COMUNE DI

NIBIONNO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

DOCUMENTO DI PIANO:
PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE - AMBITI DI COMPLETAMENTO

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI:
REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE DI RECUPERO E COMPLETAMENTO - SOSTENIBILITA' V.A.S.

Seconda parte

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

il tecnico	il sindaco	responsabile servizio tecnico autorità proponente/procedente VAS	autorità competente VAS
dott. Arch. Marielena Sgroi	Avv. Usuelli Claudio	Arch. Elena Molteni	Sig. Roberto Gemetto

supp. autorità comp. VAS
Geom. Tripicchio Fabio

collaboratrice
Silvia Aragona

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
    - Autostrada Regionale Varese- Como- Lecco (tratta Como- Lecco)

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

  - INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO- OPERE AMBIENTALI (PTR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L.R. 31/2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

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

RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

Area prevista a zona industriale ditta Viganò.

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





RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

Area prevista per ambito ex PET 5

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

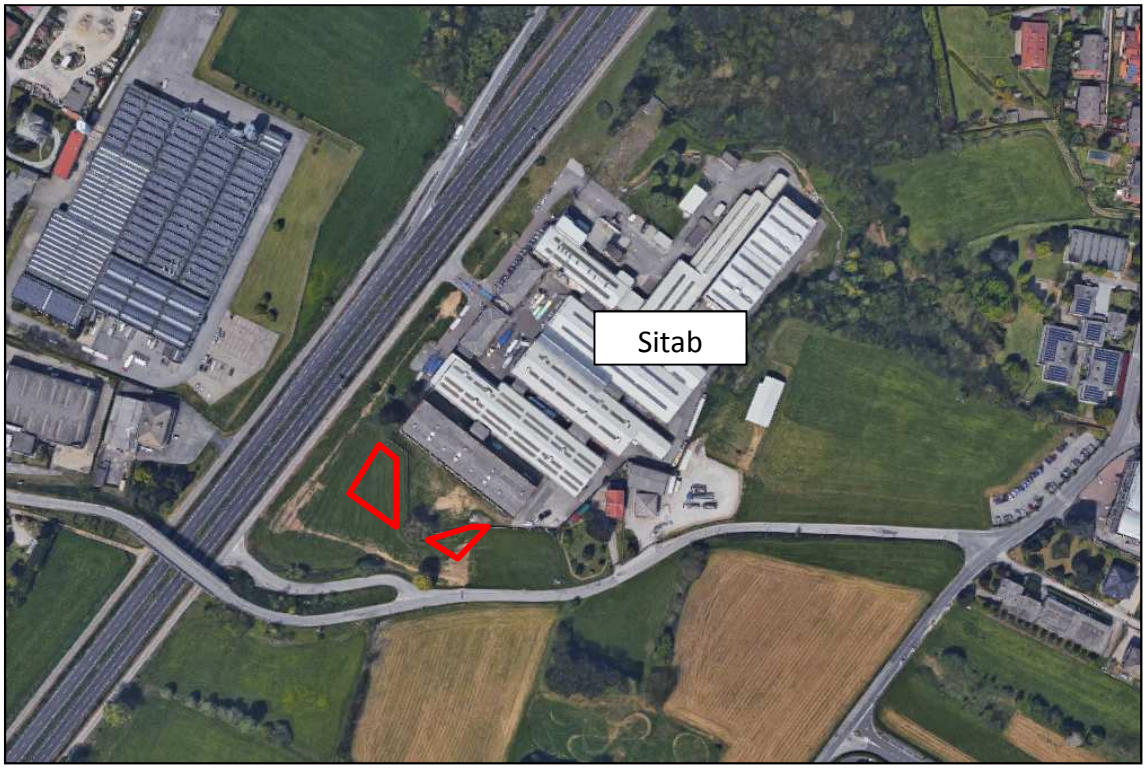




AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area a zona industriale ditta Sitab.

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

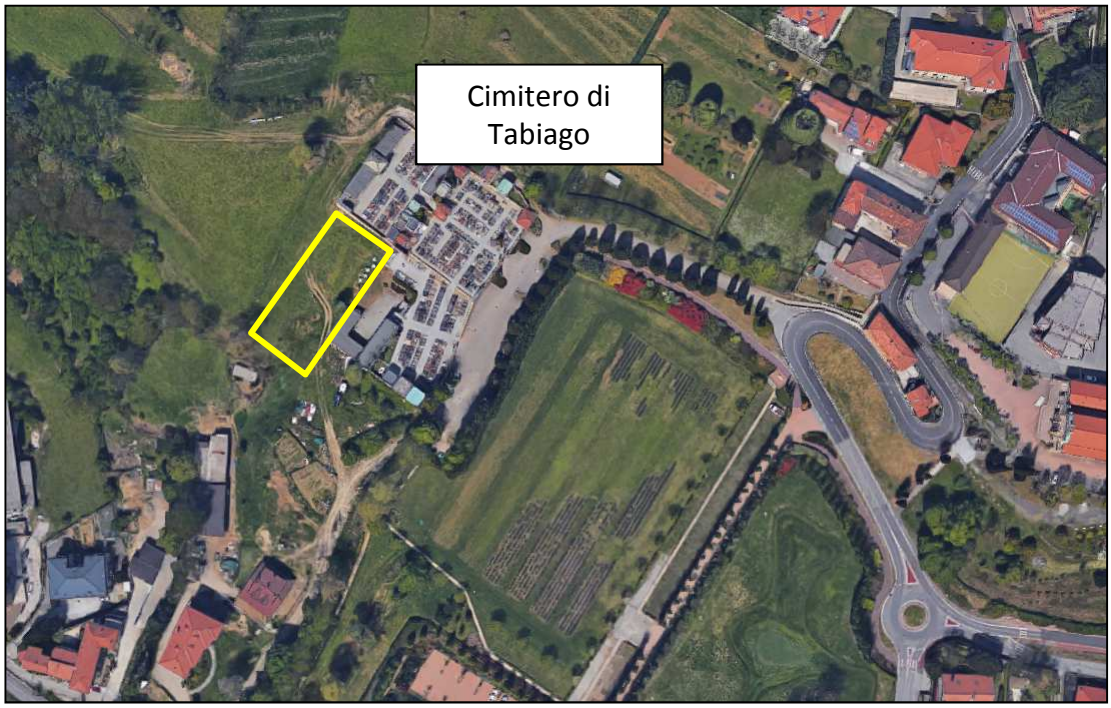


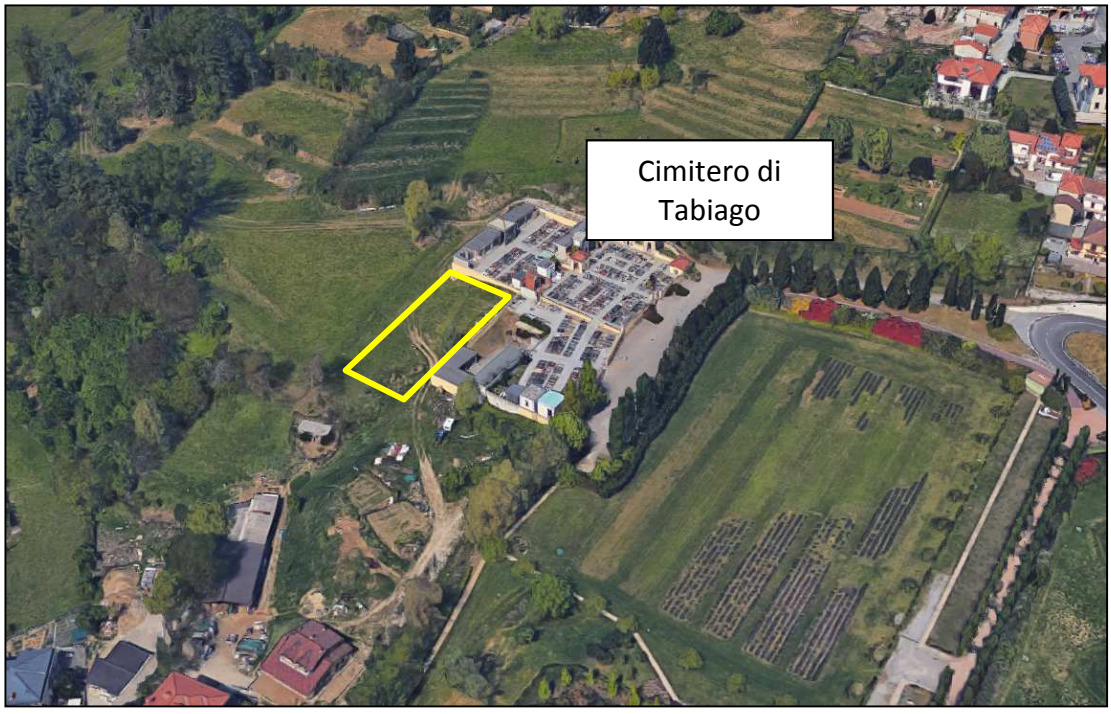


AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area per ampliamento cimitero di Tabiago - opera pubblica.

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





AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area a zona industriale ditta Viganò.

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





1.4 LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

AMBITO PET 5:

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

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

AMBITO PET 6:

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

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

AMBITO PET 7:

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

AMBITO PET 8:

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

AMBITO PET 9:

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

AMBITO PET 10:

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

1.4 b - DOCUMENTO DI PIANO : LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aree boscate lungo il corso del fiume Lambro con Ambiti agricoli





Boschi di Querco carpineti e carpineti



Robineti puri e misti



Alneto di ontano nero d'impluvio



Acero - frassineti



Ambiti agricoli e prativi – le emergenze collinari





1.5 LA DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

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

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

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

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

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

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

1.5 a IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A) LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA

A.1 Nuovi tracciati viari

Il progetto di variante prevede

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

A.2 Mobilità e mobilità leggera

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

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

B) – Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico

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

C) Opere pubbliche e valorizzazione dei servizi esistenti

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

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

- Pdc1- via XXV Aprile

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

- Centro " La Rosa"

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

D) I cimiteri

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

E) Sottoservizi

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

F) Il Piano delle Attezzature Religiose (PAR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

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

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

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e della superficie coperta in ampliamento. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di altezza superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari a 10,00 ml, fino al raggiungimento di un'altezza pari a 13,00 ml.è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento, con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento. Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta alla monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di inalzamento, sino al limite massimo di metri 13,00. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

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

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

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

- Abitanti residenti al 31.12.2017 **3.696 abitanti**

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

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

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

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

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

  TOTALE 132 abitanti

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

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

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

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

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

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

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

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

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
  3.828 abitanti x 18 mq/ab. 60.904,00 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti 153.867,30 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto 1.275,00 mq
- ***TOTALE AREE STANDARD ESISTENTI E IN PROGETTO:*** **155.142,30 mq**

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

5- SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Si riportano di seguito gli ambiti di completamento del documento di piano per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico attraverso una loro parziale riconferma con riduzione del peso insediativo, nonché le schede normative degli ambiti di recupero e completamento del Piano delle Regole.

Delle singole schede normative vengono effettuate le considerazioni di merito da parte della valutazione ambientale strategica in relazione alla sostenibilità ambientale – economica e sociale.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Ambientale parte prima che nelle schede normative afferenti al Piano delle Regole di seguito riportate.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state operate tenendo sempre nella debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti e le considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano. In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative. Una parte della scheda è riservata al piano di settore PUGSS ed in riferimento ai servizi presenti e di nuova realizzazione vengono operate le relative con siderazioni.

Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione all'incremento demografico previsto dalla variante di piano del governo del territorio, che prevede una significativa riduzione degli abitanti massimi insediabili, rispetto ai diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria.

Verrà effettuato un confronto con i dati riportati nel vigente P.G.T. volto a dimostrate la possibilità dei servizi esistenti di assorbire sia le esigenze della popolazione residente che della popolazione di futuro insediamento.
Nel suddetto fascicolo saranno contenute le matrici ambientali relative alle differenti aree tematiche.

DOCUMENTO DI PIANO

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

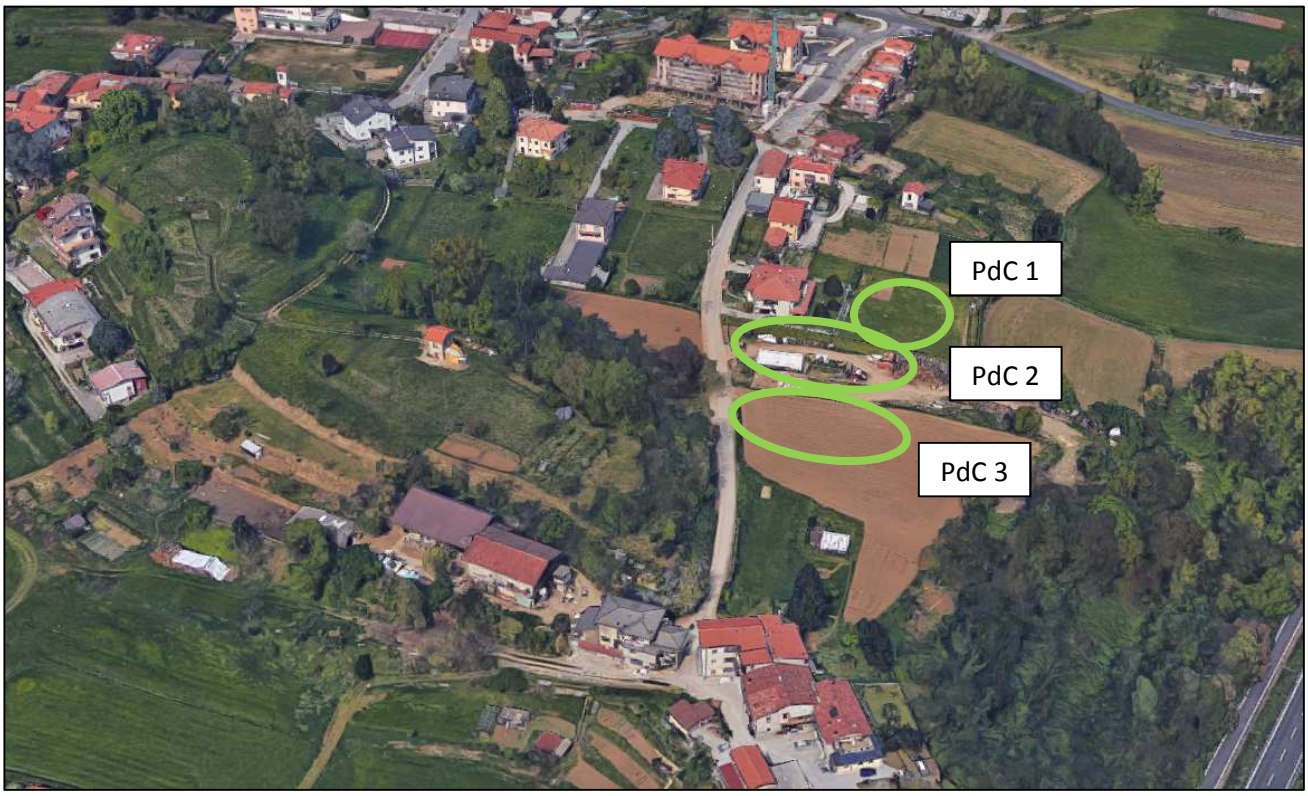
P.D.C. 1 - P.D.C. 2 – P.D.C. 3- VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)

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 nello 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.



DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

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

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria : 1.350,00 mq.
- Volume assegnato *:* 450,00 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 — 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

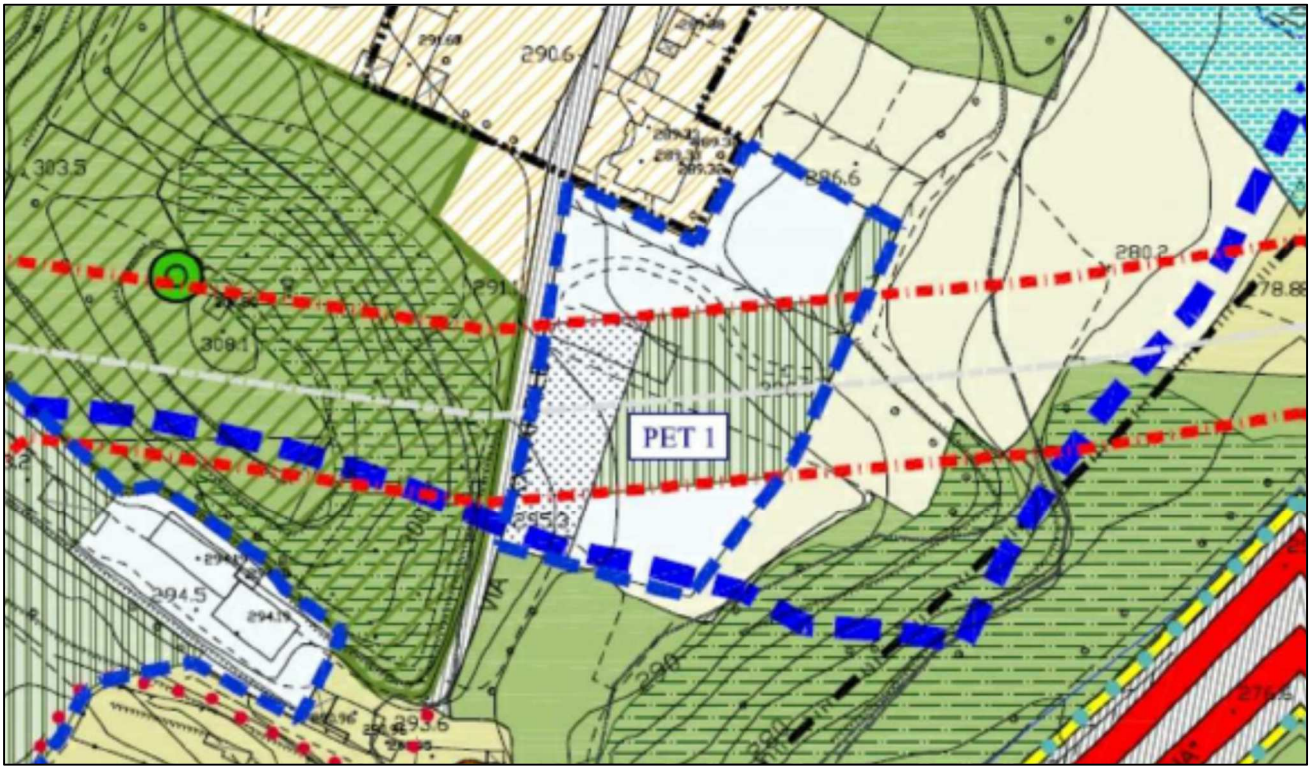
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - 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

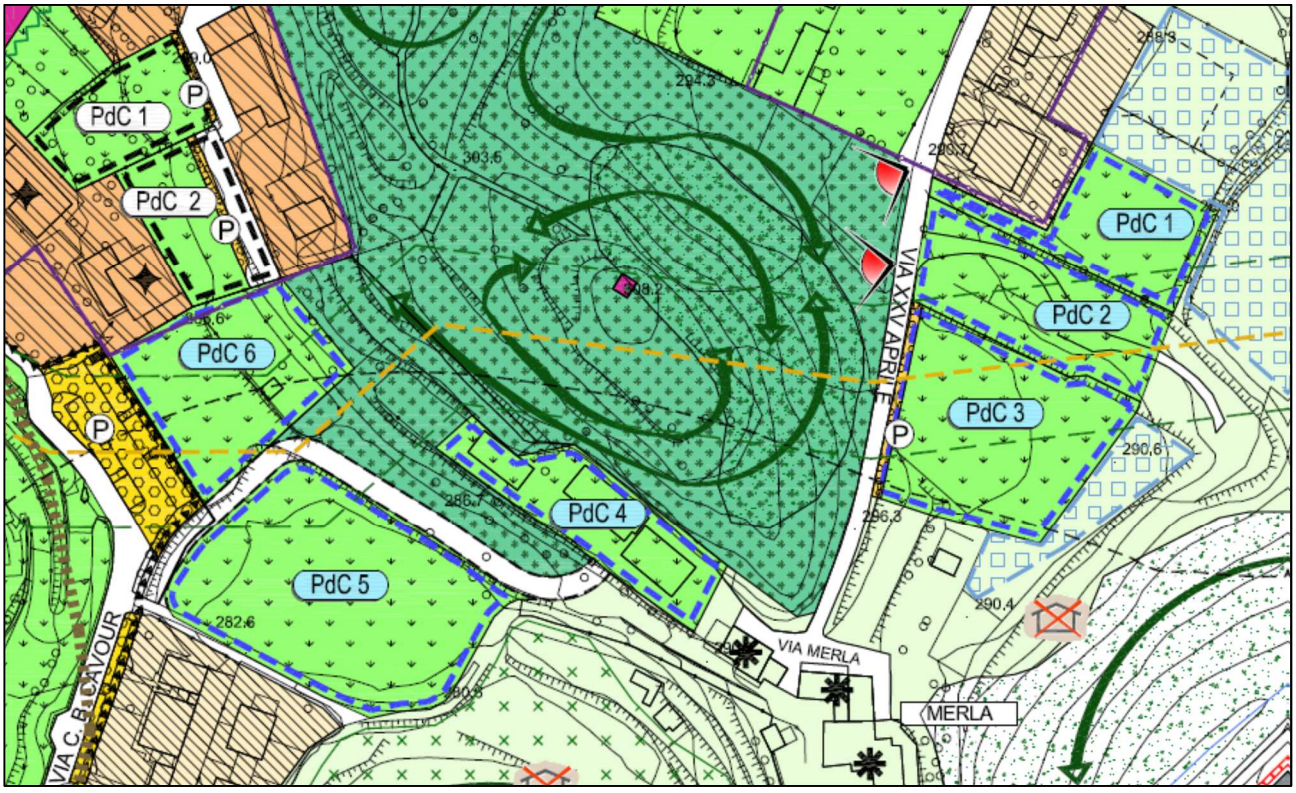
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 — 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

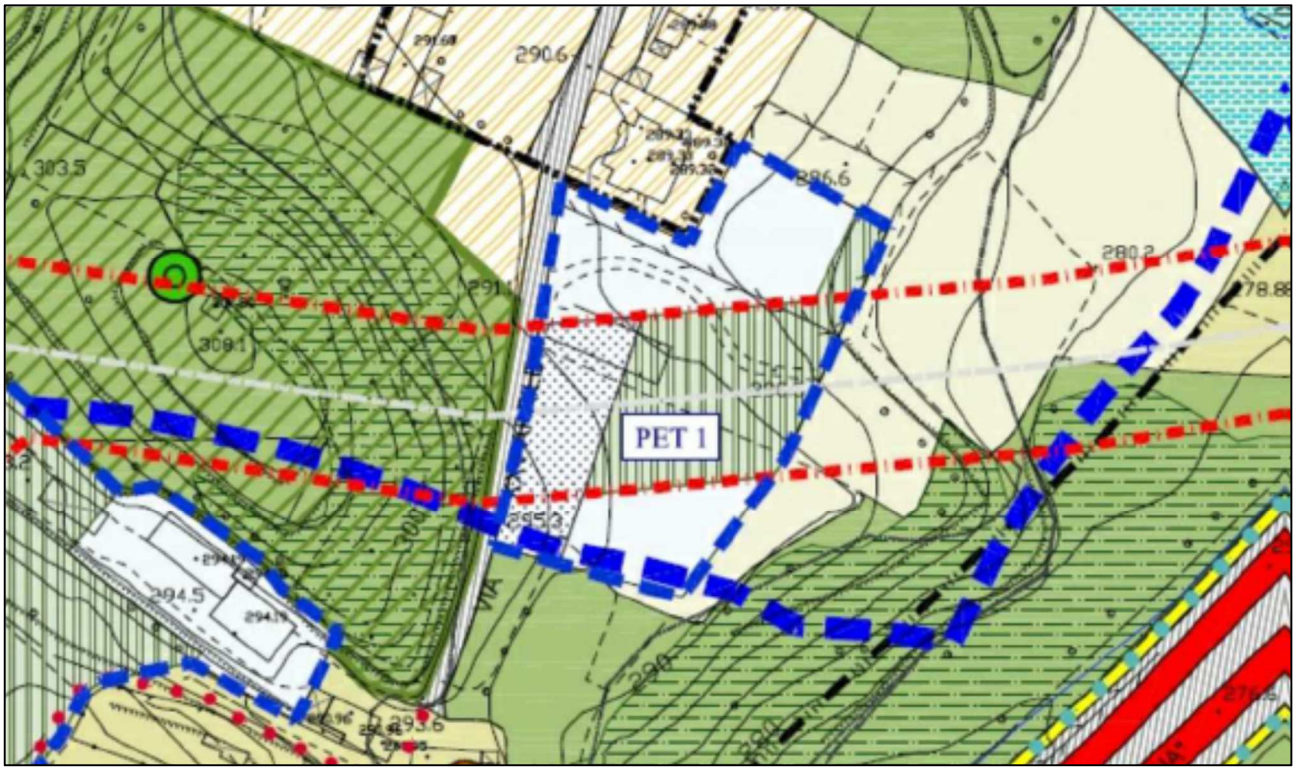
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto e alla linea del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: 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

