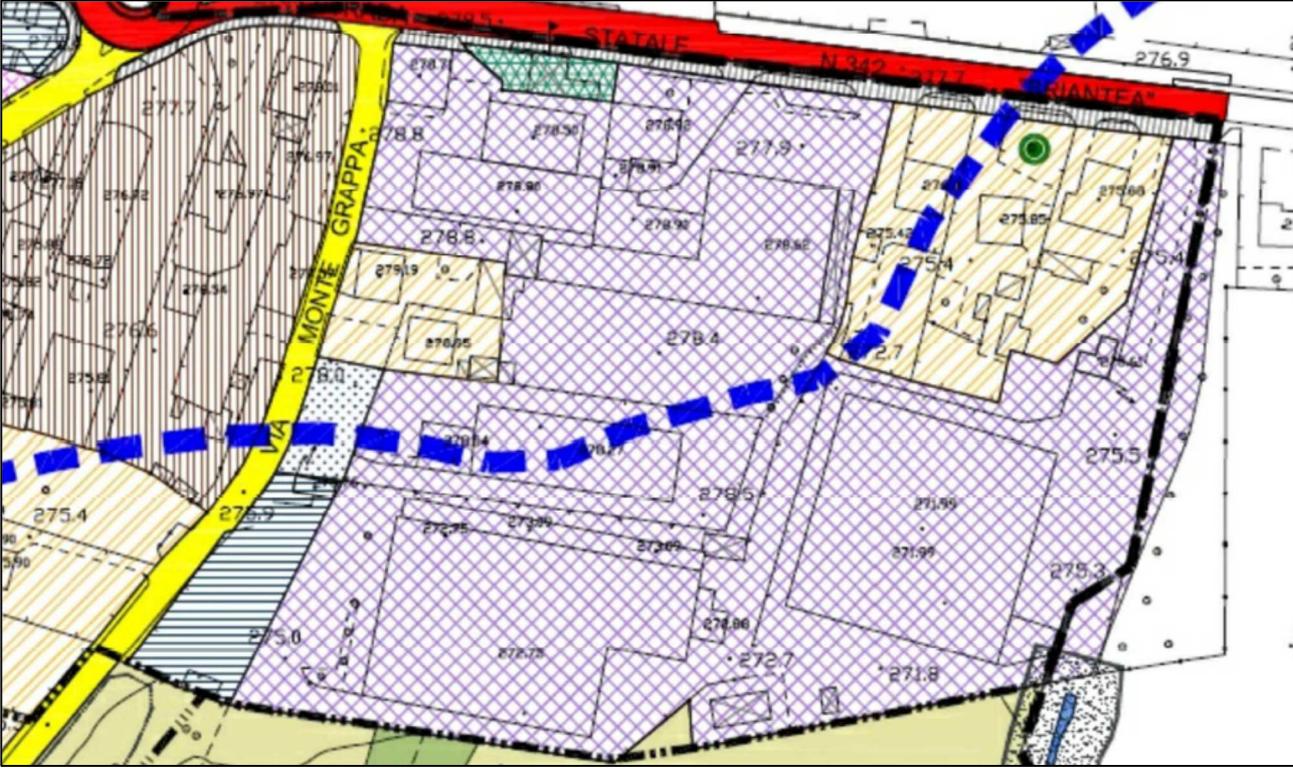
##### **MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)**