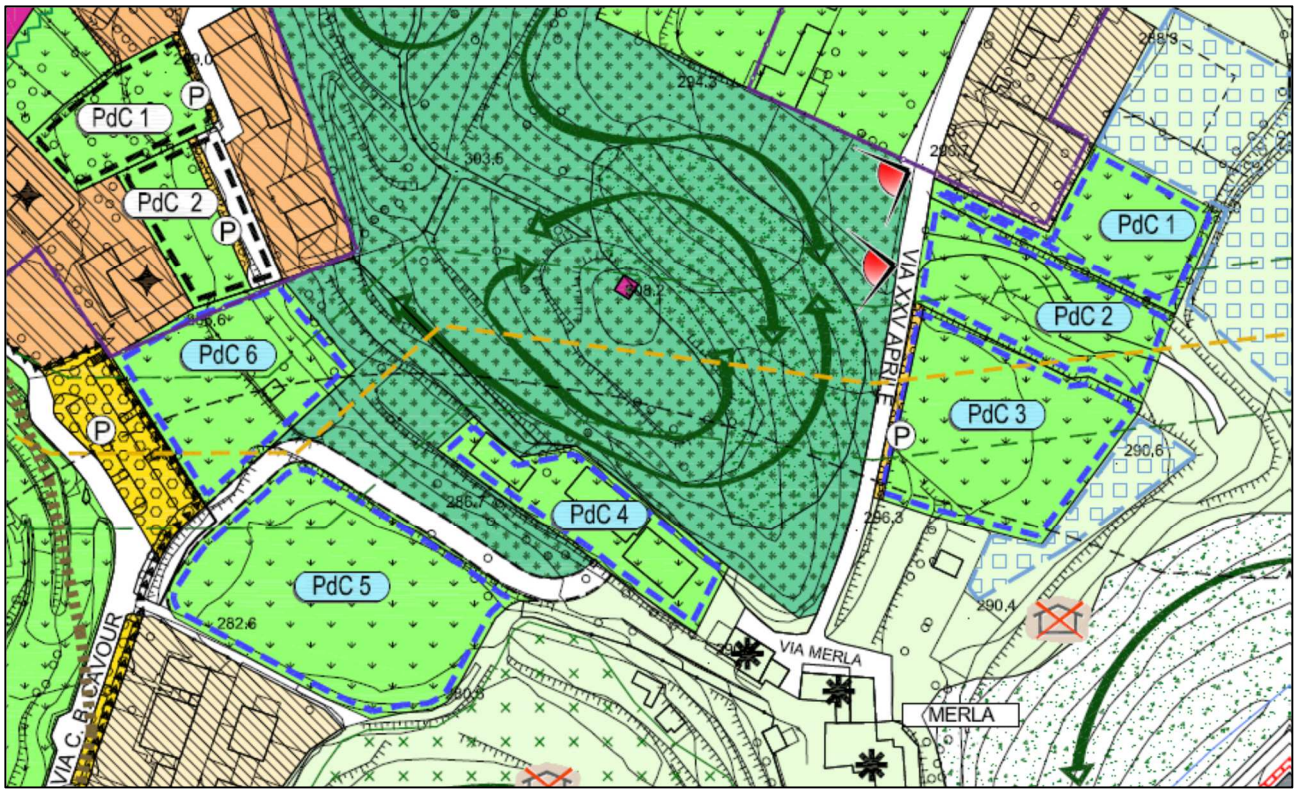
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

- **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 gli spazi da destinare a parcheggio pubblico posti lungo via XXV Aprile. 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

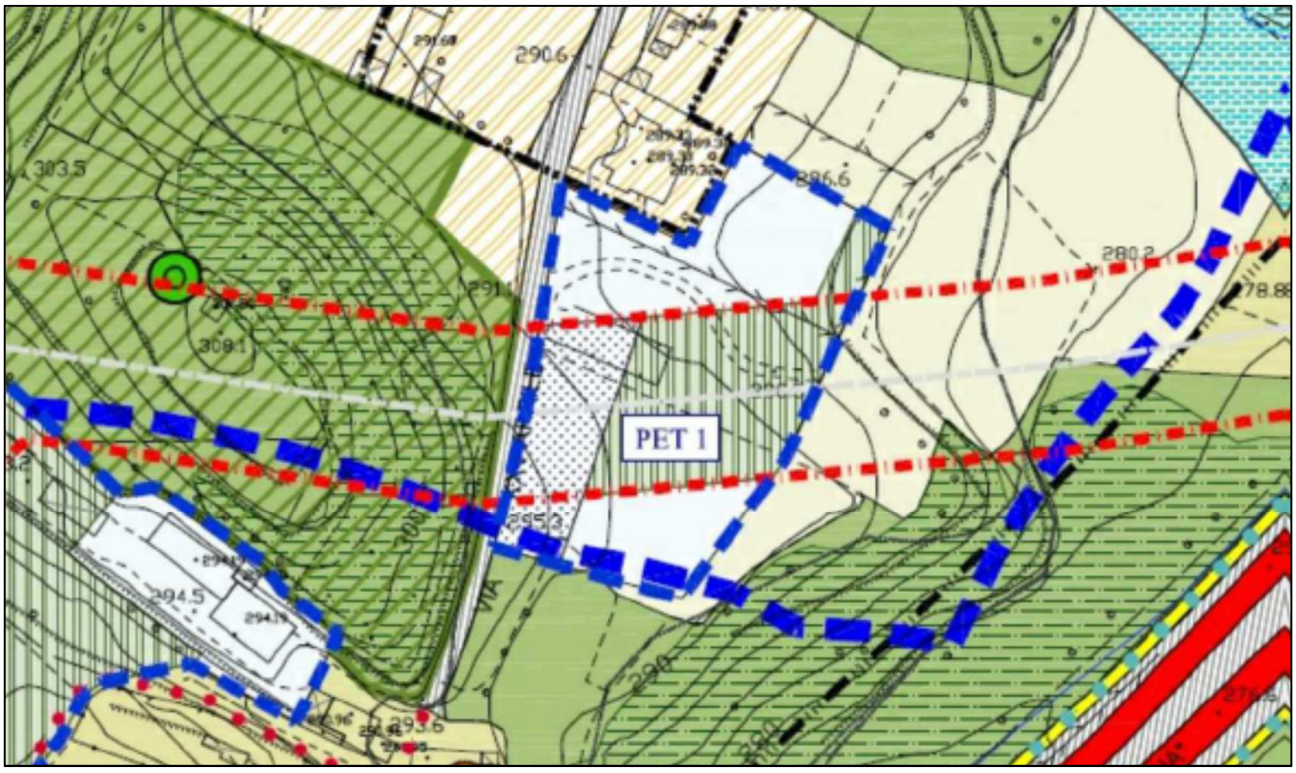
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: Classe II°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

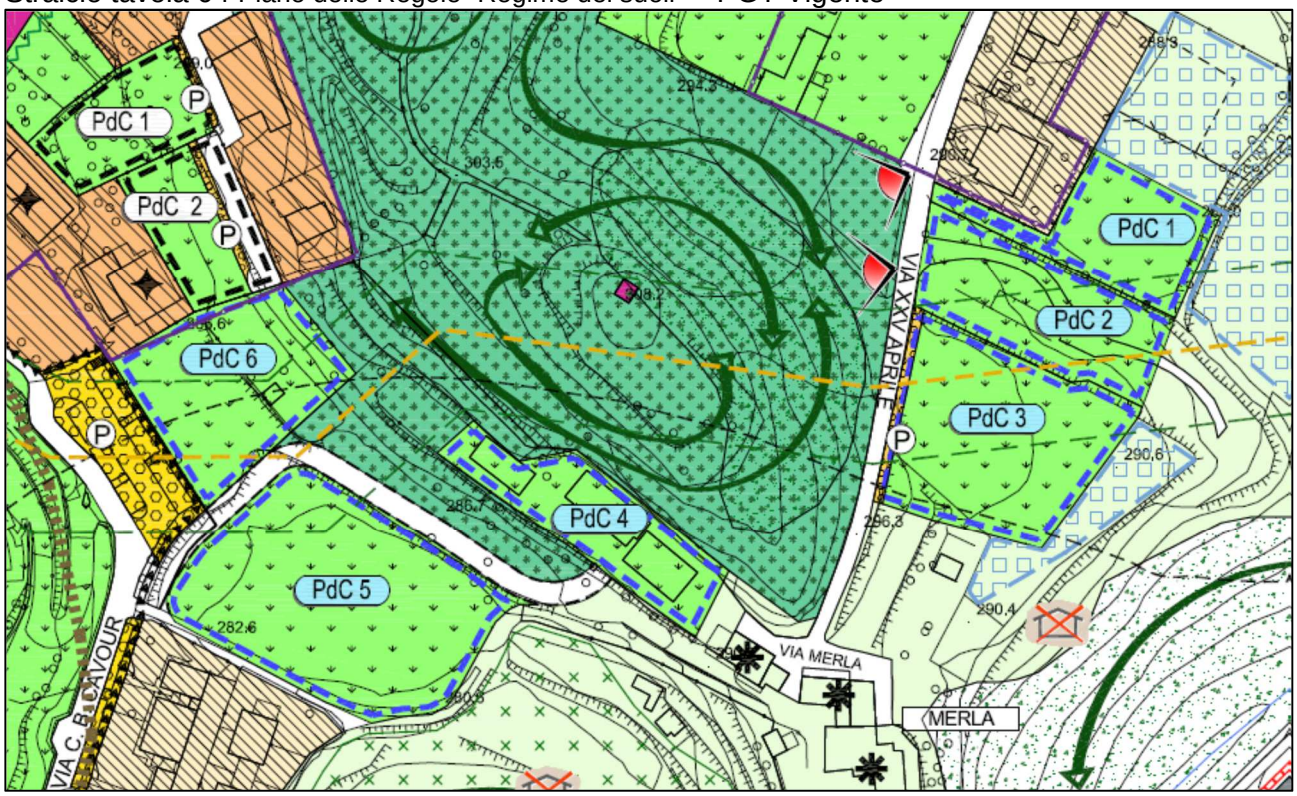
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 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. 1 - P.D.C. 2 – P.D.C. 3- VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale interessato dalla presenza del vincolo del metanodotto, per il quale la variante urbanistica prevede una riduzione significativa della volumetria conferita al medesimo, suddividendo l'ambito in tre comparti in adesione alle esigenze espresse delle singole proprietà di poter intervenire per esigenze costruttive proprie.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla riduzione del peso insediativo anche in considerazione del gravame derivante dalla presenza del vincolo del metanodotto, nonché dal carico di traffico che si sarebbe generalo lungo via XXV Aprile di accesso al compendio.

La sostenibilità ambientale deriva da un riduzione del peso insediativo e nella previsione di una edificazione di tipo rado, in un contesto di valore ambientale.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi maggiormente consoni alle proprie esigenze, nonché alla realizzazione di alcni spazi da destinare a parcheggio pubblico lungo via XXV Aprile.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche con gli oneri di perequazione localizzata e/o a scomputo oneri concessori a beneficio dell'intera collettività.

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 de nominato 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 Cavur 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

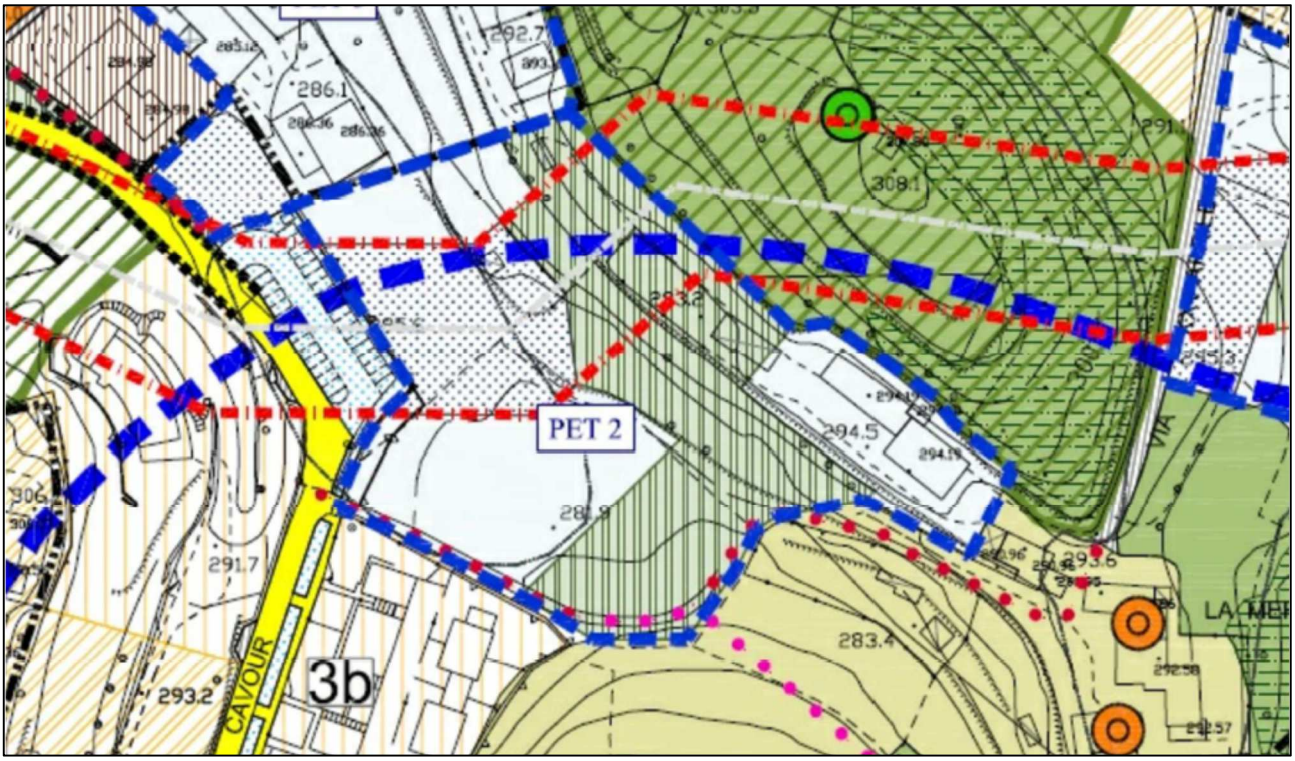
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 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 riseptto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

ASSOGGETTABILITA' VAS

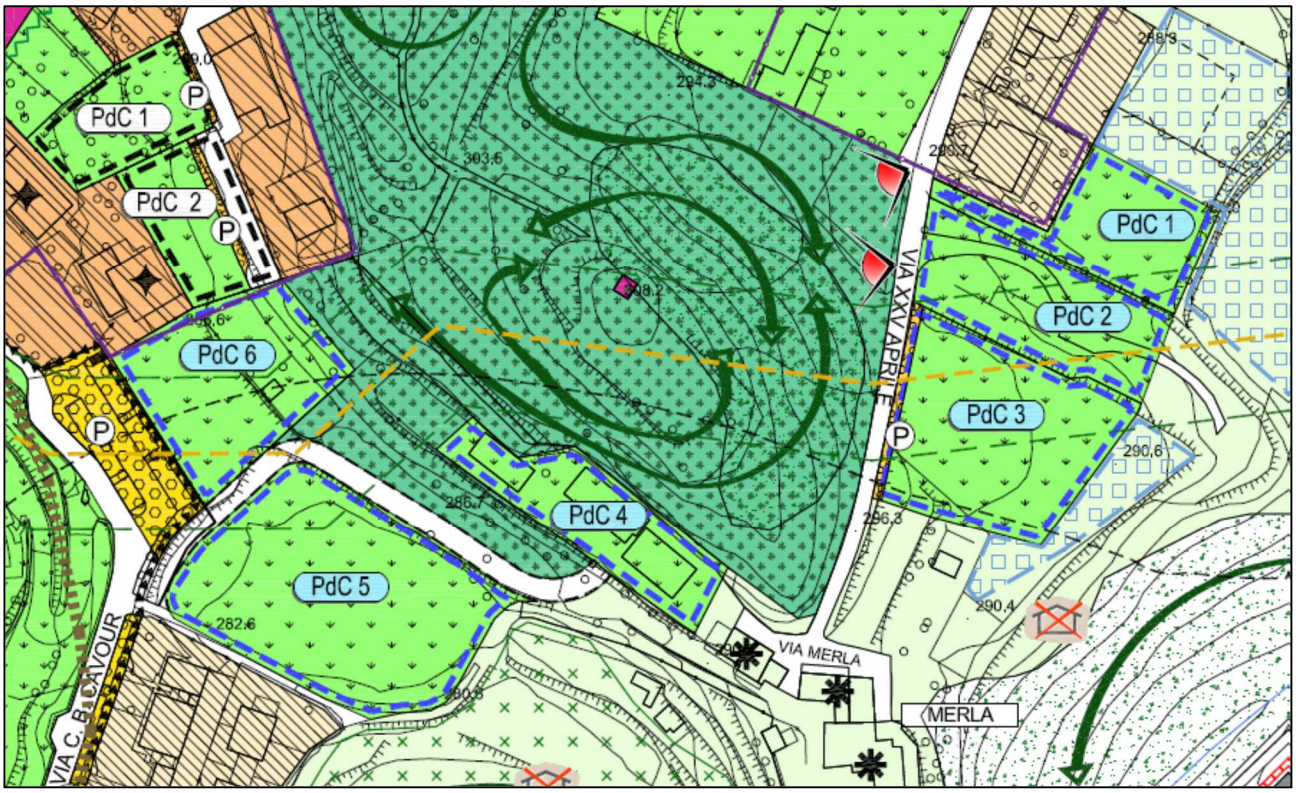
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 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

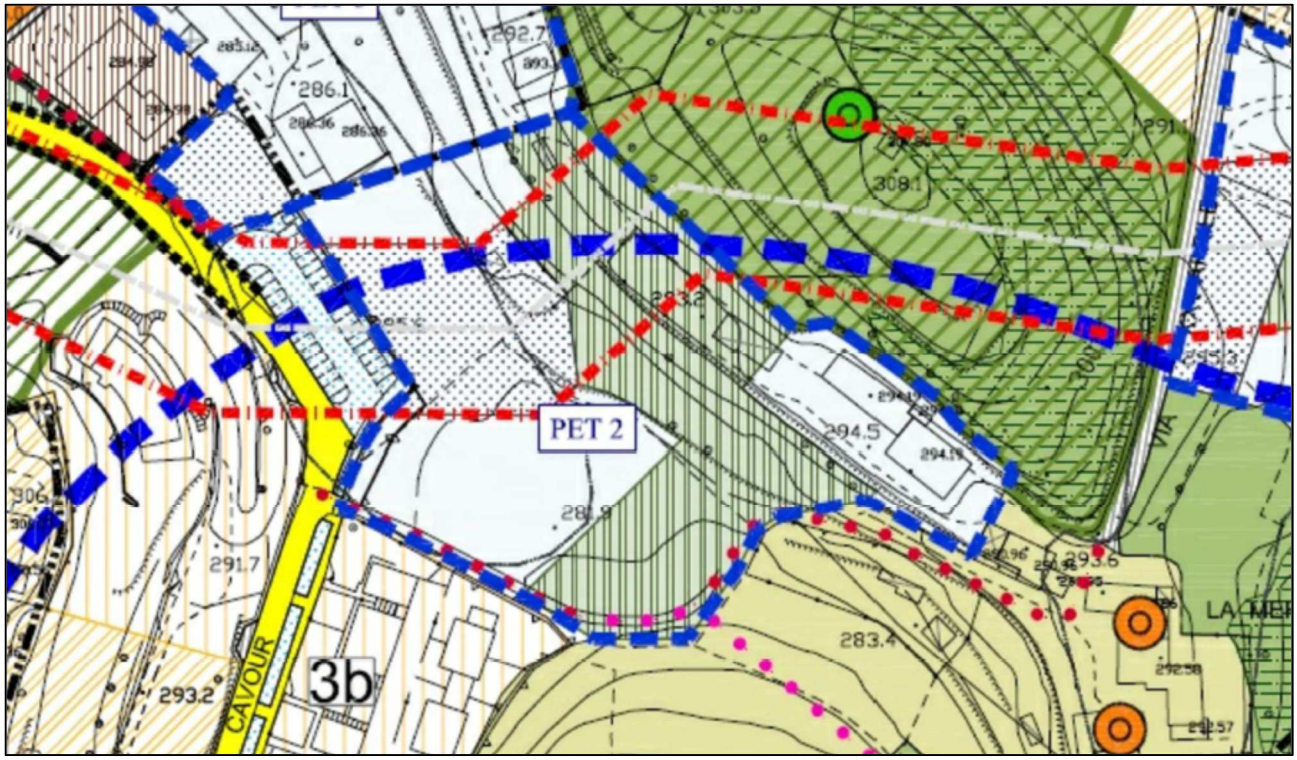
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte 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 riseptto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

ASSOGGETTABILITA' VAS

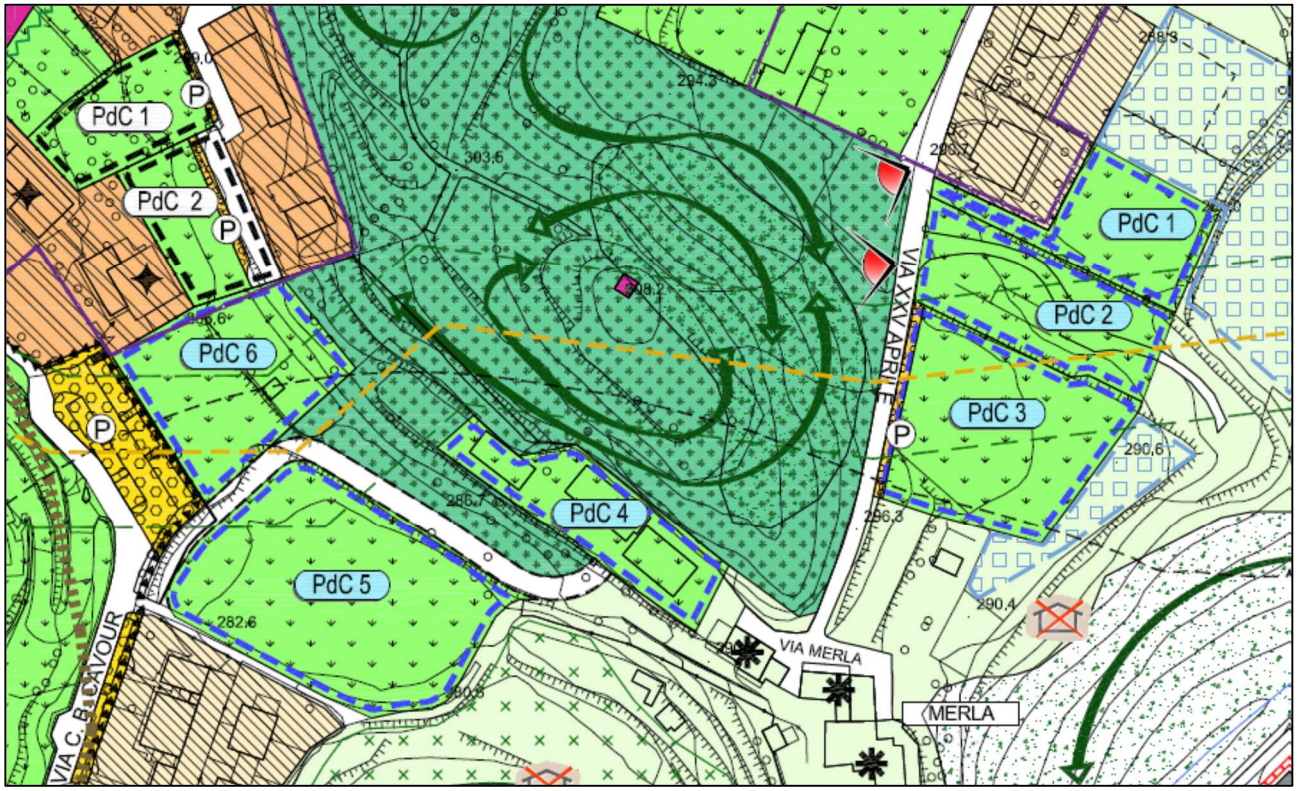
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

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

Regime vincolistico

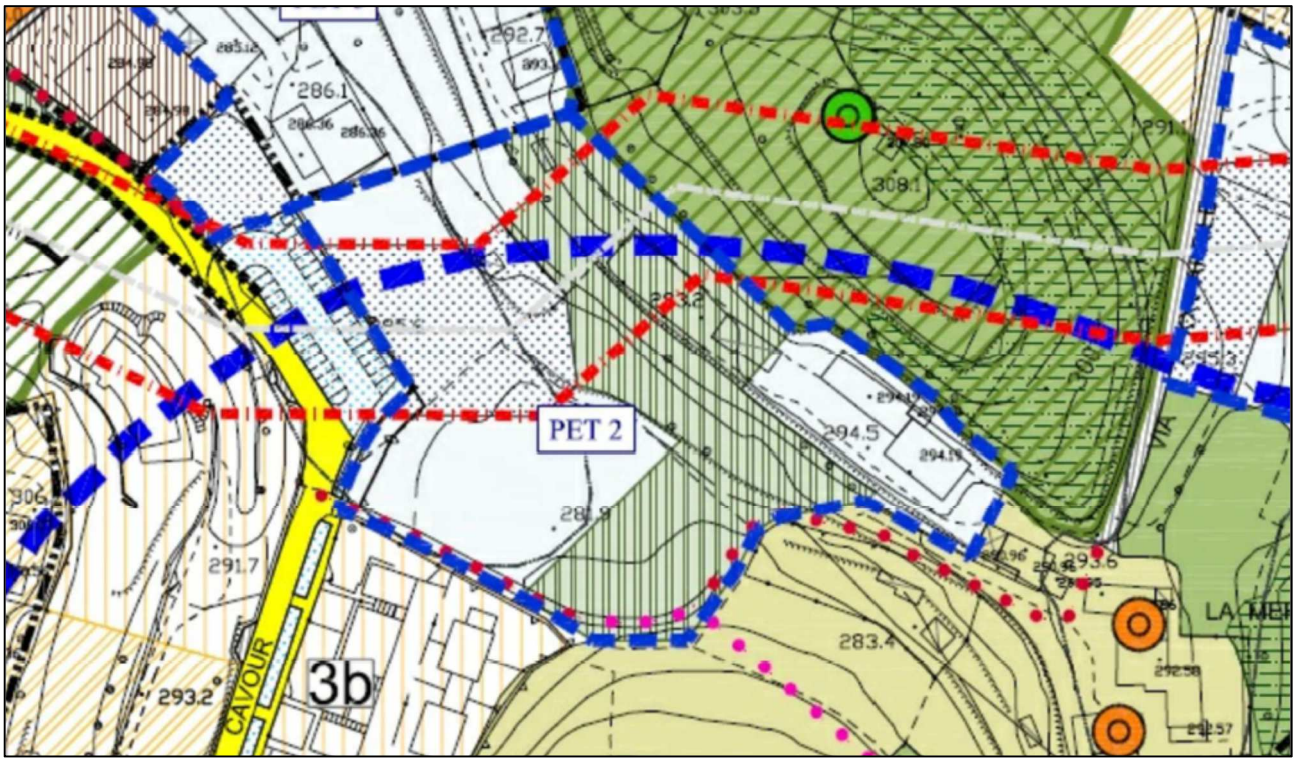
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto e alla linea del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: 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 riseptto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

ASSOGGETTABILITA' VAS

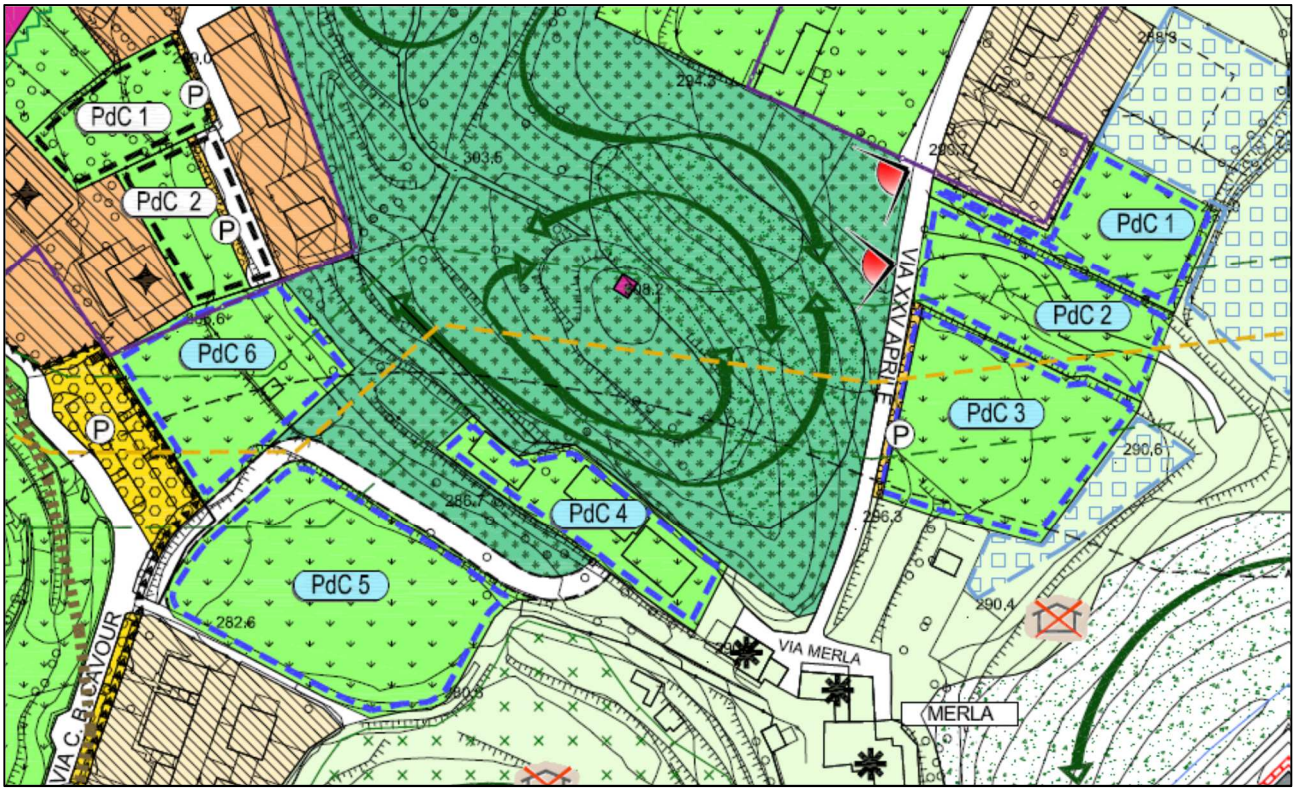
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 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 – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 4- P.D.C. 5 - P.D.C. 6- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale, che in parte rileva la presenza di una edificazione con attività agricola dismessa ed è interessato dalla presenza del vincolo del metanodotto, nonché il coinvolgimento di un numero significativo di proprietà.

La variante urbanistica prevede la suddivisione dell'ambito in tre comparti in adesione alle esigenze espresse delle singole proprietà di poter intervenire per esigenze costruttive proprie.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono al mantenimento del progetto del sistema ambientale collinare in continuità con le previsioni della rete ecologica comunale, anche in considerazione del gravame derivante dalla presenza del vincolo del metanodotto e della possibilità di una ubicazione delle nuove volumetrie in coerenza con il contesto nel quale le stesse sono inserite.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che dia delle indicazioni anche in merito alle urbanizzazioni ed alle distribuzioni dei volumi che risulti coerente rispetto al contesto di elevato valore ambientale in cui gli stessi sono inseriti.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi maggiormente consoni alle proprie esigenze, nonché alla realizzazione delle opere pubbliche consistenti nella viabilità di accesso al compendio e nei sottoservizi eliminando gli oneri di cessione di vaste aree per parcheggi e verde di cui l'ambito territoriale è già dotato, limitando la dotazione di aree per la sosta alle esigenze private dei singoli compendi.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche con gli oneri di perequazione localizzata e/o a scomputo oneri concessori e degli oneri di monetizzazione che concorrono alla realizzazione di opere pubbliche a beneficio dell'intera collettività.

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.

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

Regime vincolistico

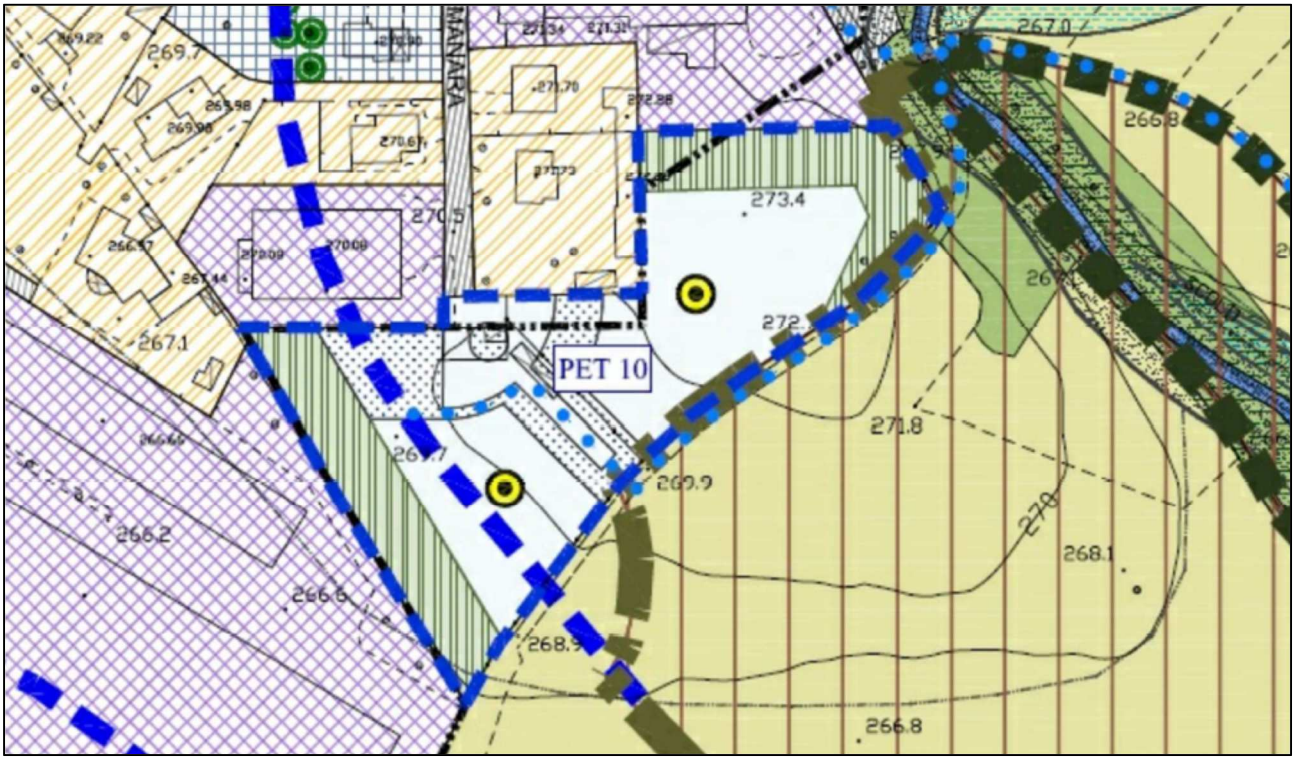
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m FIUMI)
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico : 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 : Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Elementi di Secondo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

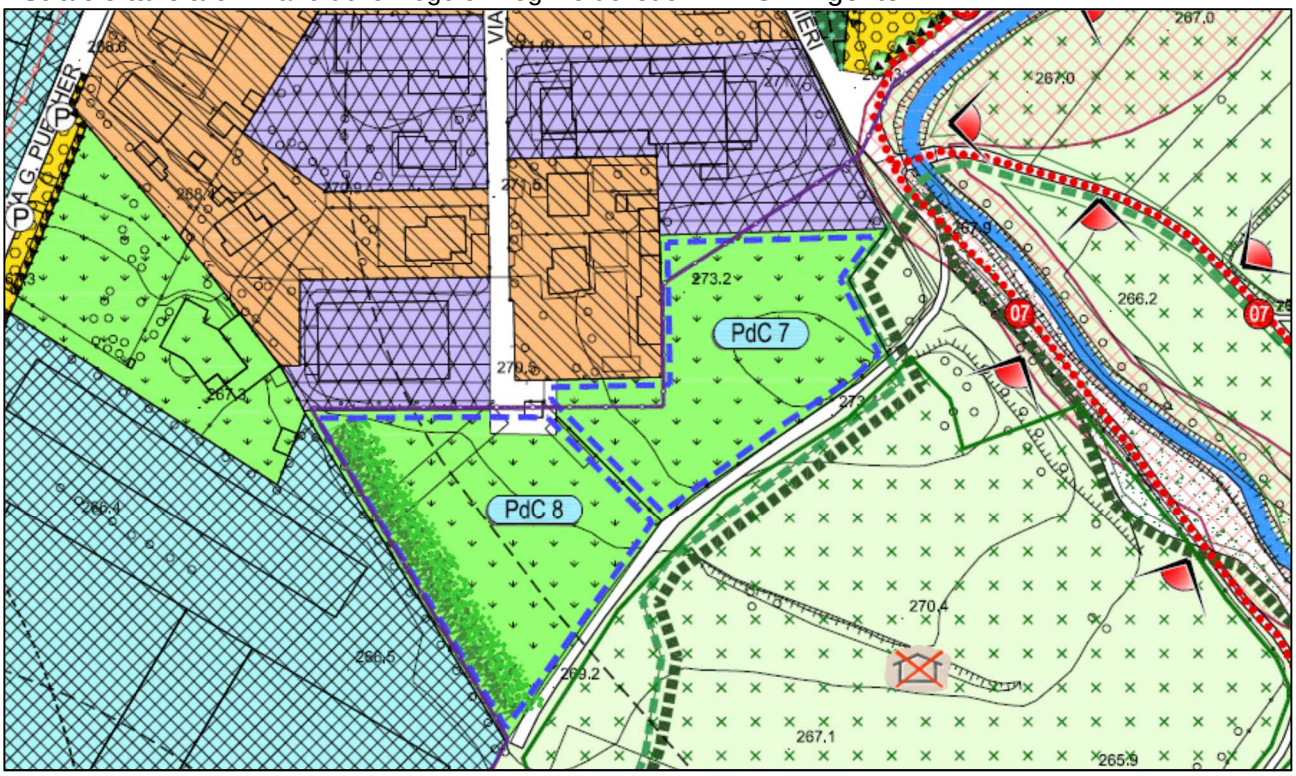
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 tra l'ambito residenziale di nuova formazione e la zona industriale posta ad 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**
  - Valutazione previsionale del clima acustico
  - Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

Regime vincolistico

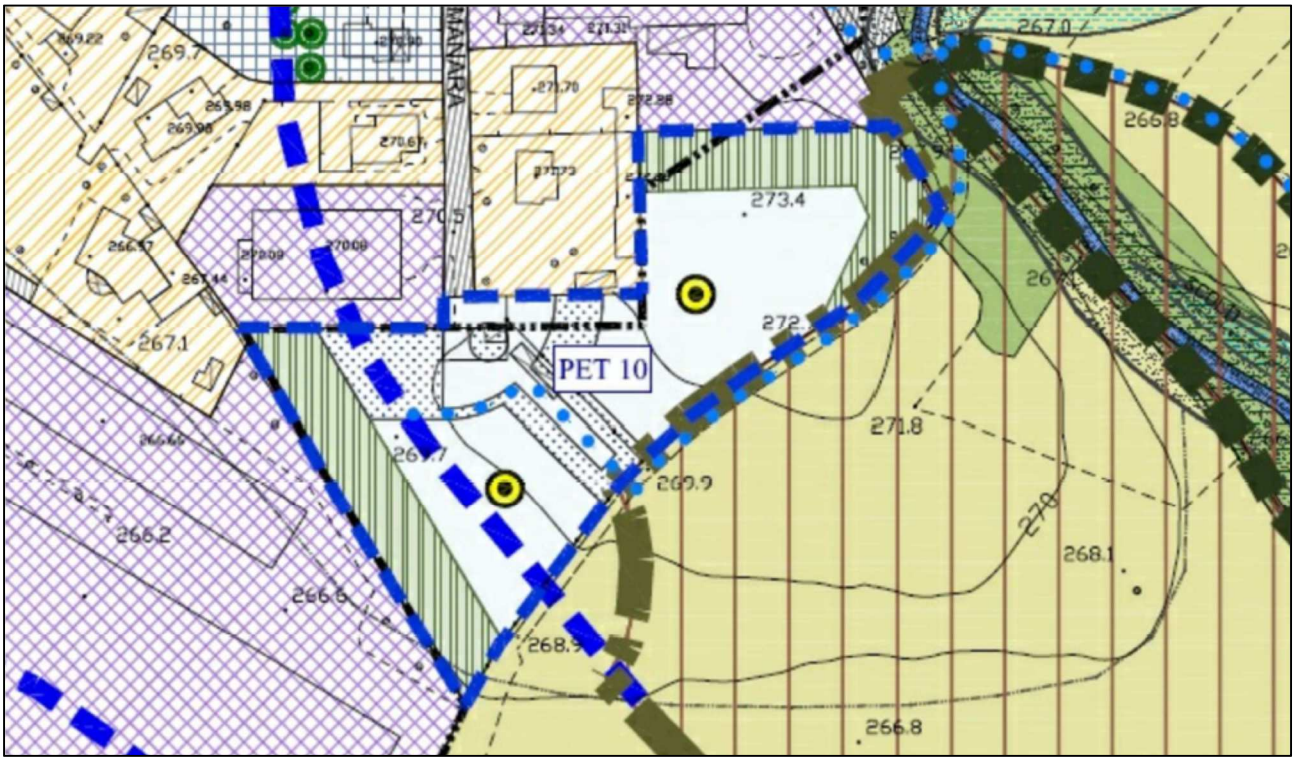
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 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

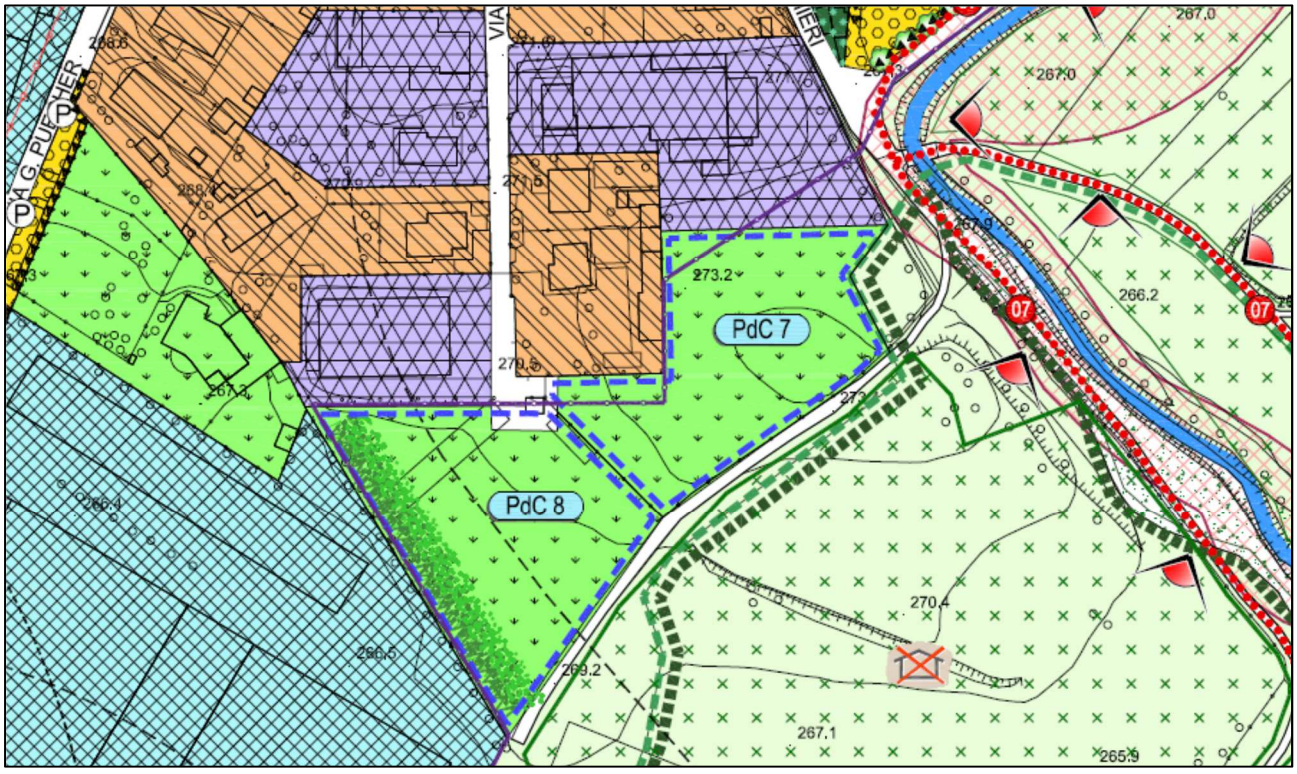
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

DOCUMENTO DI PIANO - NIBIONNO

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale in un ambito di elevata sensibilità ambientale poiché ubicato in prossimità degli ambiti sottoposti al vincolo del Parco Regionale della Valle del Lambro.

La variante urbanistica prevede la suddivisione dell'ambito in due comparti in adesione alle esigenze espresse delle singole proprietà e riduce significativamente la volumetria conferita all'ambito, eliminando l'onere dell'edilizia convenzionata e della realizzazione di significativi spazi da destinare a parcheggio pubblico , interventi molto invasivi da un punto di vista ambientale rispetto al contesto in cui la nuova edificazione troverà ubicazione.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono il miglioramento dell'inserimento ambientale rispetto ai contesti, con una edificazione di tipo rado che meglio si integri rispetto alle adiacenti aree agricole di valore ambientale.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che definisce delle prescrizione di natura vincolistica rispetto anche al progetto del verde e prevede la realizzazione di una barriera verde rispetto agli adicenti contesti industriali.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi maggiormente consoni alle proprie esigenze, nonché alla sostenibilità economica degli interventi prevedendo la monetizzazione degli spazi pubblici ed eliminando gli oneri di cessione di vaste aree per parcheggi e verde di cui l'ambito territoriale è già dotato, limitando la dotazione di aree per la sosta alle esigenze private dei singoli compendi.

La sostenibilità sociale deriva dagli oneri di monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale e del contributo straordinario che concorrono alla realizzazione di opere pubbliche a beneficio dell'intera collettività.

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 predisporsi 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 piu' 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

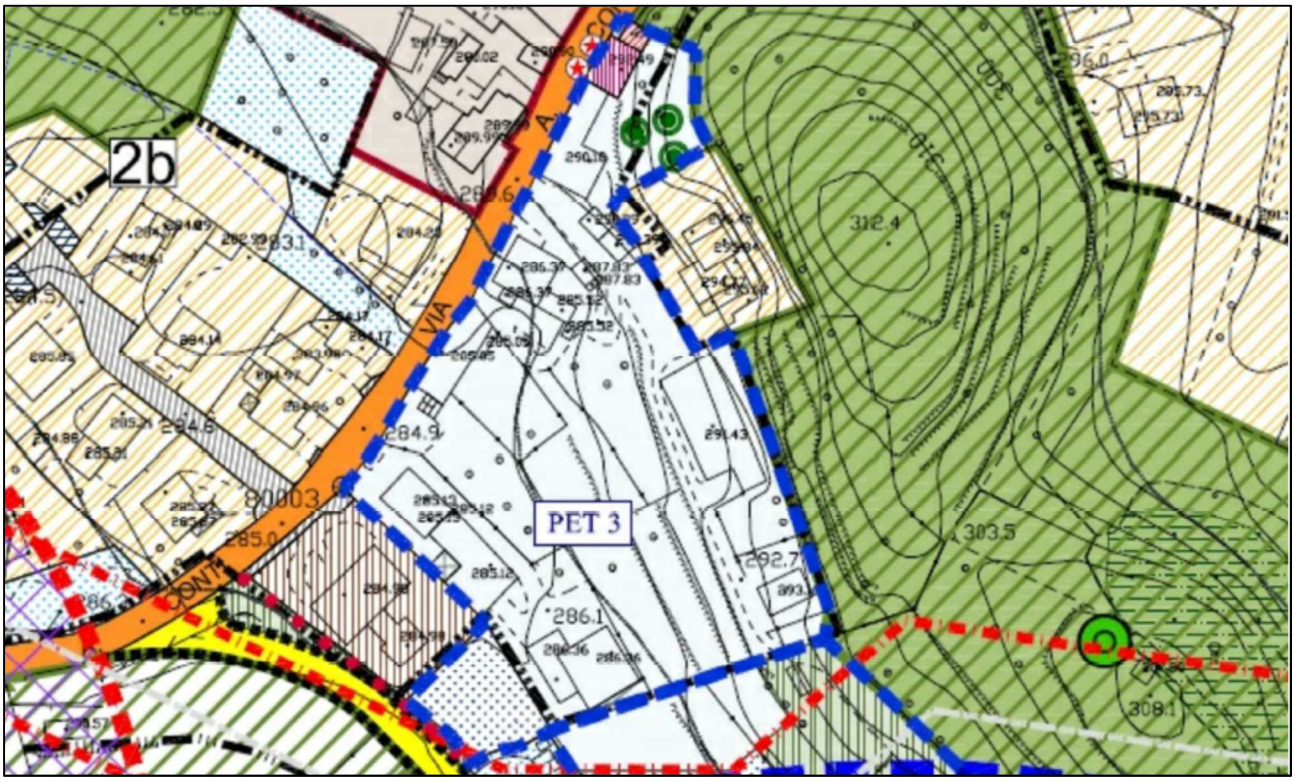
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti 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

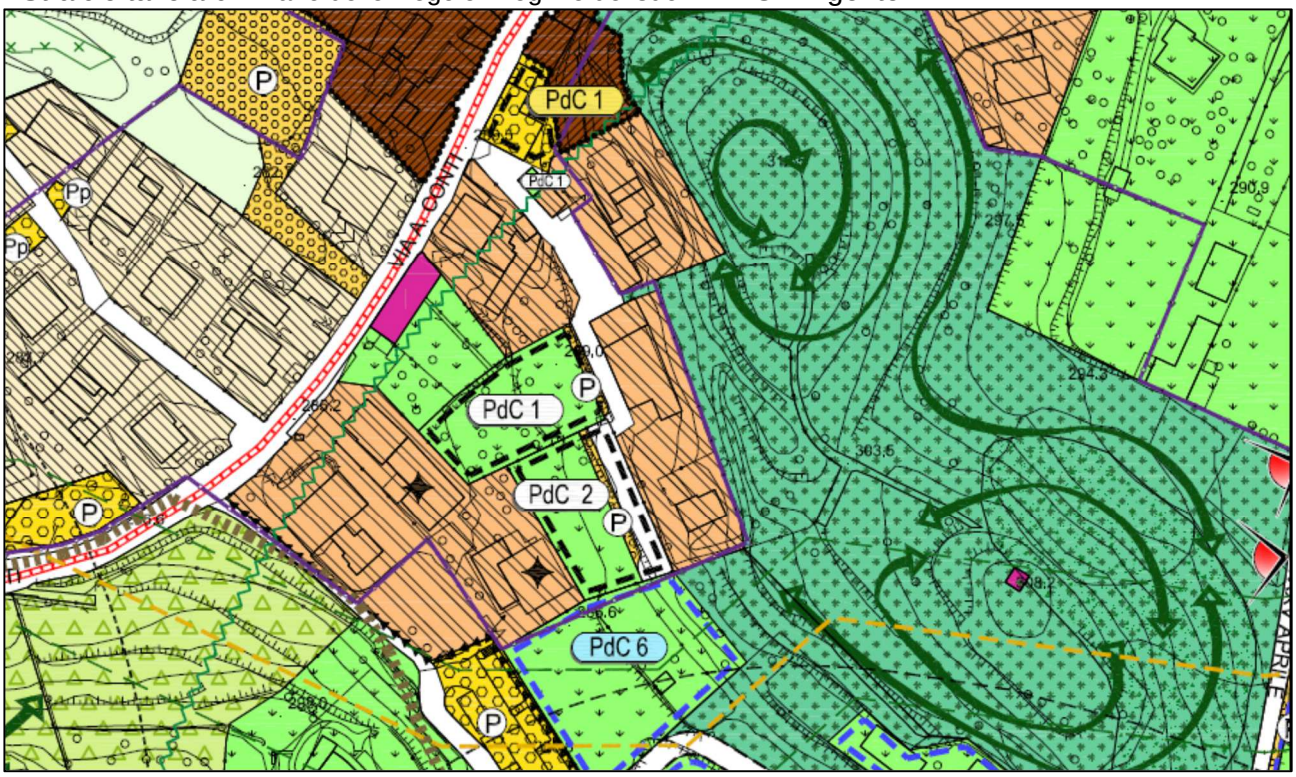
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE - CIBRONE

P.D.C. 1 – 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 - 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

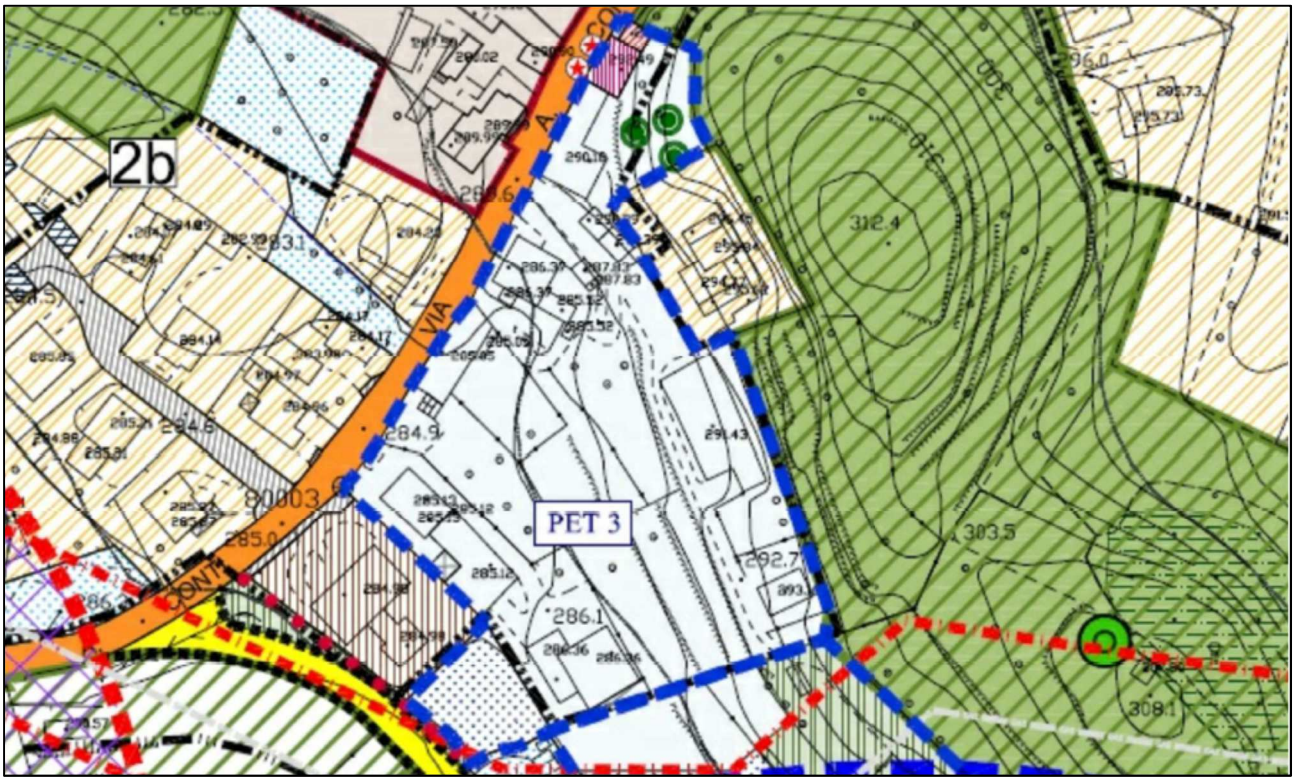
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti 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