*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.*

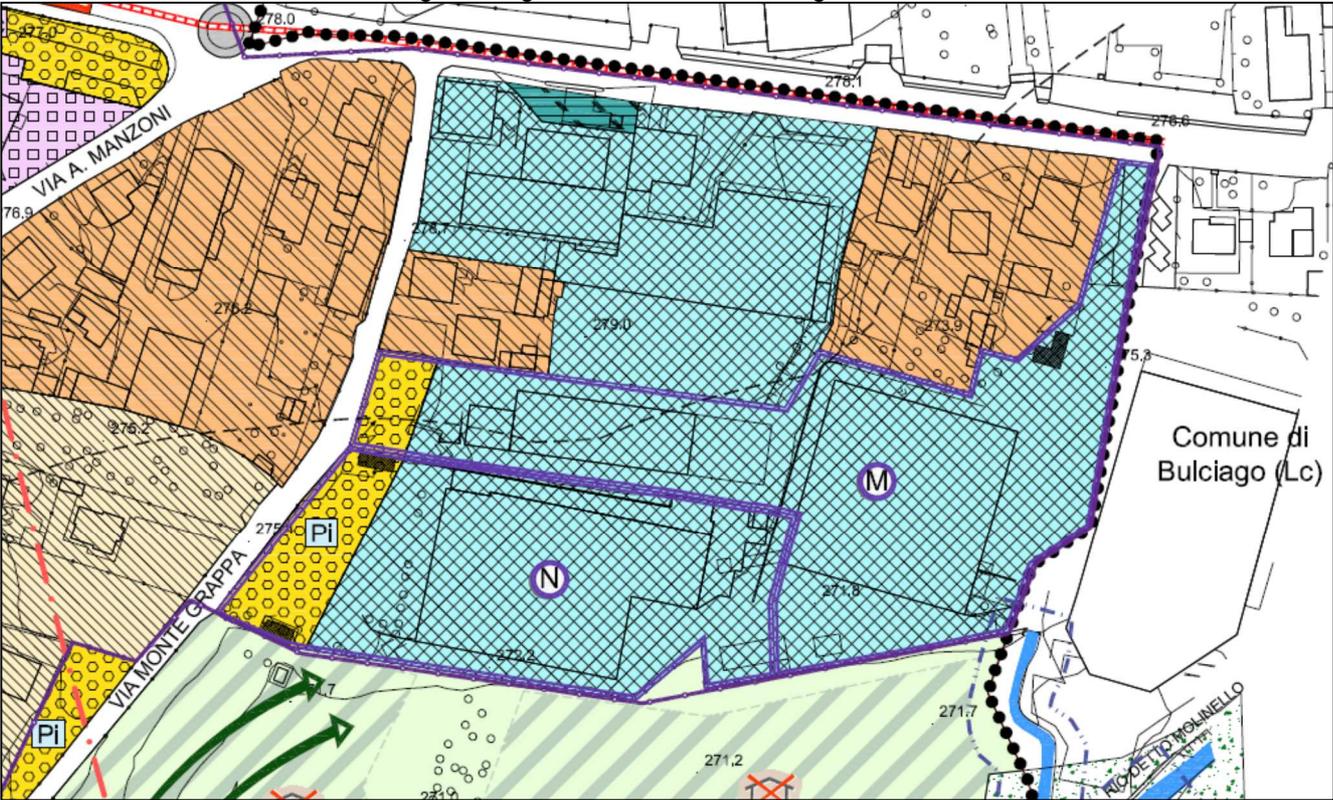
*Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento.*

*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"*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**  
**NORMA M – IMATEX S.P.A. – VIA MONTEGRAPPA**



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



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### NORMA N– NOVARESIN– VIA MONTEGRAPPA

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

Il comparto interessa l'insediamento della ditta Novaresin ubicata ad est della via Montegrappa e classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito I- Industriale

#### **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 formulata richiesta finalizzata a poter usufruire di diversi parametri edificatori, la variante urbanistica introduce un disposto normativo puntuale in adesione alle richieste formulate.

#### **NORMA SPECIALE LETTERA N**

##### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*"Il compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera I, viene sottoposto a disposti normativi e regolamentari di variante.*

*E' consentita l'applicazione dei seguenti parametri:*

*Superficie coperta: 70%*

*Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): 1,00 mq/mq*

*Altezza massima: 12 metri*

*La verifica degli spazi da destinare a parcheggio privato relativi alle superfici in ampliamento potranno essere oggetto di monetizzazione.*

##### **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 soggetta 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 soggetta 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 innalzamento, 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”*