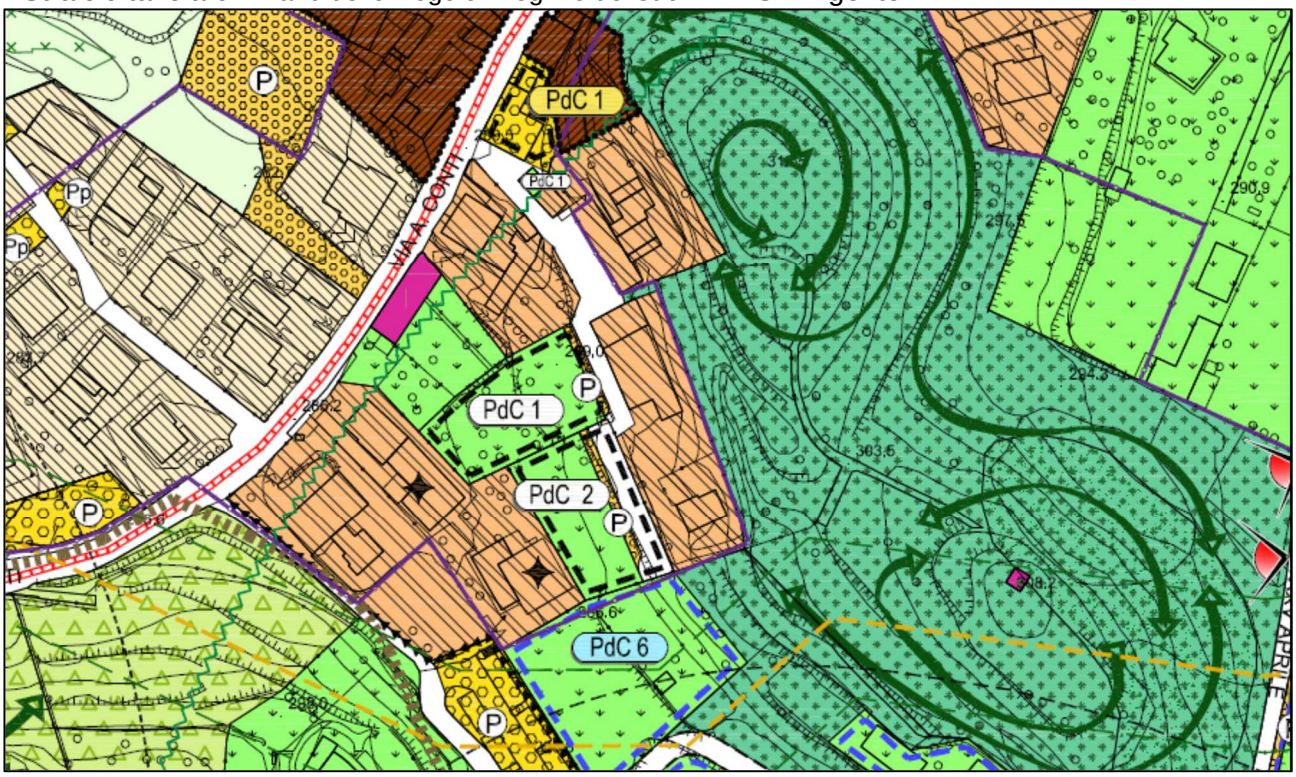
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 - CIBRONE

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale in un ambito intercluso del tessuto urbano consolidato.

I due lotti, sottoposti a permesso di costruire convenzionato, appartenevano ad un ambito di trasformazione piu' ampio, già edificato e definito, azzonato dalla variante urbanistica nell'ambito piu' proprio di appartenenza.

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato in considerazione dell'esigenza di realizzare opere pubbliche consistenti nella razionalizzazione dell'accesso viario ai compendio oltre che alla localizzazione di spazi per la sosta.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono il miglioramento dell'inserimento ambientale rispetto ai contesti, con una edificazione che meglio si integri rispetto ai contesti edificati a cui appartiene.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico, pur non essendo in ambito sottoposto a vincolo, in considerazione dell'alta densità dei compendi che lo circondano.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori, diversamente non attuabili poiché appartenenti ad un compendio molto ampio con realtà eterogenee e molteplici proprietà coinvolte.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche che vanno a beneficio dell'intera collettività in considerazione delle criticità di accesso al compendio anche in prossimità di un immobile di proprietà comunale.

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato limitando l'intervento edificatorio, già oggetto di convenzionamento e per il quale sono già stati corrisposte al comune le monetizzazione delle aree standard, alla proprietà, eliminando il coinvolgimento di terzi.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare attuazione agli interventi di completamento della realtà esistente, diversamente non attuabili visto il coinvolgimento della struttura sanitaria privata e di realtà miste residenziali ed artigianali appartenenti al tessuto urbano consolidato.

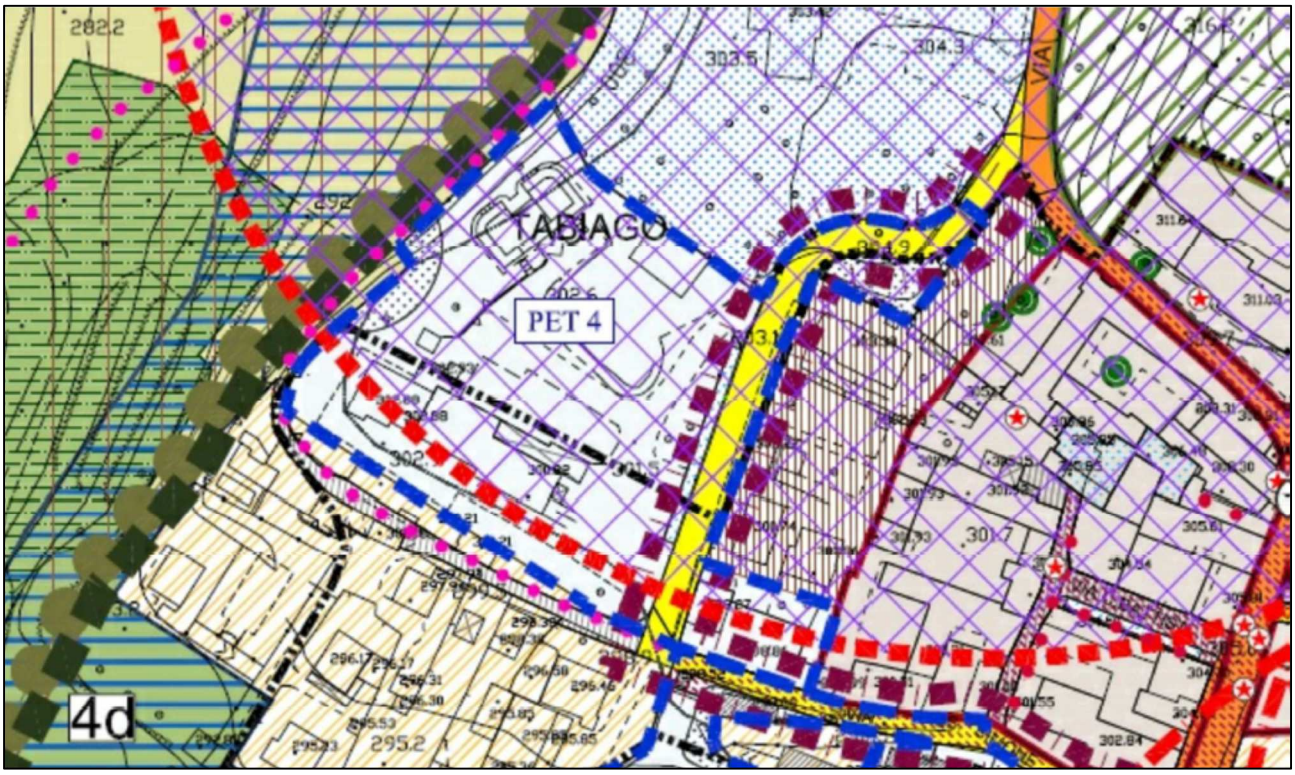
La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico, in considerazione della presenza, nel medesimo compendio di una realtà industriale e di un compendio con funzione residenziale.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori, diversamente non attuabili poiché appartenenti ad un compendio molto ampio con realtà eterogenee e molteplici proprietà coinvolte.

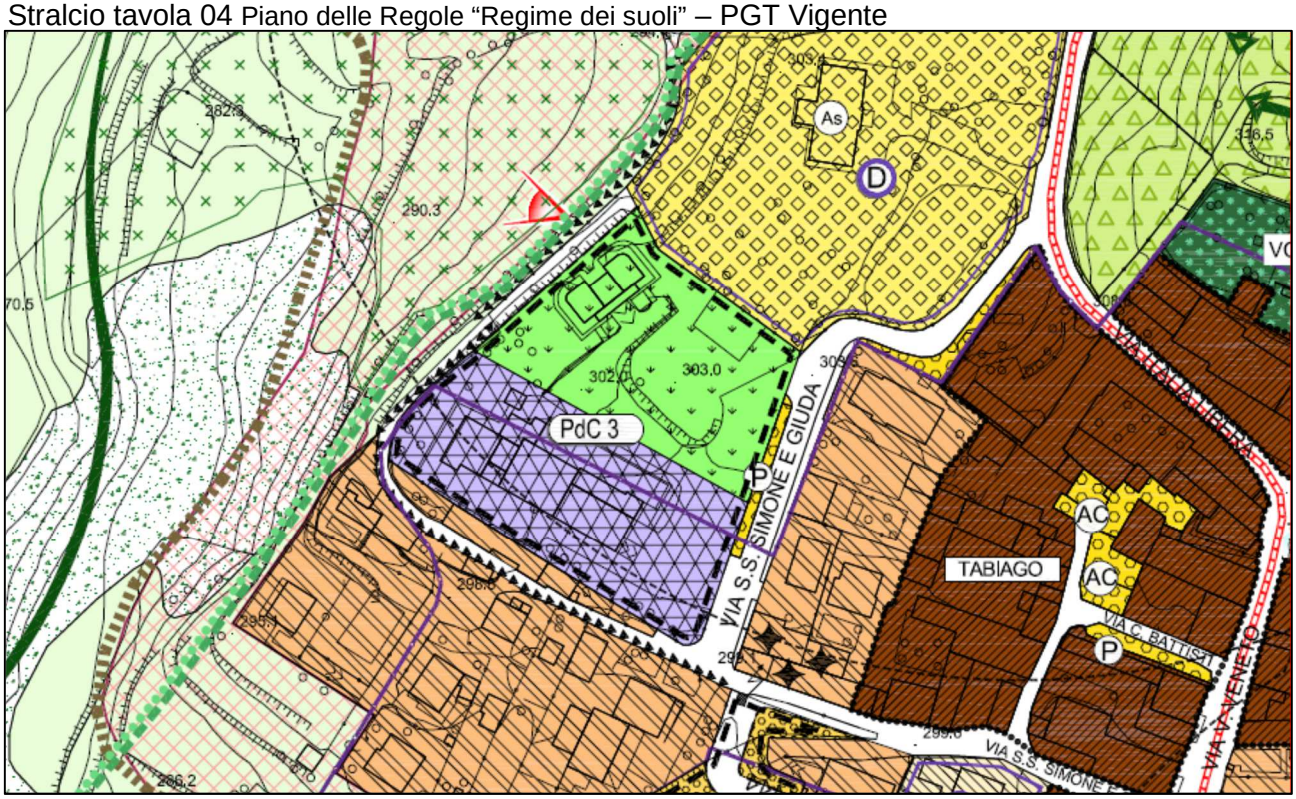
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche a seguito del pagamento degli oneri concessori dovuti per la realizzazione degli interventi edificatori.

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 esisteste 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 8della 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

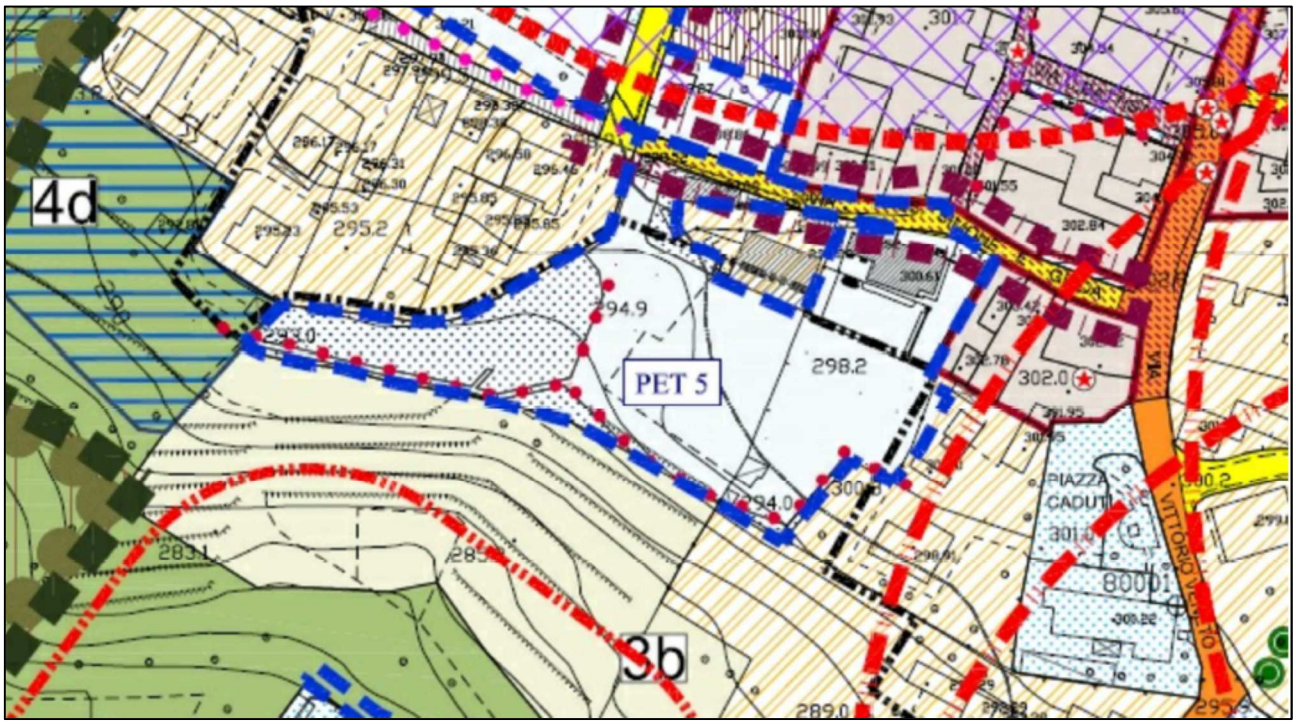
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, in piccola parte interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti 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

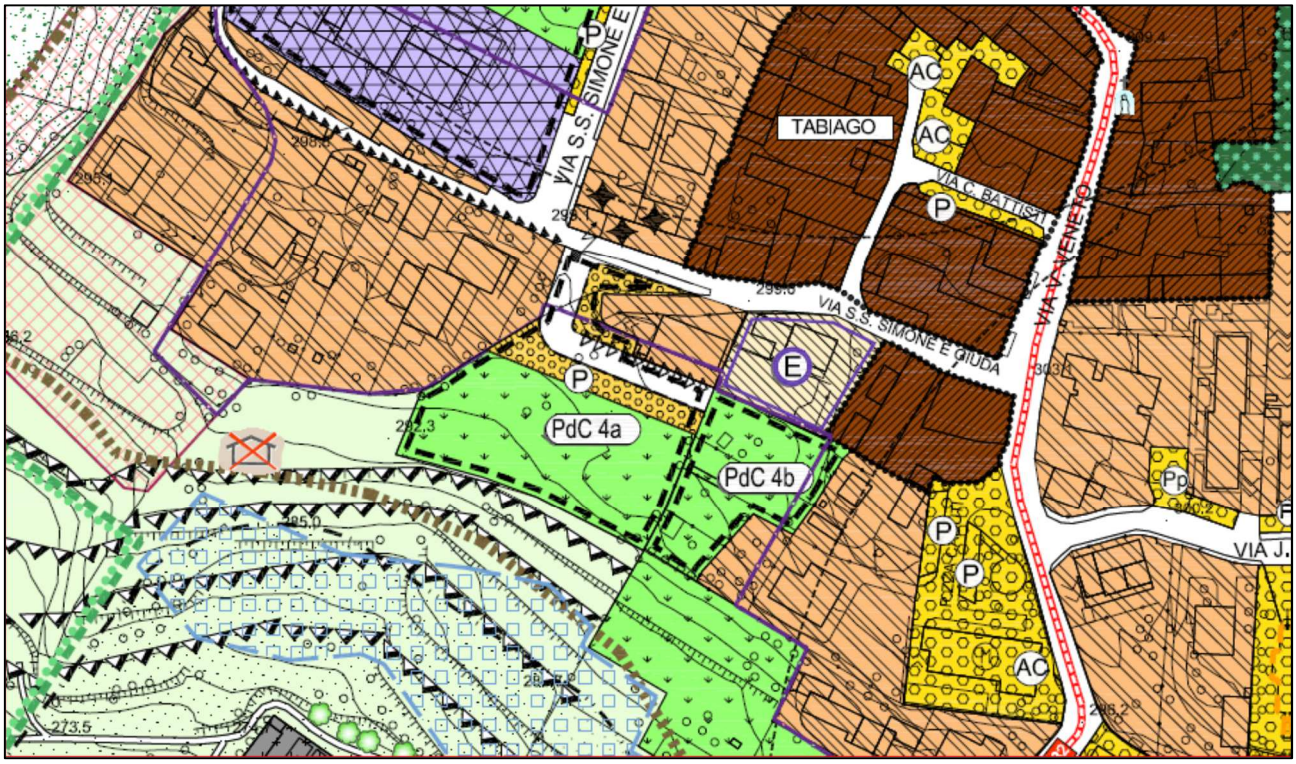
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 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

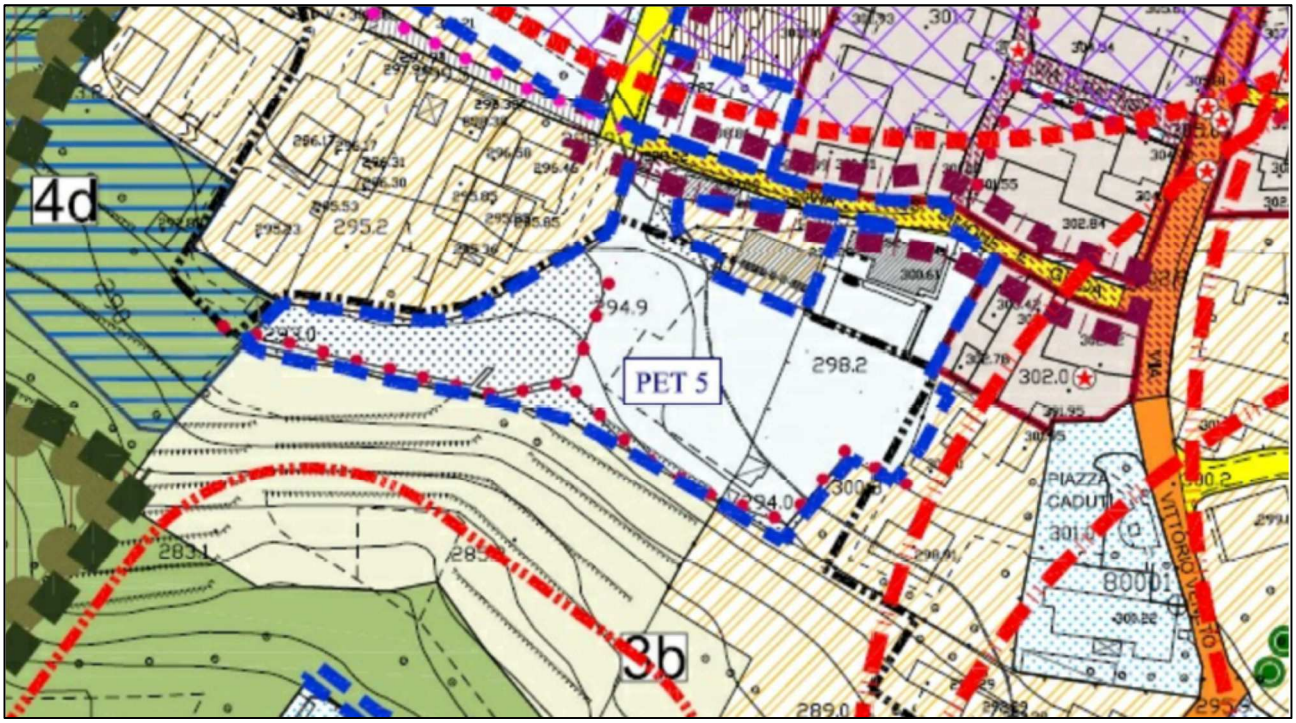
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, in piccola parte interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: maggior parte in lasse 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

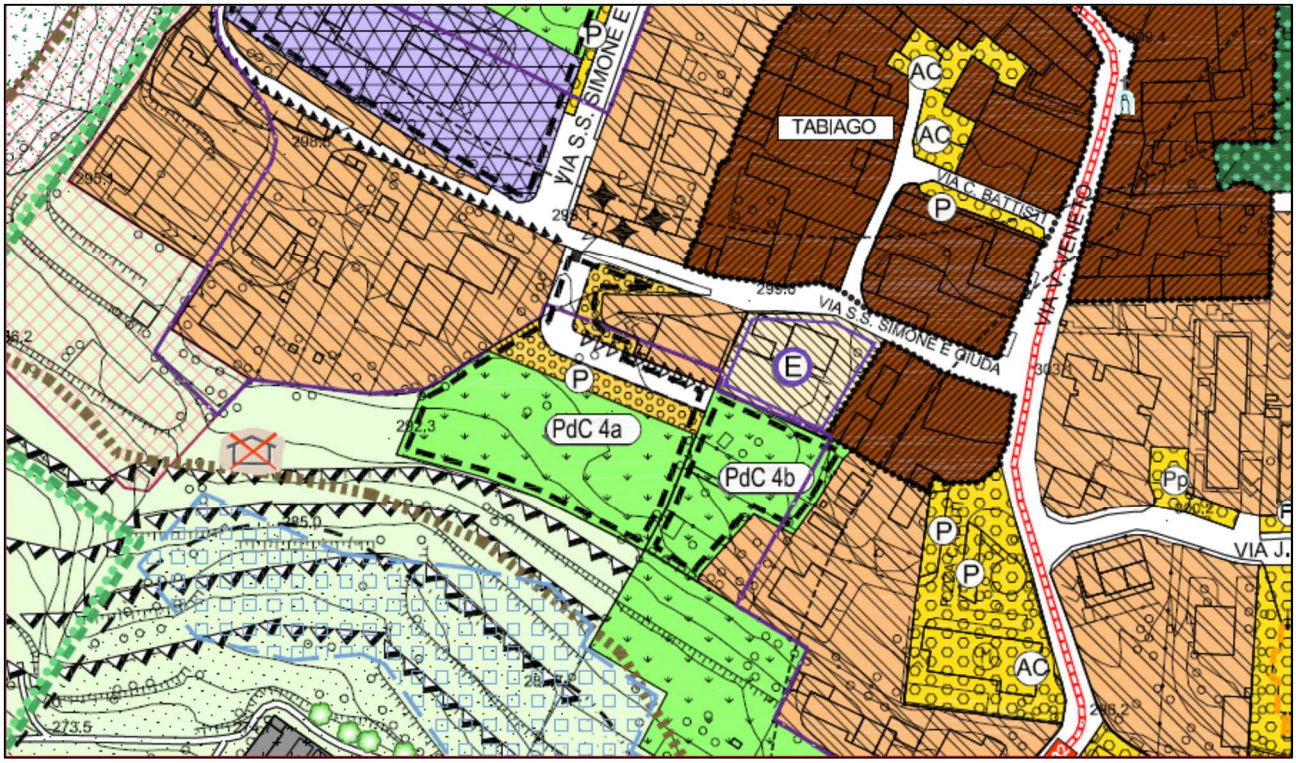
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale ubicato in prossimità del tessuto urbano consolidato.

I due lotti, sottoposti a permesso di costruire convenzionato, appartenevano ad un ambito di trasformazione piu' ampio comprendente una porzione già edificata e già oggetto di convenzionamento, decaduto.

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato in considerazione dell'esigenza di realizzare opere pubbliche consistenti nella razionalizzazione della viabilità in corrispondenza dell'innesto con la via SS. Simone e Giuda e dell'accesso viario ai compendio oltre che alla localizzazione di spazi per la sosta.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono il miglioramento dell'inserimento ambientale rispetto ai contesti, con una edificazione che meglio si integri rispetto alle adiacenti aree agricole di valore ambientale.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico, pur non essendo in ambito sottoposto a vincolo, in considerazione dell'elevato valore dei contesti collinari a terrazzamento che lo circondano.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori, maggiormente idonei alla realtà socioeconomica contemporanea e sgravati da oneri economici aggiuntivi per la realizzazione di importanti interventi pubblici.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche che vanno a beneficio dell'intera collettività in considerazione delle criticità della viabilità esistente oltre che dall'esigenza di realizzazione di spazi per la sosta necessari alla frazione ed in particolare al vecchio nucleo.

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**

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.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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato, indicando le opere pubbliche mancanti che debbono essere effettuate ed oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta. La variante consente altresì un incremento delle superfici necessarie all'attività turistico ricettiva insediata, indicando puntualmente la localizzazione della nuova edificazione, in relazione ai vincoli ed al contesto ambientale di pregio ove i nuovi corpi di fabbrica sono inseriti.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare attuazione agli interventi di completamento della realtà con valenza turistico ricettiva, per la promozione del territorio.

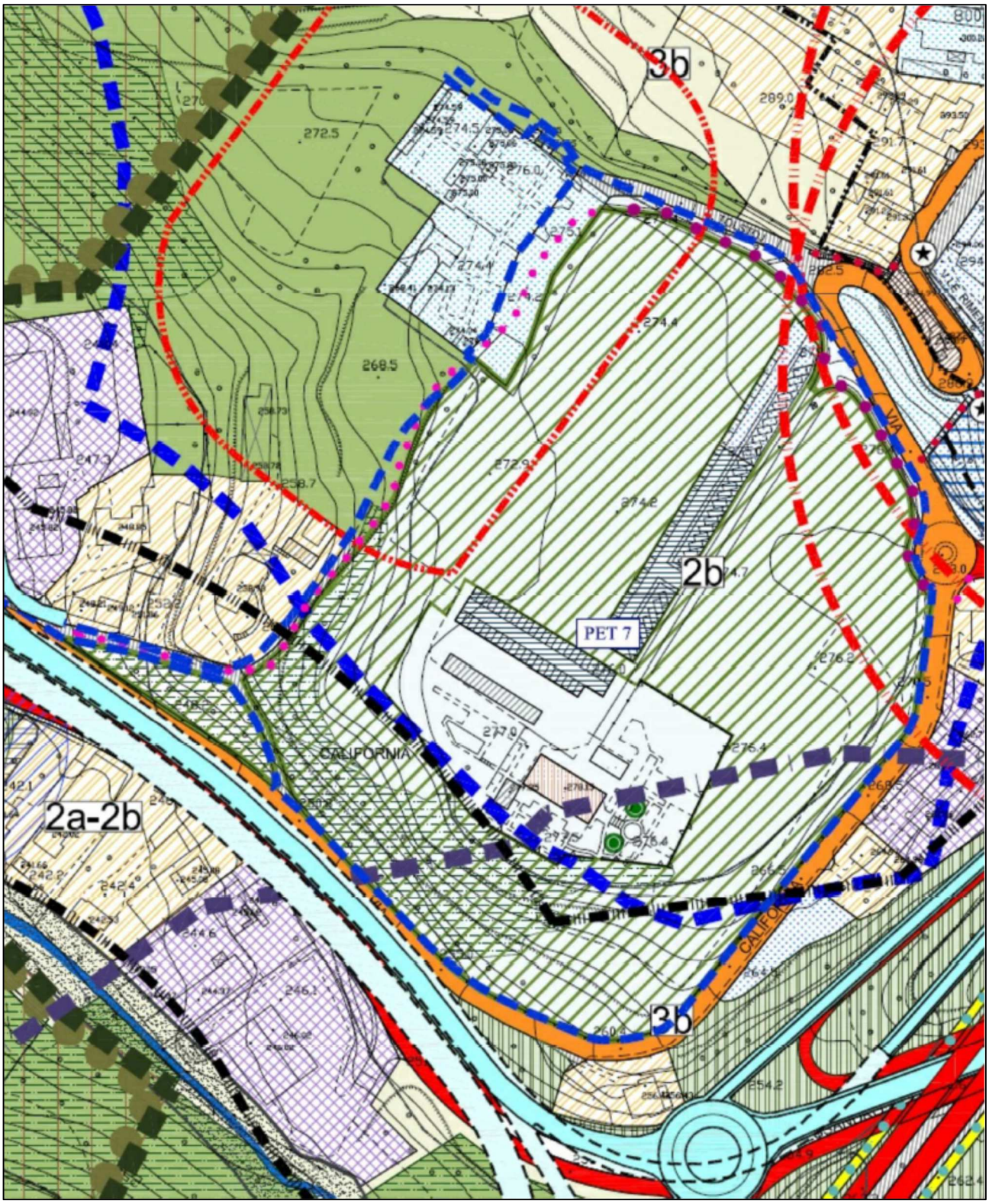
La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che indica già una localizzazione sostenibile rispetto al contesto di valore ambientale ove il medesimo è inserito.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori per ampliare l'attività già insediata sul territorio.

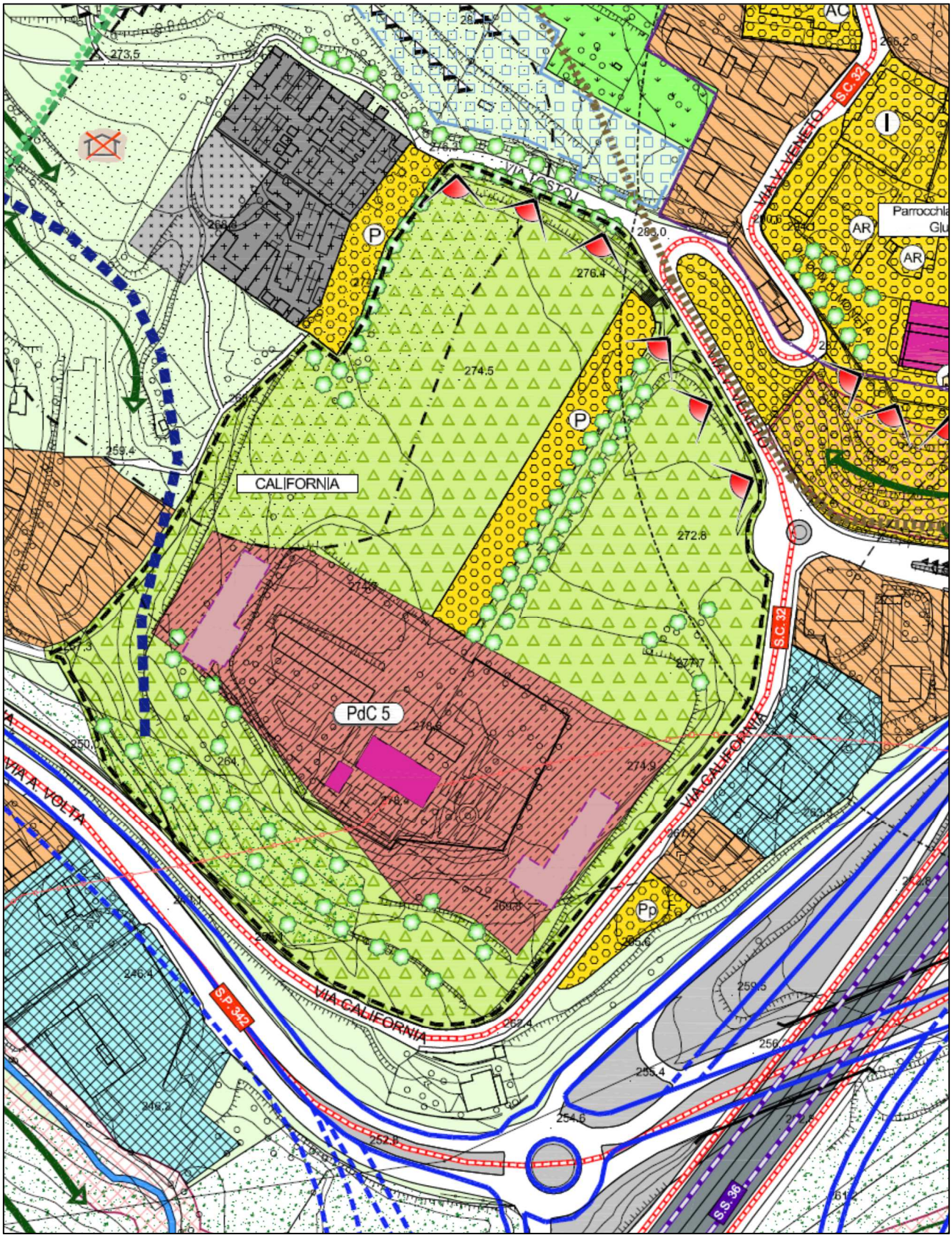
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche di completamento rispetto a quanto già oggetto di convenzionamento, nonché al contributo straordinario aggiuntivo dovuto derivante dalla valorizzazione del compendio sempre da utilizzarsi per la realizzazione di opere pubbliche.

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 corrisponsione al Comune di Nibionno della quota di partecipazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione già eseguite dagli altri lottizzanti.
Il lotto libero contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B potrà realizzare la volumetria conferita al lotto nell'ambito del piano di lottizzazione pari a 298,49 mc.; sono già stato corrisposti al Comune gli importi dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alla quota millesimale del lotto.

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 dell'area prevista in apposita convenzione urbanistica si formalizzerà alla ultimazione delle opere da effettuarsi da parte del soggetto attuatore sull'immobile di proprietà comunale sito in via A. Conti.
Le opere da realizzarsi consistono nella ristrutturazione dell'immobile con la realizzazione di minialloggi per categorie protette e locali di utilizzo comune. L'importo delle opere, come da apposito computo metrico allegato alla convezione urbanistica dovrà avere un valore superiore rispetto alla valorizzazione del terreno effettuata nella perizia di stima.
L'area ceduta al Comune per la realizzazione di un parco pubblico, oggetto di permuta, verrà in parte utilizzata dall'operatore per la realizzazione della nuova edificazione ed in parte verrà utilizzata quale area pertinenziale a parco. Nell'ambito della convenzione urbanistica si dovrà prevedere la possibilità di accesso da parte della popolazione, in orari prestabiliti, all'area a parco di nuova formazione, dal parcheggio pubblico posto lungo via Don Sturzo

- Superficie lorda di pavimento (s.p.l.) : 3.200,00 mq
- Altezza: 4 piani fuori terra ed 1 piano interrato
- Rapporto di copertura: 40%
- 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.

- **Contributo straordinario aggiuntivo (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**
  Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di maggiori volumetrie con destinazioni di strutture sanitario assistenziali viene individuato nella realizzazione di opere pubbliche consistenti nella ristrutturazione dell'ex scuola media della frazione di Tabiago per la realizzazione di 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 e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.
  Le opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria 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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone a permesso di costruire convenzionato un compendio per una porzione destinato alla funzione residenziale con attribuita una capacità edificatoria ed in parte area ceduta al comune di Nibionno, nell'ambito del medesimo permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un parco pubblico di quartiere.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono la destinazione conferita al comparto che vede una destinazione privata per la realizzazione di un servizio consistente in una casa di riposo per anziani (RSA) e/o residenza protetta con relativo parco pubblico pertinenziale e possibilità di accesso da parte della popolazione.

La scheda normativa prevede altresì la ristrutturazione di un immobile pubblico con la formazione di minialloggi per anziani con spazi comuni e la ristrutturazione di un ulteriore immobile comunale con la creazione di spazi polifunzionali.

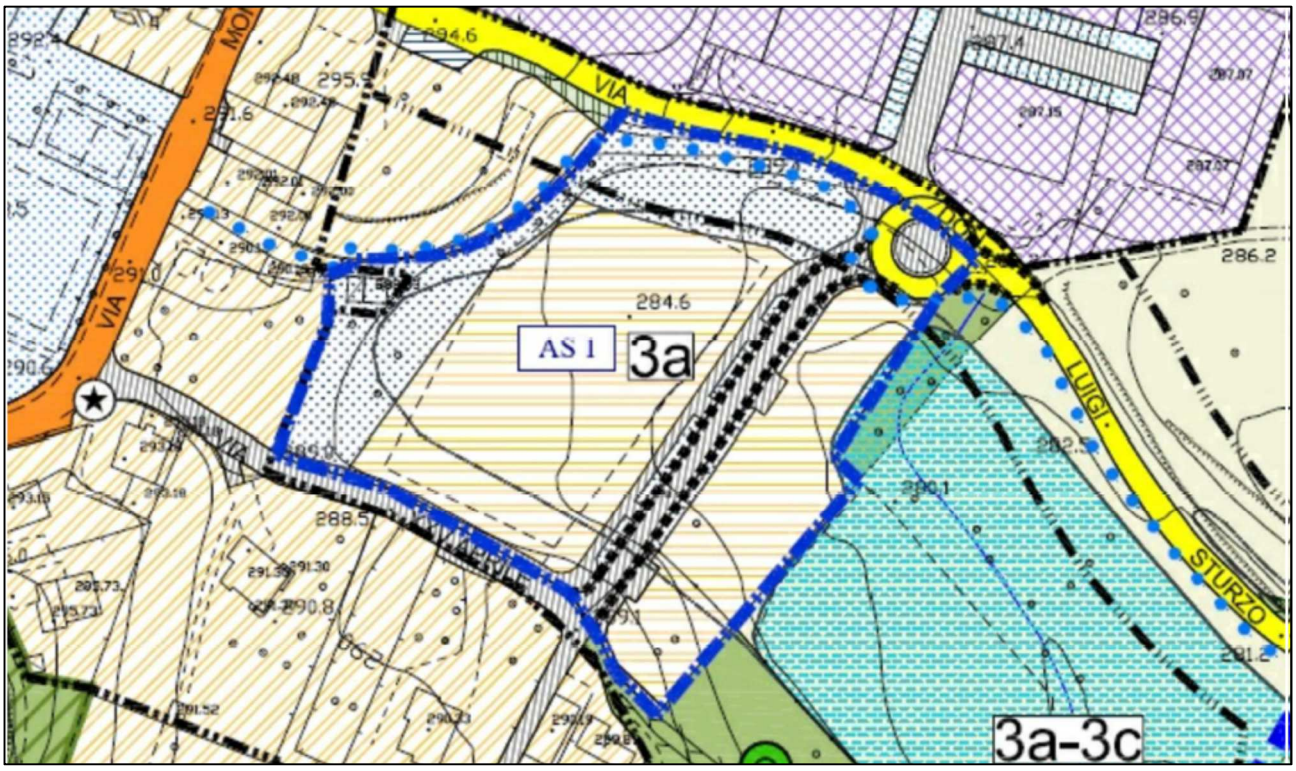
La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto per il quale sono già state dettate delle norme morfologico costruttive volte alla realizzazione di un intervento edificatorio che meglio si integri rispetto al contesto residenziale in cui è inserito.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatorio sostenibile da un punto di vista economico, anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche quale ristorno delle somme dovute al comune

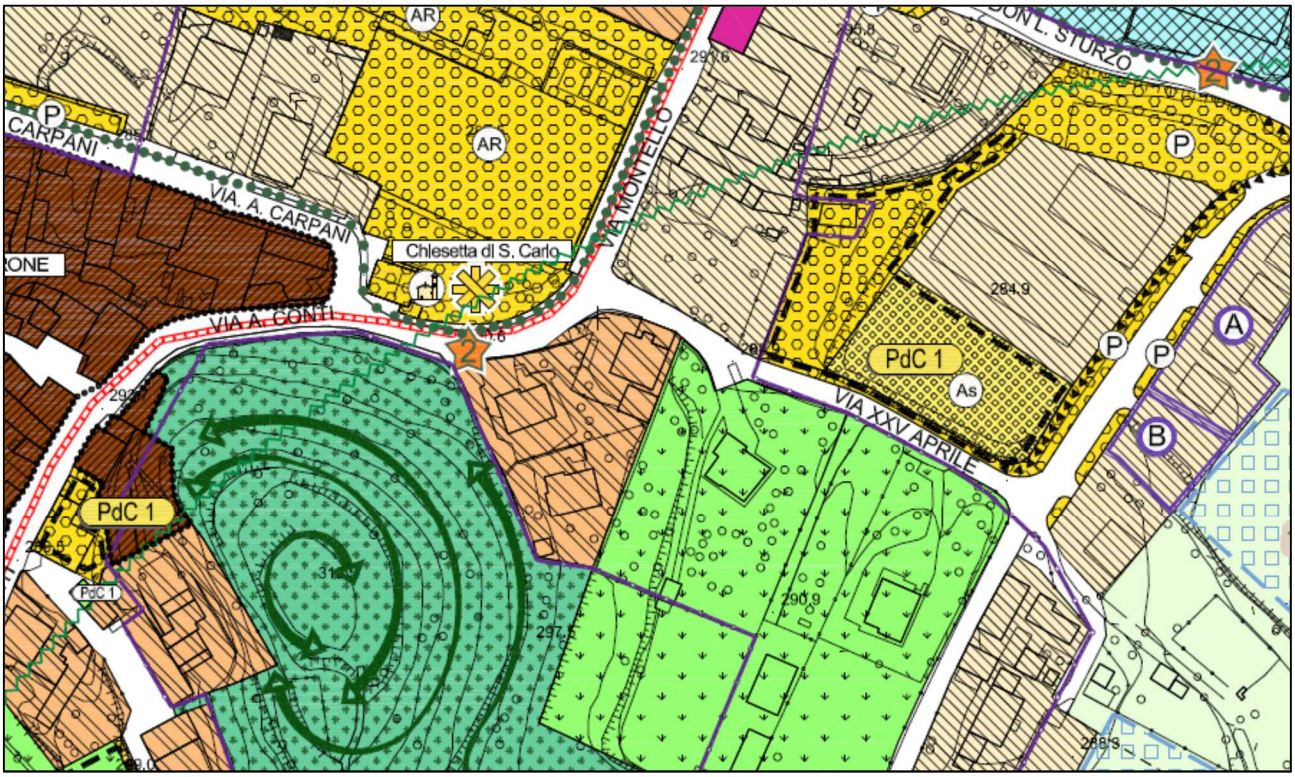
La sostenibilità sociale è insito nelle opere pubbliche che vengono realizzate da parte del soggetto attuatore.

PIANO DEI SERVIZI - CIBRONE

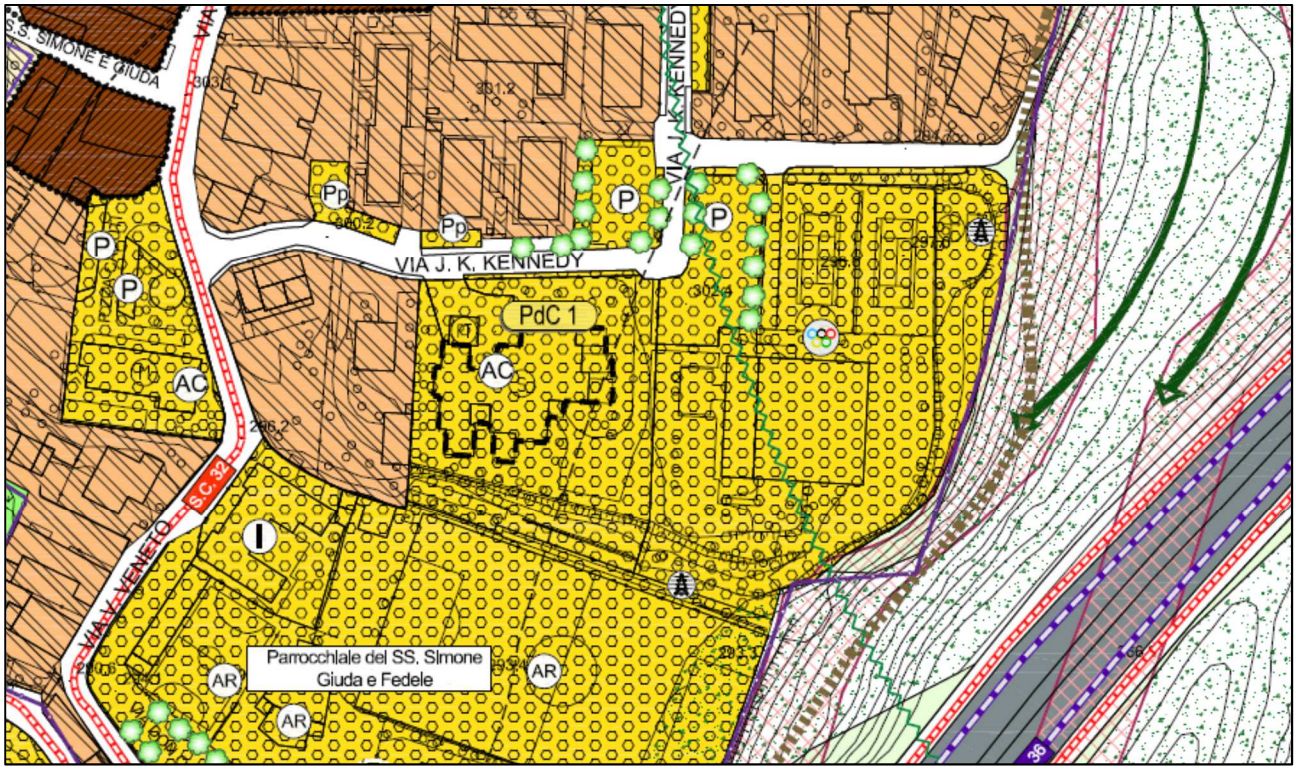
P.D.C. 1 – VIA XXV APRILE (EX AS 1- P.L. n° 13)



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:

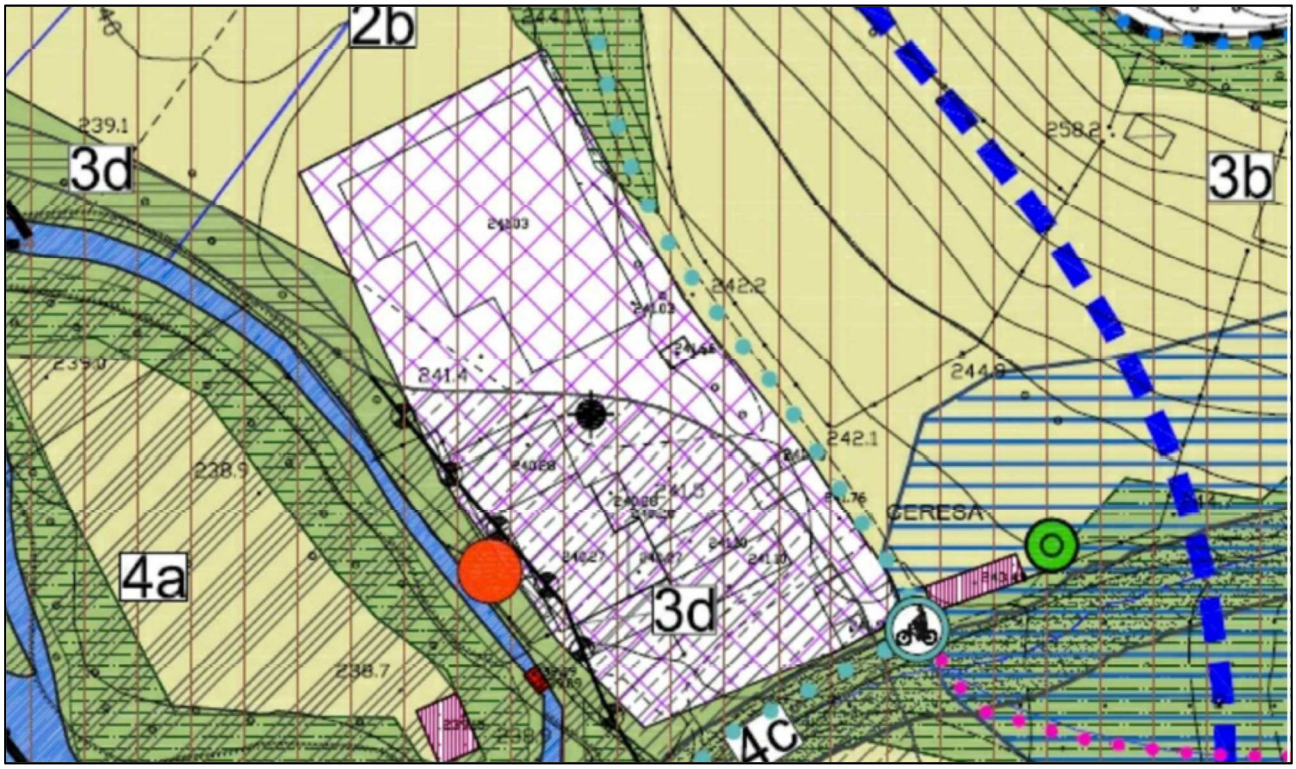
"Nell'ambito del compendio, individuato negli elaborati di piano con le sigle P.R. 1 e P.R.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario dell'edificazione esistente ed è consentito il proseguo delle attività sino al permanere della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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

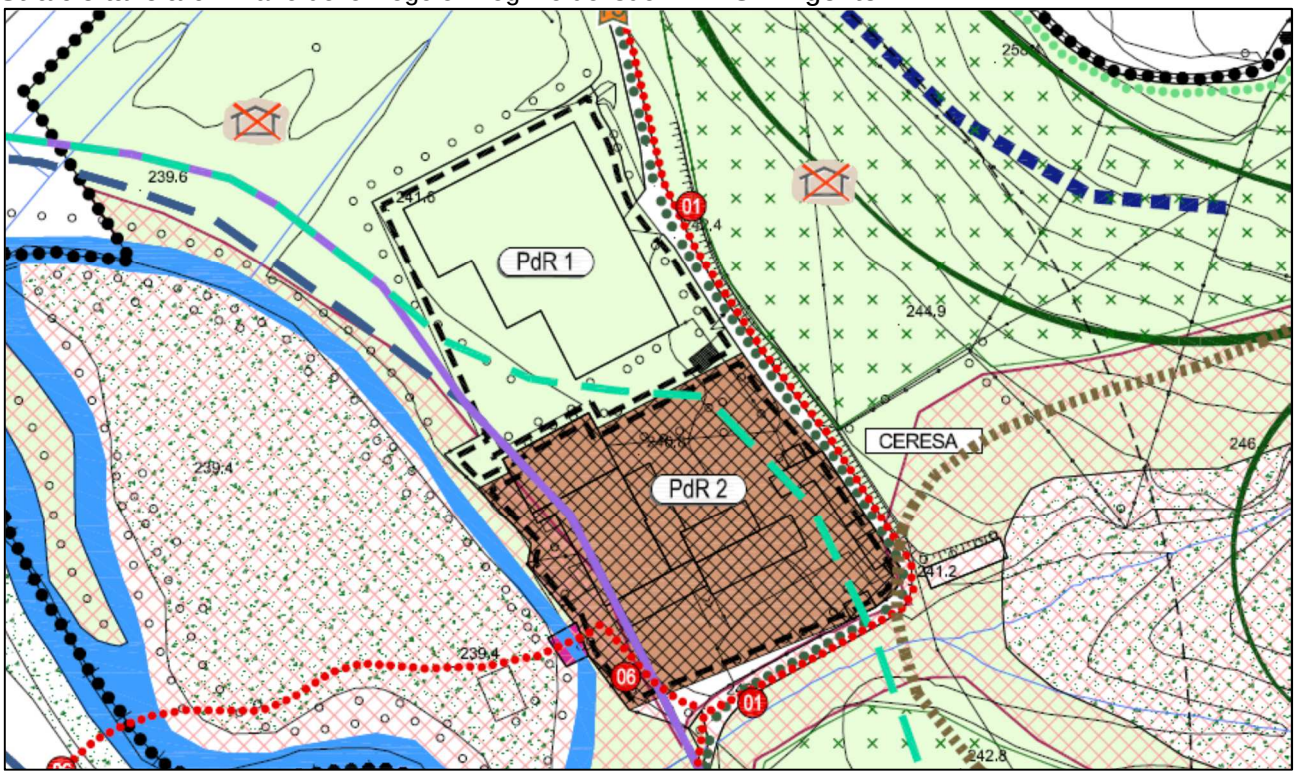
L'ambito è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito produttivo incompatibili.
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti ha rilevato l'esigenza di poter riconvertire gli ambiti edificati con funzioni differenti. In considerazione dell'appartenenza del compendio al Parco Regionale della Valle del Lambro è stata inserita la possibilità, previo progetto unitario che coinvolga le due proprietà, l'opportunità di intervenire attraverso due lotti di attuazione.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è migliorativa rispetto alla situazione vigente, fatto salvo, per una porzione del comparto il prevalere dei disposti di cui al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale, purchè pur consentendo interventi di recupero dell'edificazione esistente ha tenuto in debita considerazione i vincoli gravanti sul compendio.
.

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)

NORMA B – 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.
Il lotto libero contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B potrà realizzare la volumetria conferita al lotto nell'ambito del piano di lottizzazione pari a 298,49 mc.; sono già stato corrisposti al Comune gli importi dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alla quota millesimale del lotto.

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."
"

NORMA SPECIALE LETTERA B

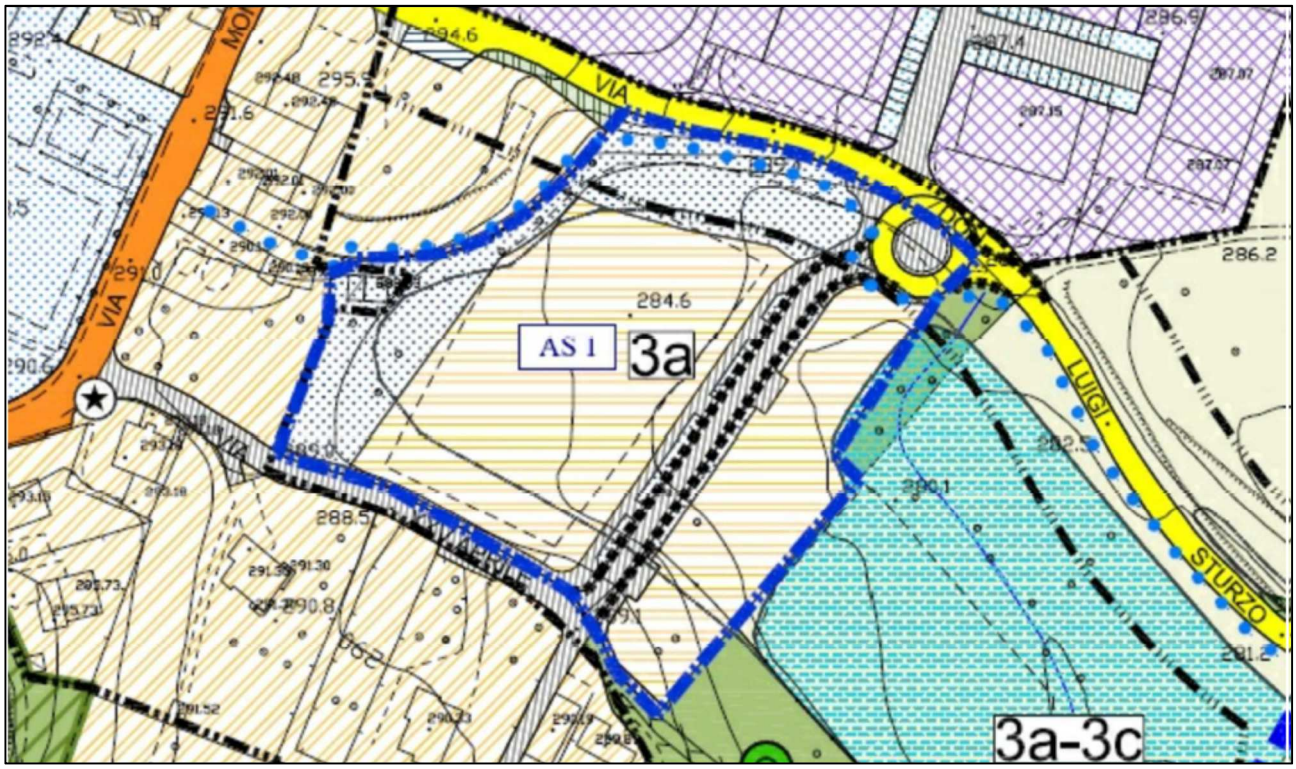
"Il lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B può realizzare la volumetria conferita allo stesso nell'ambito del piano di lottizzazione n° 13 pari a 298,49 mc.
Il soggetto attuatore ha già contribuito ai versamenti dovuti in quota millesimale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie. Al momento della presentazione agli atti del comune del titolo abilitativo edilizio dovrà corrispondere l'eventuale differenza tra gli oneri corrisposti e quanto dovuto rispetto alle tabelle comunali vigenti.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

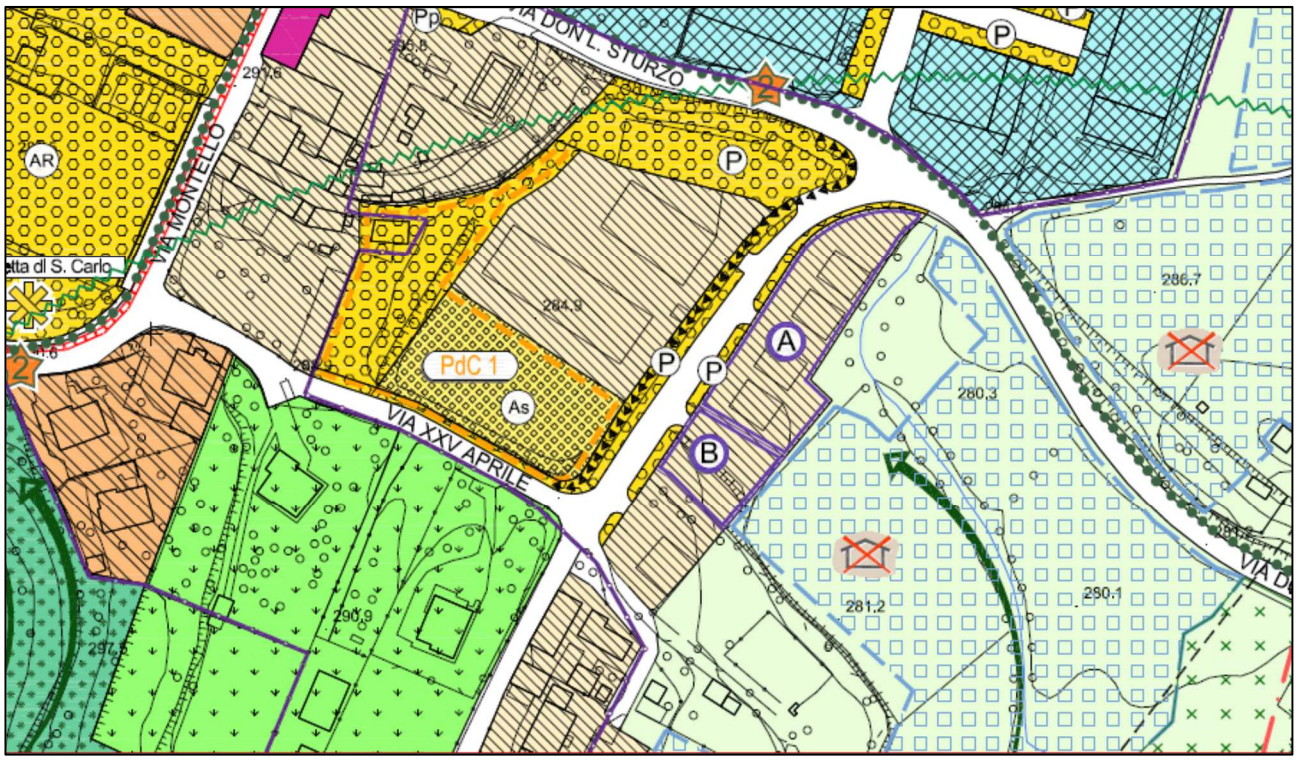
Il progetto urbanistico di variante, precisa attraverso dei puntuali disposti normativi quanto già stabilito dalla convenzione urbanistica sottoscritta dai lottizzanti, ora decaduta, al fine di preservare gli impegni assunti ed i diritti acquisiti.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è valutata positivamente poiché preserva a memoria quanto già oggetto di un precedente convenzionamento.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI
NORMA A – VIA XX APRILE (ex P.L. 13)

NORMA B – VIA XX APRILE (ex P.L. 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

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 Dlg 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 Dlg 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.

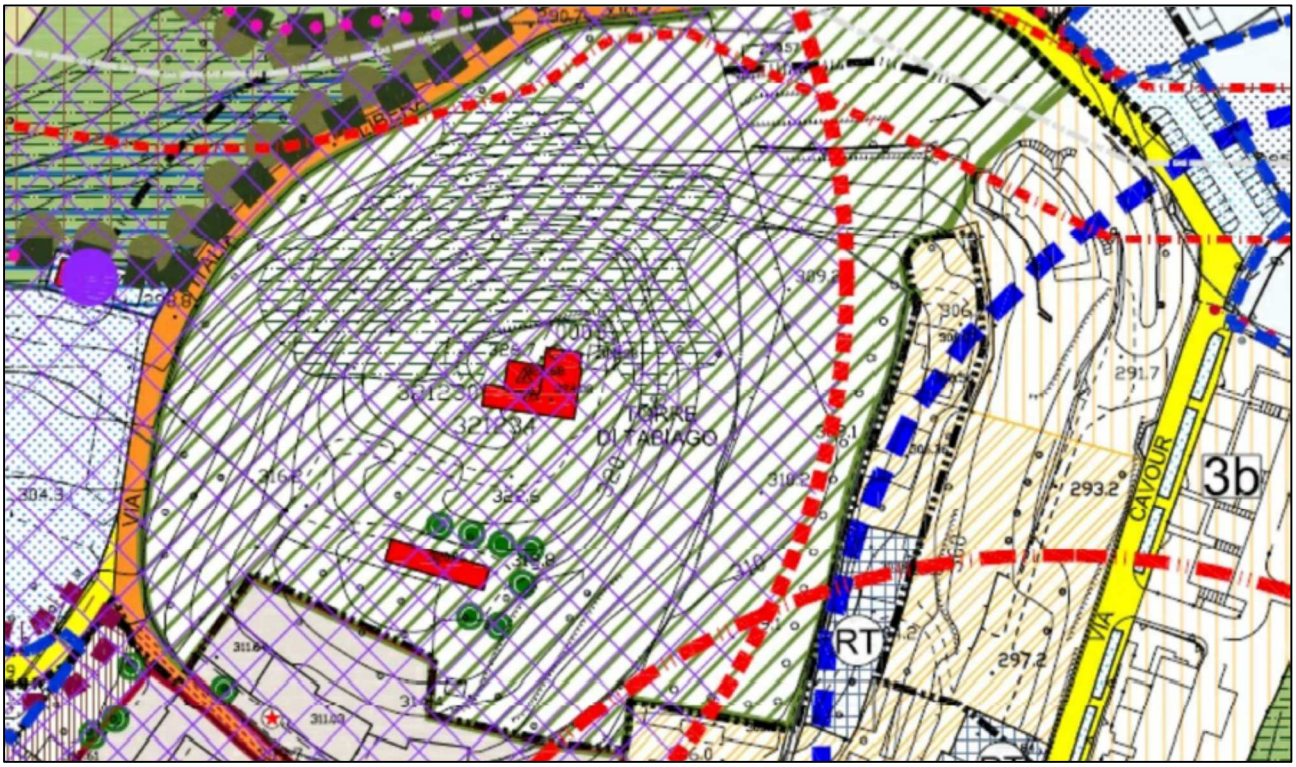
c) Parco storico
E consentita la realizzazione nell'ambito del parco di strutture accessorie alla residenza. Gli accessori debbono essere integrati rispetto al contesto verde nel quale sono inseriti. Il progetto edilizio deve essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista competente in materia e relazione agronomica che rappresenti i contesti nei quali gli accessori verranno inseriti.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

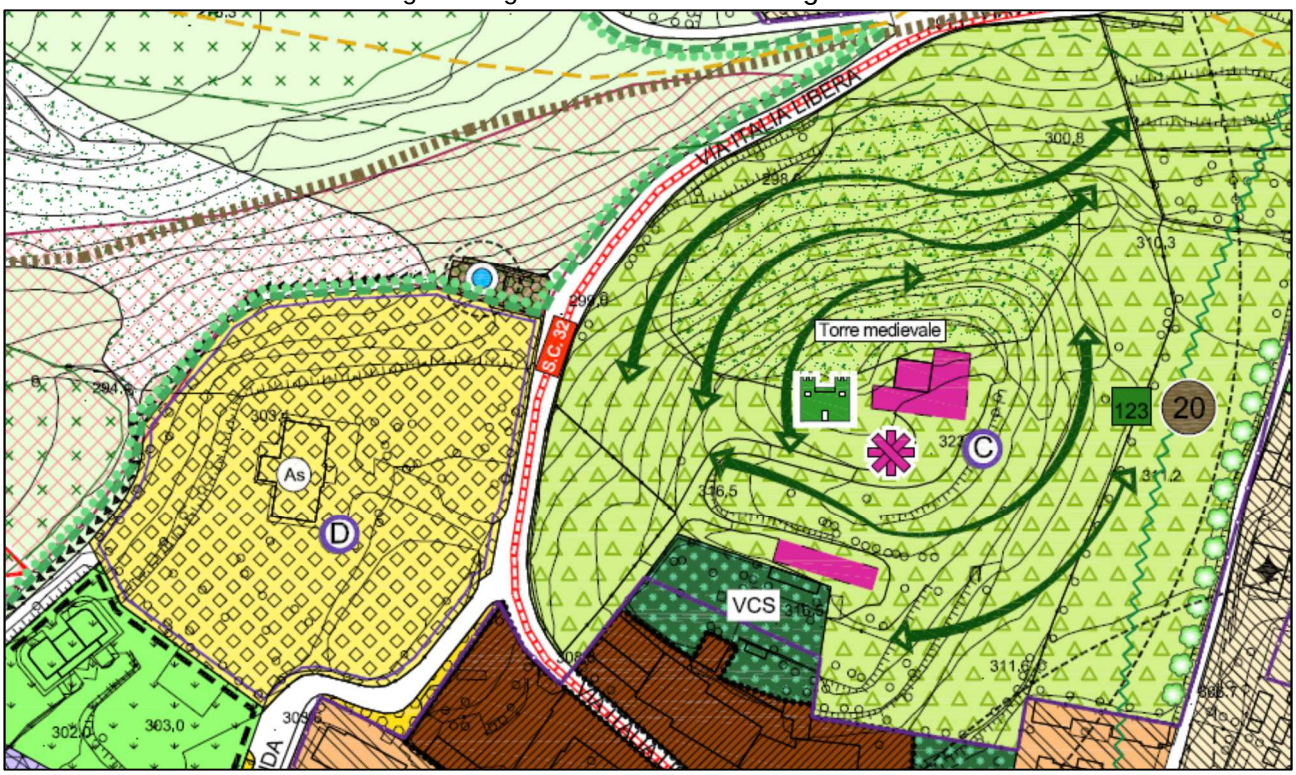
Il progetto urbanistico di variante regolamenta puntualmente gli interventi ammessi per quanto attiene la Torre Medioevale, il parco storico e i cascinali storici che costituiscono pertinenze della stessa, in relazione al grado di vincolo a cui sono sottoposti i beni.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è significativamente migliorativa poiché consente di preservare un bene storico, nel rispetto dei vincoli e dell'ambiente di valore storico ed ambientale al quale appartengono.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale.

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 lo 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:

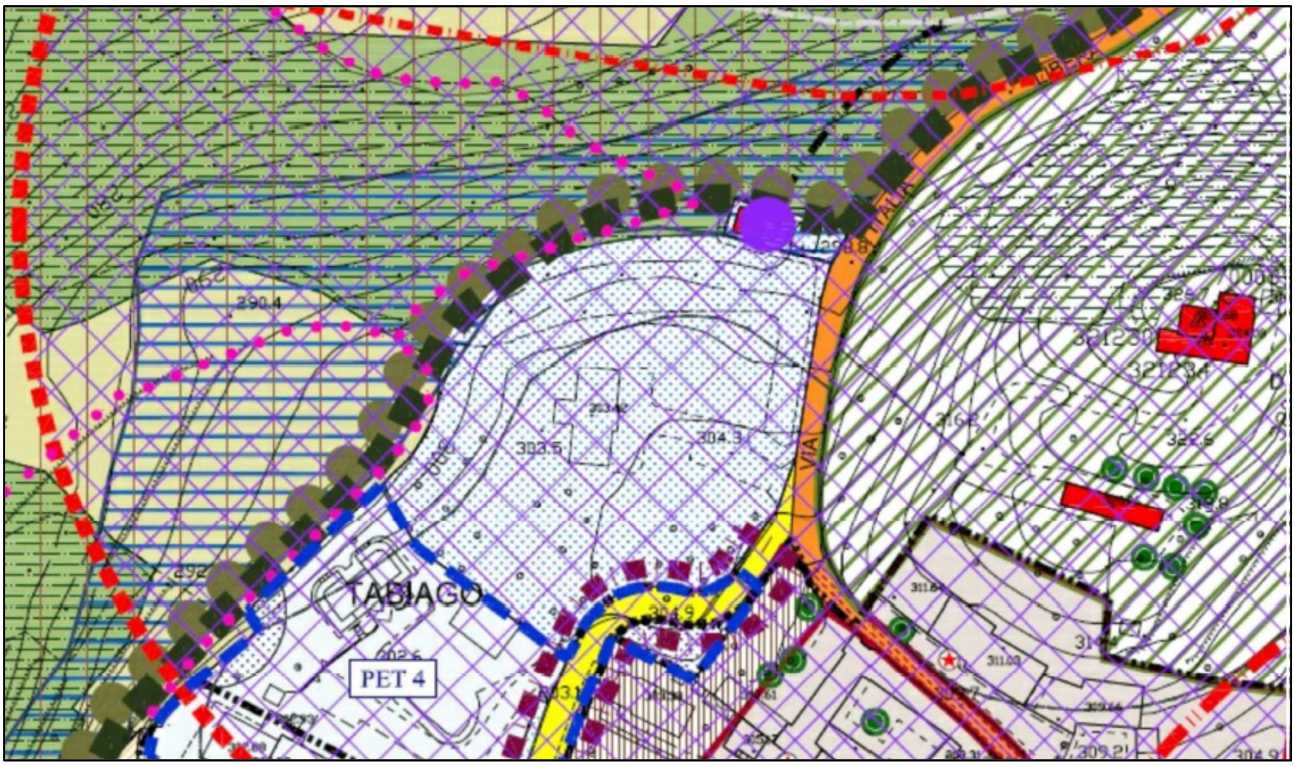
"Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera D gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento della struttura privata – centro di recupero sono subordinati alla redazione da parte della proprietà del frazionamento del tratto stradale esistente S.S. Simone e Giuda e della cessione al Comune della medesima a titolo gratuito"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

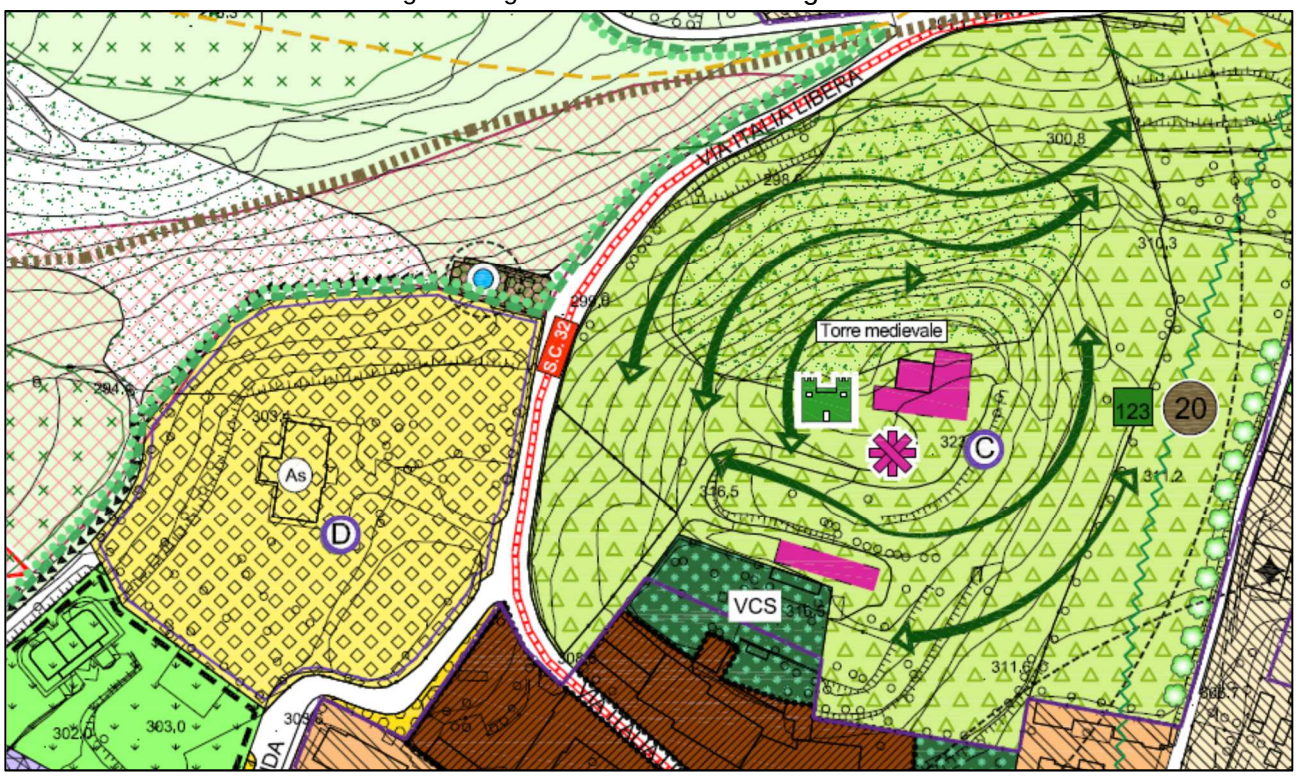
Il progetto urbanistico di variante, elimina il coinvolgimento della struttura sanitaria privata, oggi ricompresa dalla vigente strumentazione urbanistica in un ambito di trasformazione, nel quale si prevedeva altresì un intervento invasivo di spostamento della viabilità esistente.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è significativamente migliorativa poiché prevede la cessione pubblica di una viabilità già esistente.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale.

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.

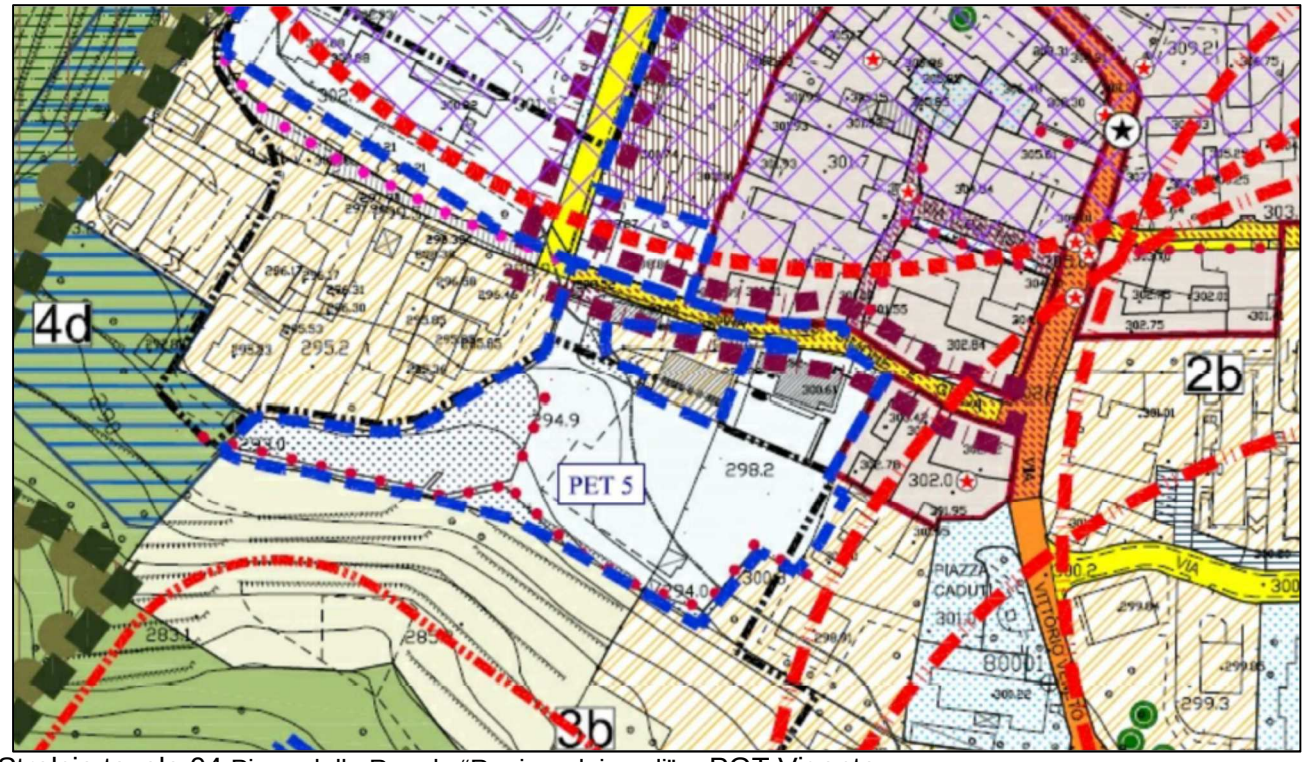
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il progetto urbanistico di variante prevede lo stralcio funzionale dell'edificazione esistente con funzione residenziale e presenza di un'attività di ristorazione da un programma integrato di intervento, oggi decaduto e redatto in attuazione dello strumento vigente. Si prevede altresì la possibilità di ampliamento dell'attività insediata, attraverso il pagamento al comune del contributo straordinario, in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge. La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è migliorativa poiché consente lo sviluppo di un'attività insediata, il cui intervento era in precedenza vincolato alla realizzazione delle opere unitamente ad altri soggetti con differenti tempistiche ed aspettative.

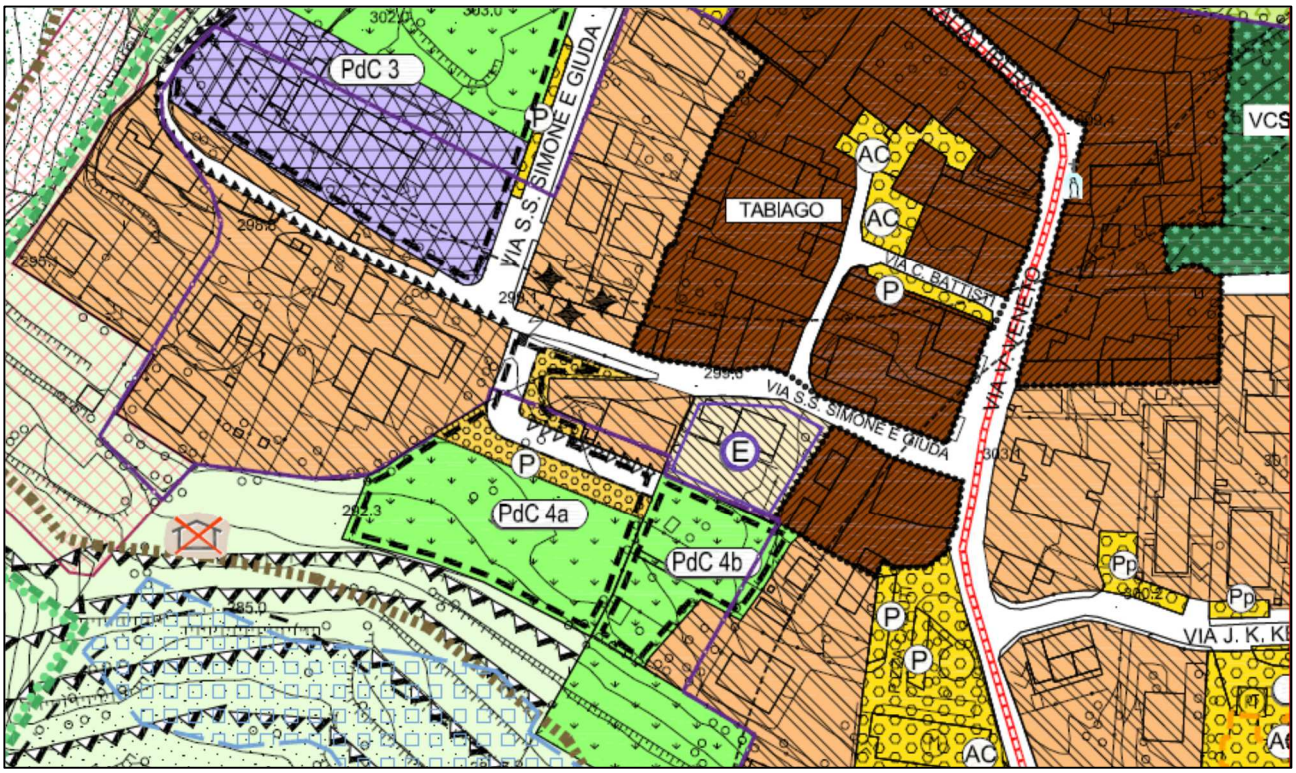
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale, anche in considerazione della possibilità di effettuare interventi pubblici con le risorse destinate al comune.

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."

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

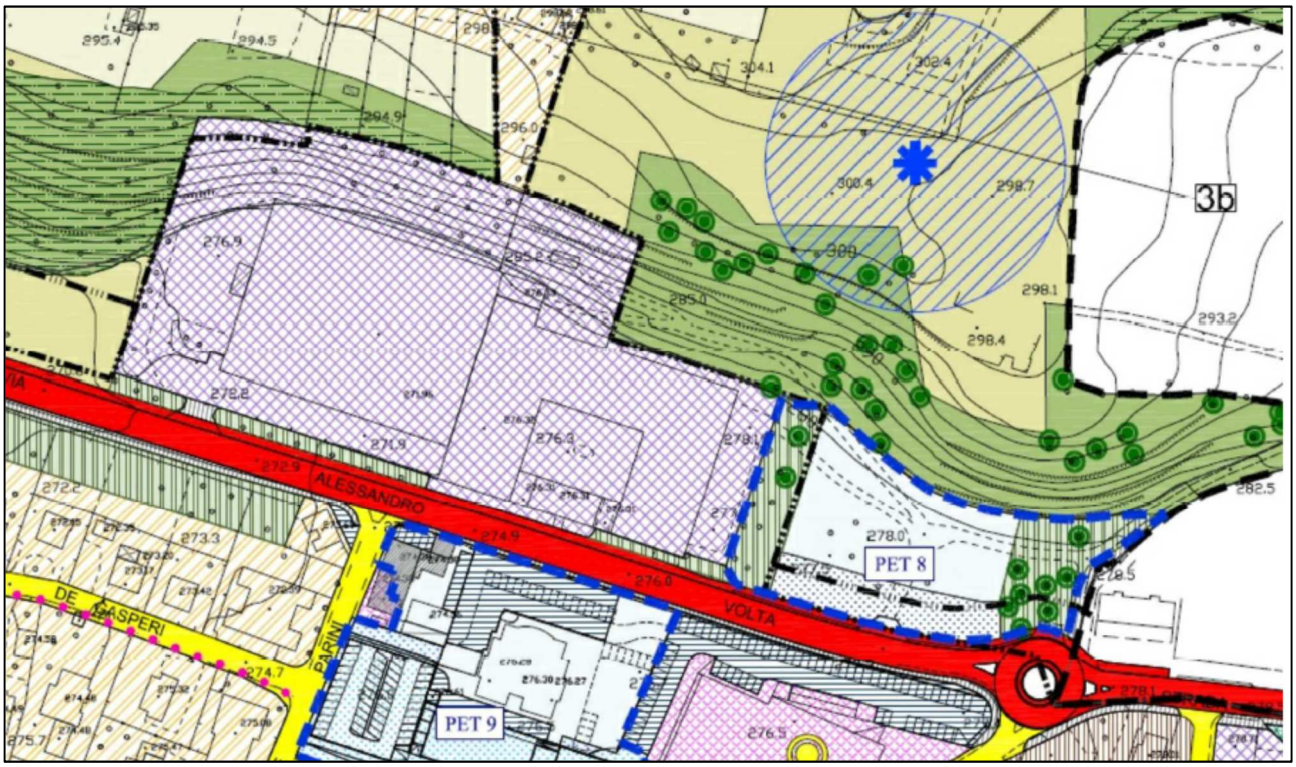
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria storica Viganò, conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.

Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento storico ed ambientalmente valorizza il contesto circostante, ove l'edificazione esistente è inserita.

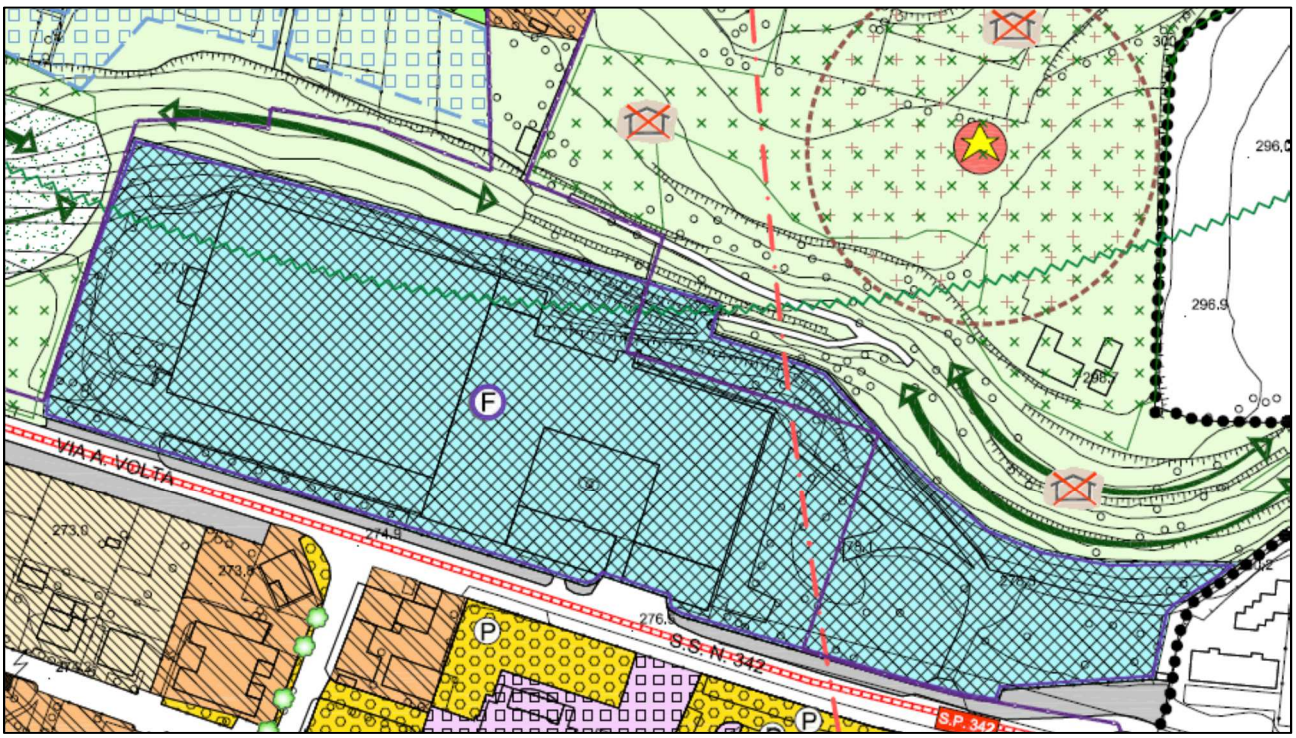
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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

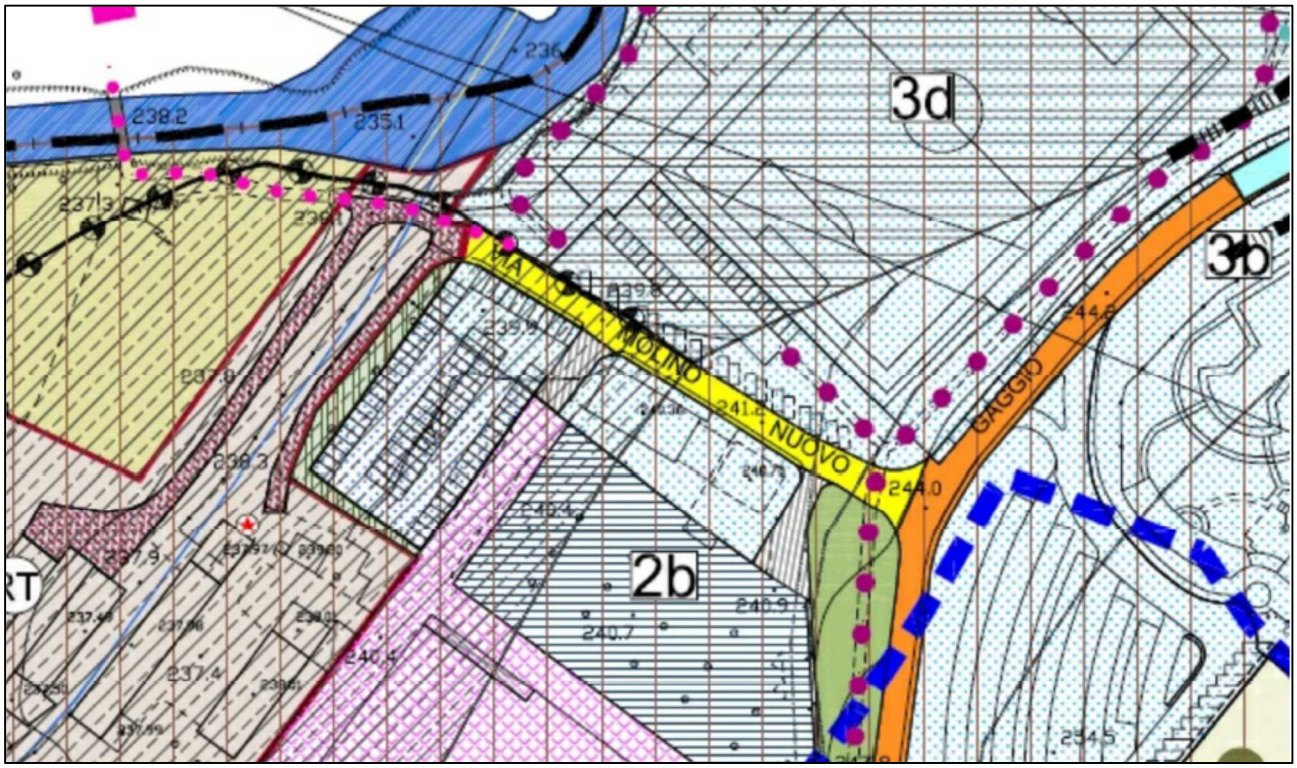
"*L' ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera G centro "La Rosa", sono consenti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed è ammesso la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Convenzionato di Riqualificazione del Parco Regionale della Valle del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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

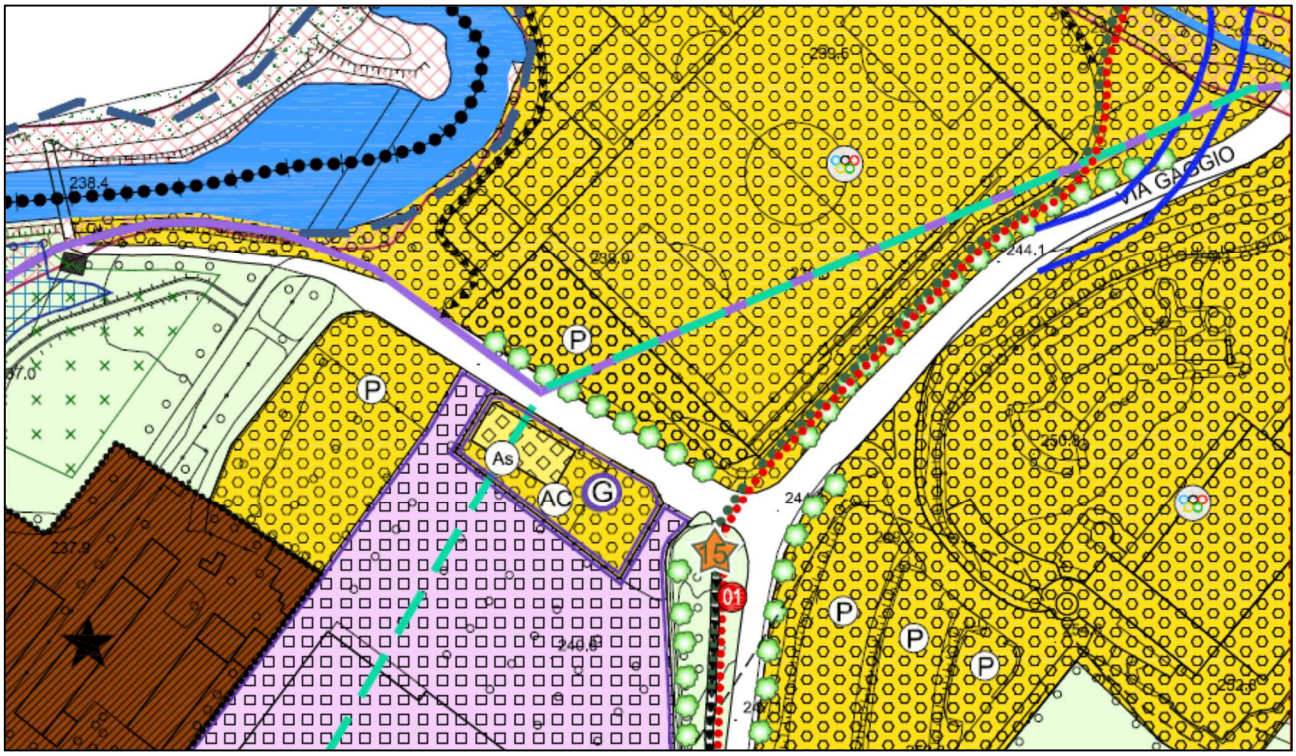
La variante urbanistica precisa la possibilità per la struttura assistenziale di avvalersi della facoltà di dare attuazione al Piano Convenzionato di riqualificazione già approvato dal Parco Regionale della Valle del Lambro e dal comune di Nibionno
Il disposto normativo di variante è pertanto sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico, poiché risulta migliorativo rispetto al servizio esistente.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORMA G – - CENTRO LA ROSA – 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 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'are di esondazione del Fiume Lambro regolamentate dal PGRA.
La variante urbanistica sottopone il compendio ad un disposto normativo speciale.

NORMA SPECIALE LETTERA H

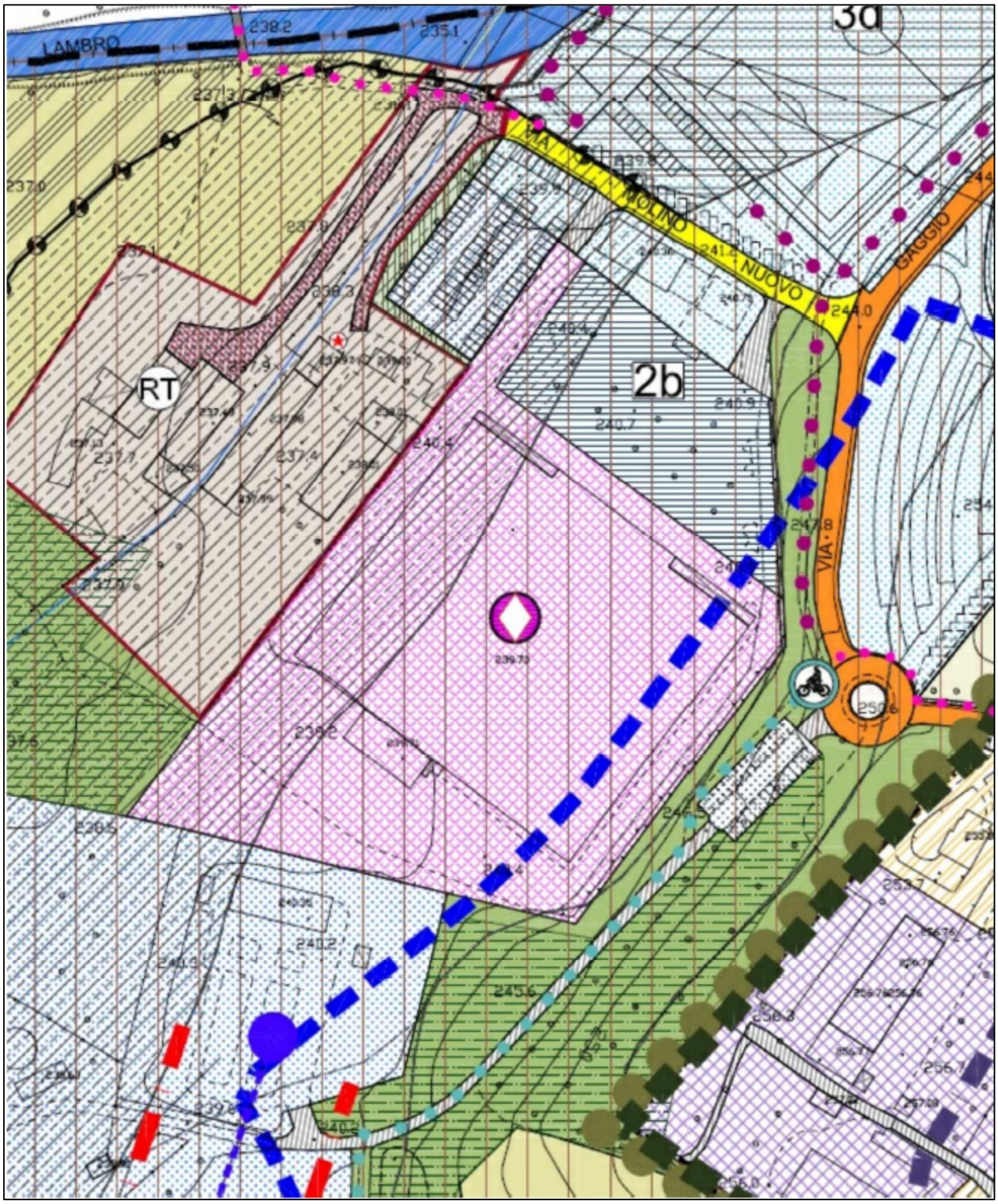
"*Nell' ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera H – "Ex Gross Market", sono consenti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario dell'edificazione esistente ed è consentito il proseguo delle attività sino al permanere della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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

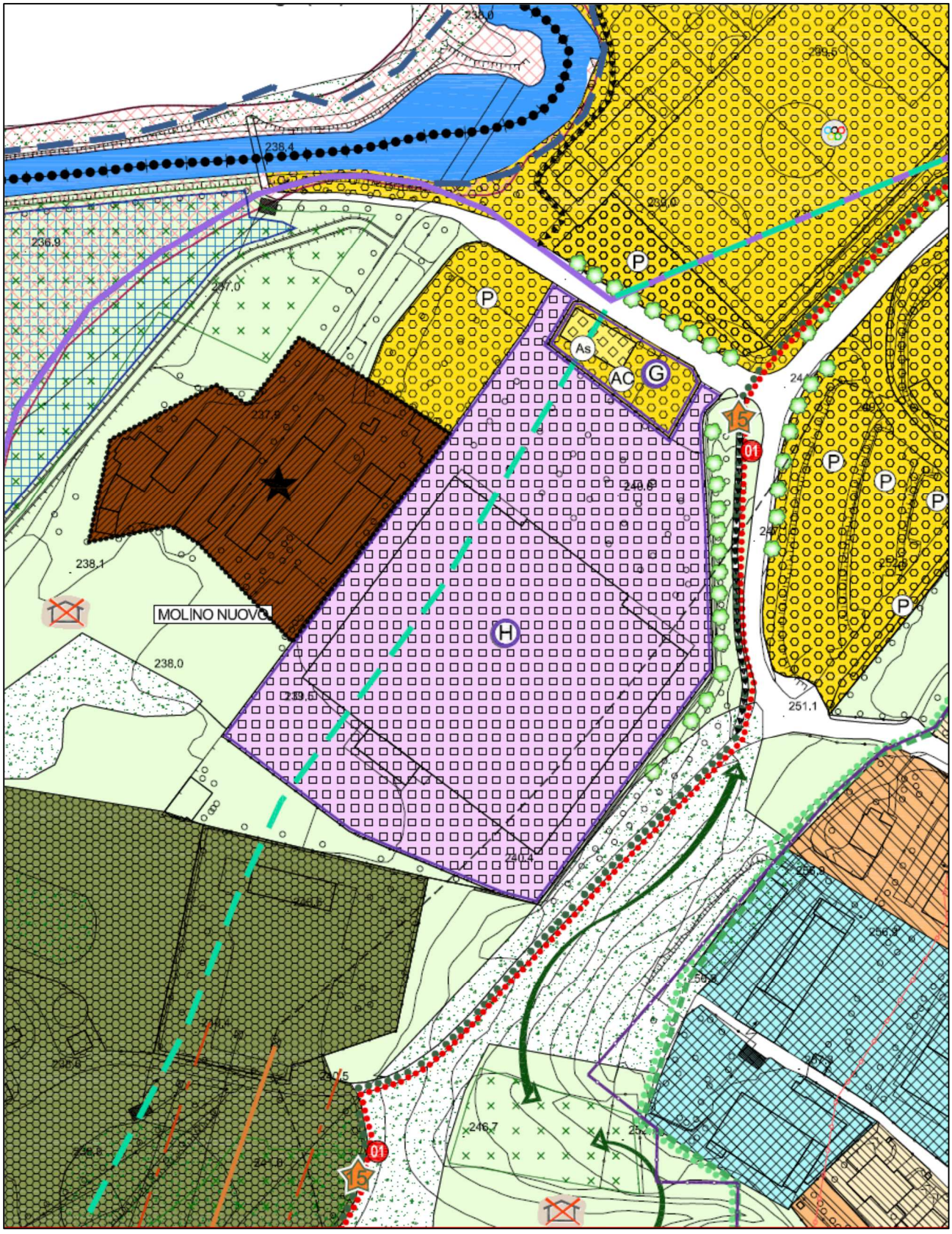
La variante urbanistica introduce un disposto puntuale che ammette, nel rispetto dei disposti normativi e regolamentari delle norme tecniche di attuazione del piano territoriale del Parco Regionale della Valle del Lambro, il recupero dell'immobile attualmente sottoutilizzato.
Sotto il profilo ambientale viene specificato che una porzione dell'immobile è interessato dal vincolo dettato del Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e pertanto sottoposto ai suddetti disposti normativi vincolanti.
Il disposto normativo di variante è pertanto sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico

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. cosi 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 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.

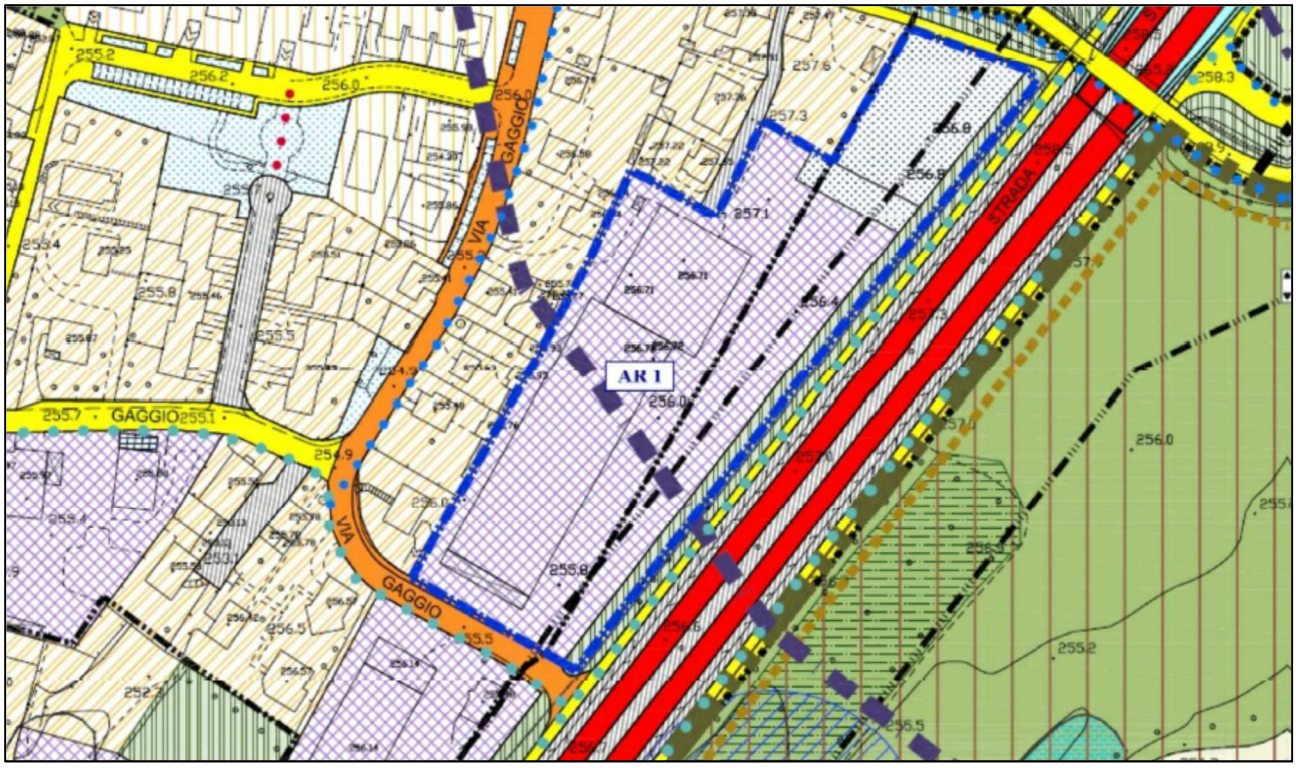
EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario 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 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"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

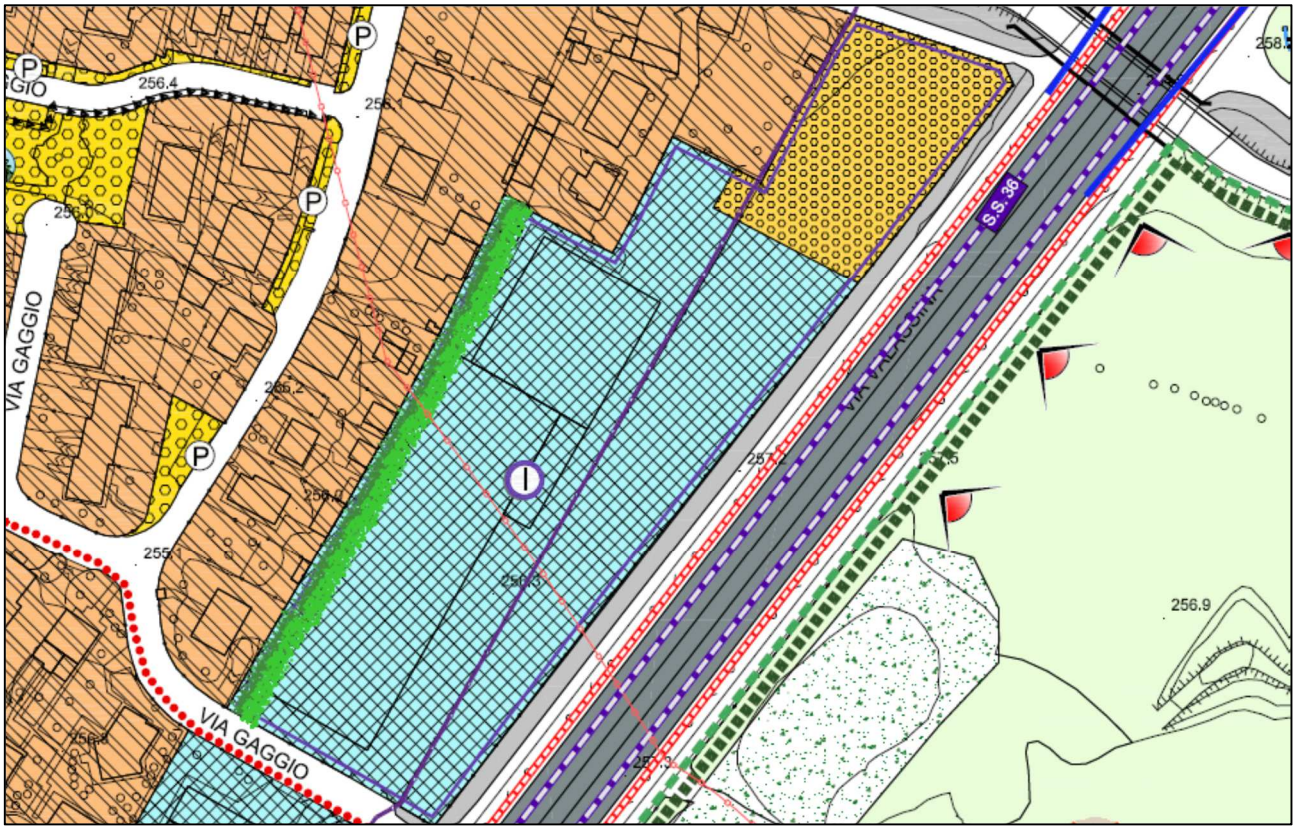
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Riva Alimentare, conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato ed ambientalmente valorizza il contesto circostante, ove l'edificazione esistente è inserita.
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche, maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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

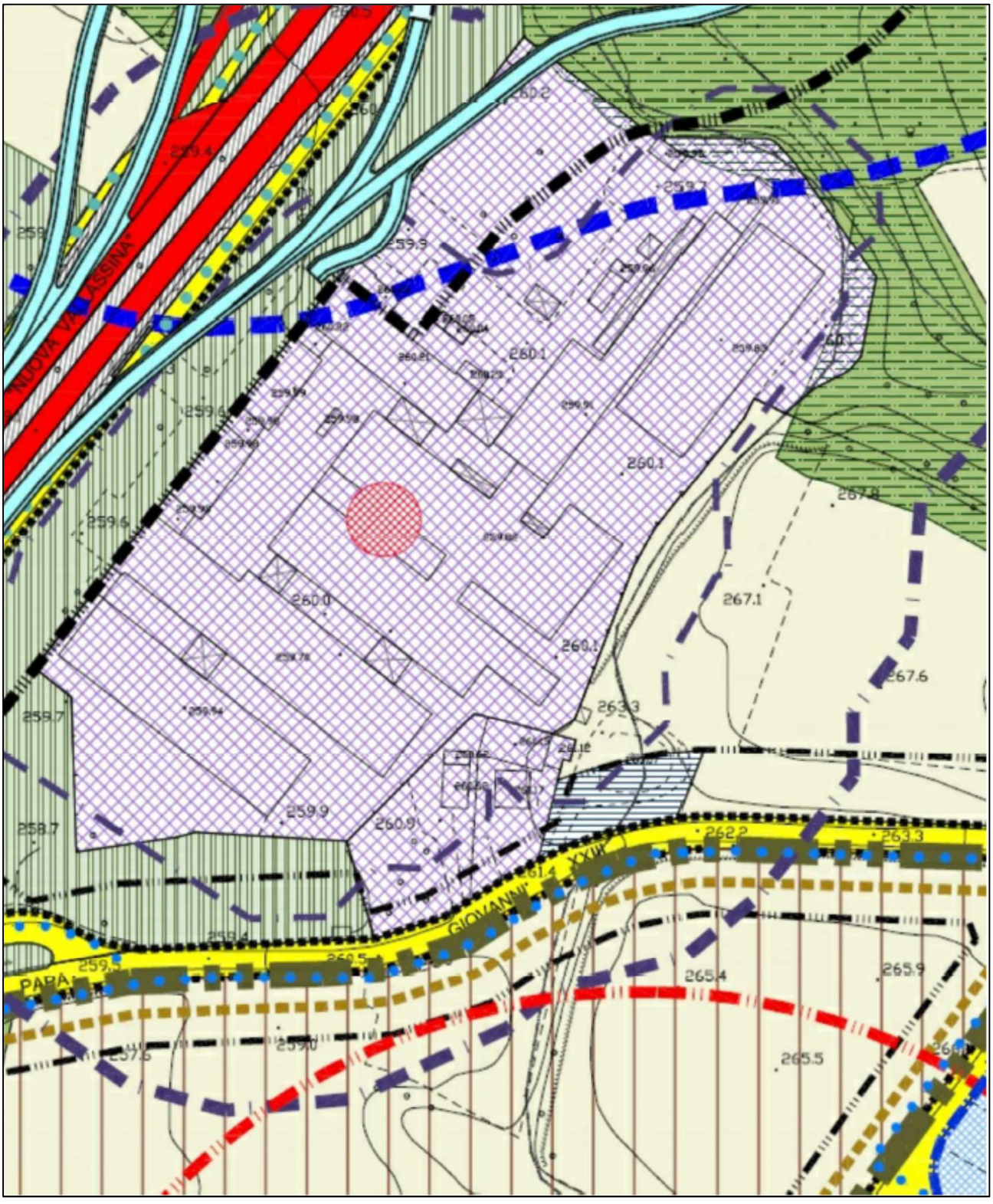
A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata inoltrata al comune la richiesta di procedura di SUAP in variante volta ad ampliare l'area industriale a sud del comparto al fine 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.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

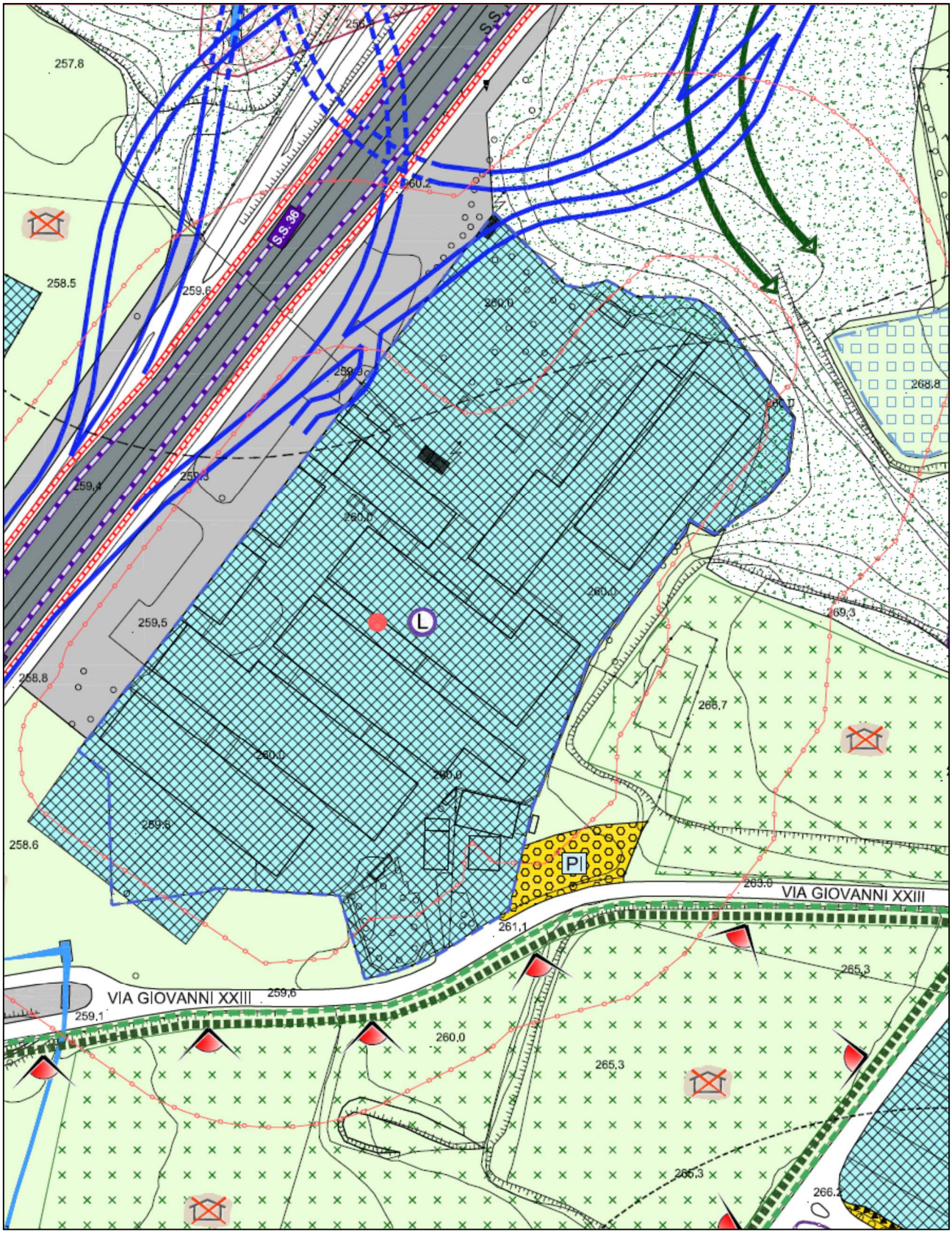
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Sitab s.p.a., conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato, nell'ambito del rispetto dei vincoli ambientali derivanti dall'appartenenza dell'azienda alle industrie ad incidente rilevante.
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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 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.

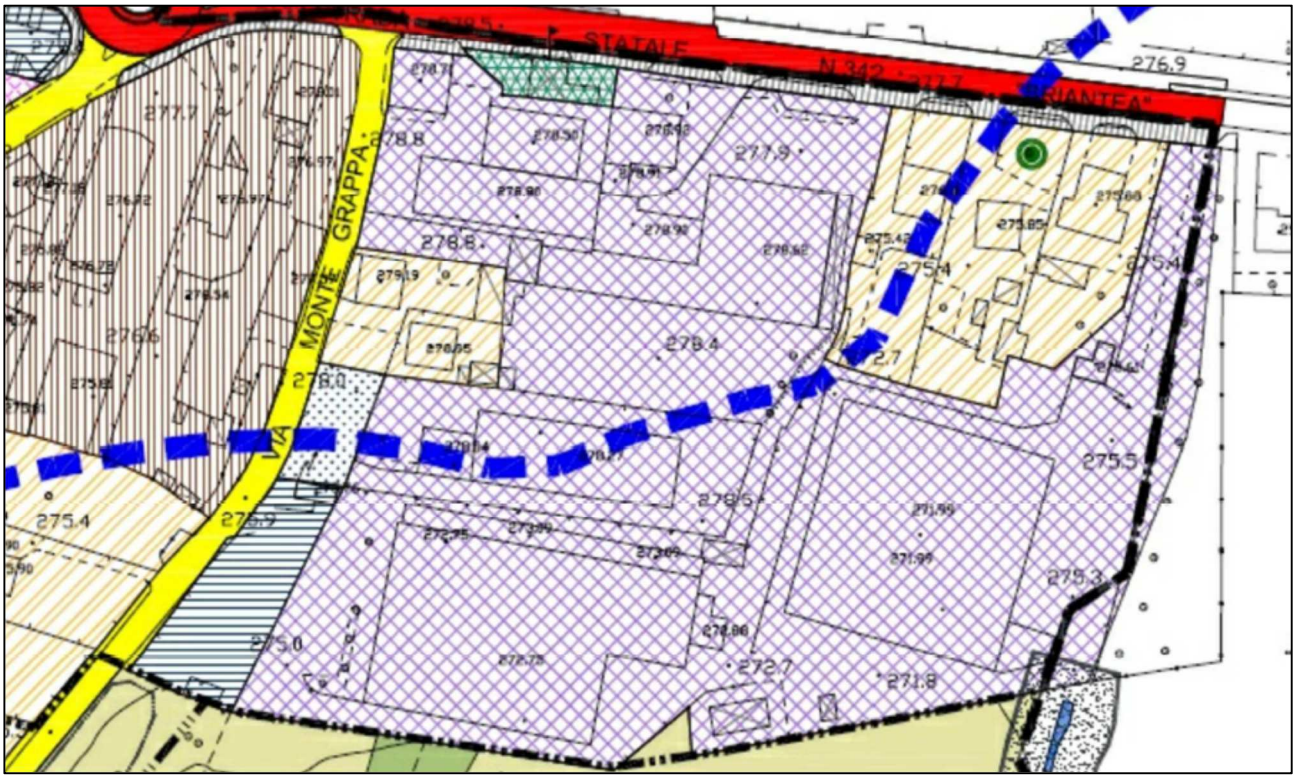
EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario 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"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

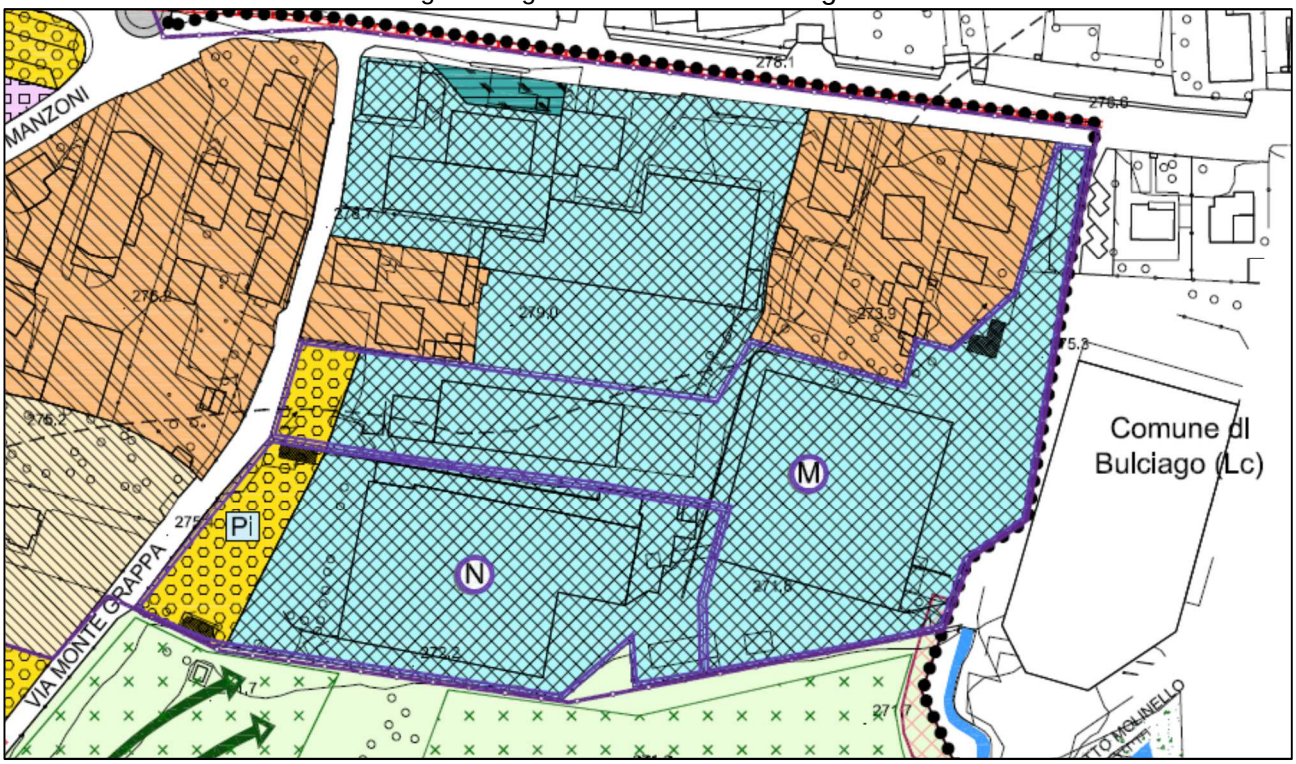
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Imatex s.p.a., conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente, nonché della possibilità di realizzare gli interventi al confine del comune, in considerazione della contiguità dell'insediamento in comune di Bulciago.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato nel rispetto dell'ambito industriale nel quale il medesimo è inserito.
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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 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 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"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

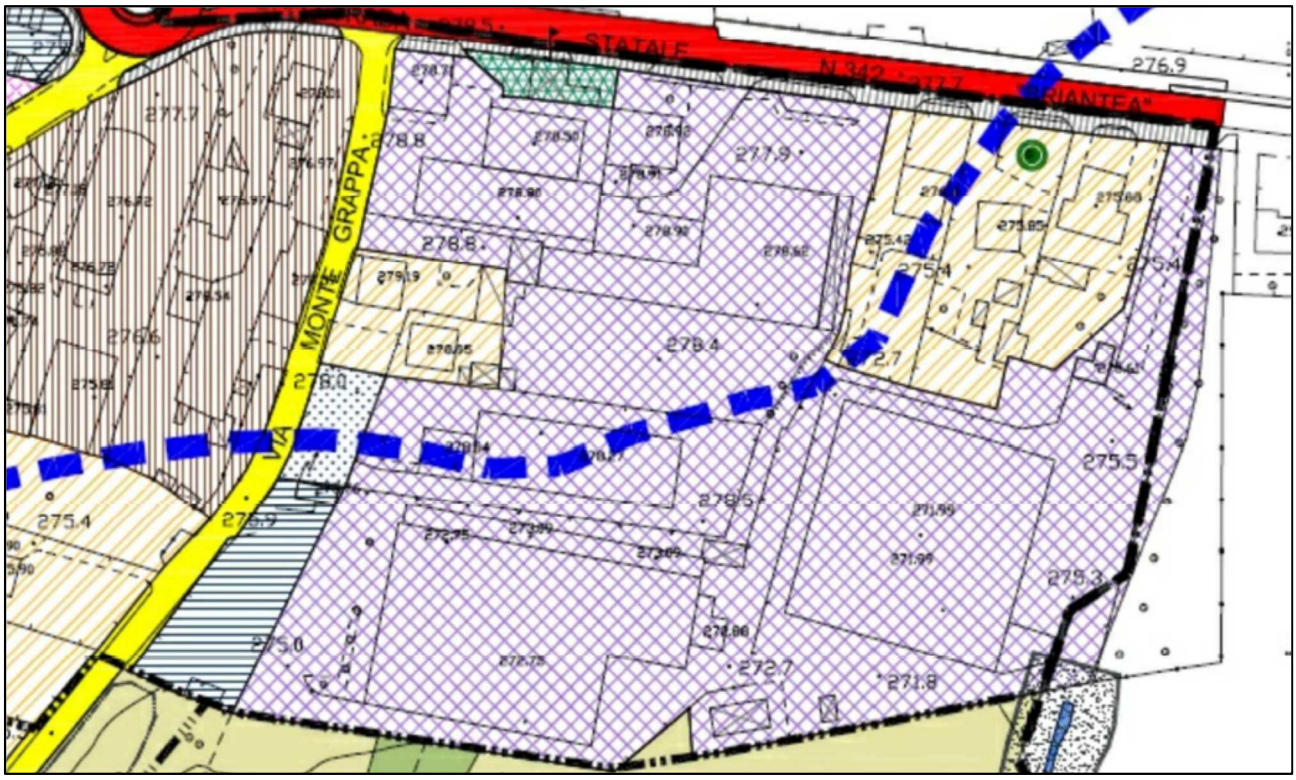
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Novaresin, conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.

Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato, nel rispetto del contesto ove il medesimo è inserito.

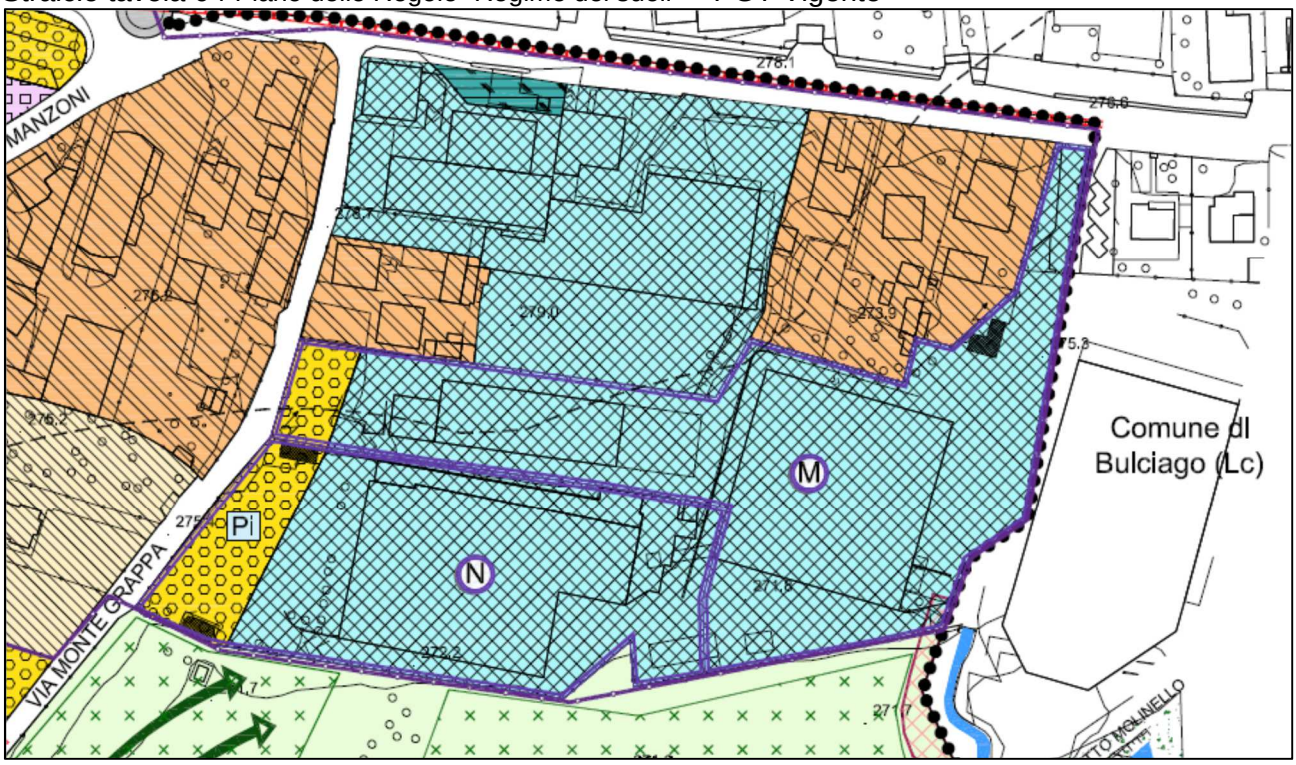
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORMA N– NOVARESIN– 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

COMUNE DI

NIBIONNO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

DOCUMENTO DI PIANO:
PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE - AMBITI DI COMPLETAMENTO

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI:
REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE DI RECUPERO E COMPLETAMENTO - SOSTENIBILITA' V.A.S.

Seconda parte

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

il tecnico	il sindaco	responsabile servizio tecnico autorità proponente/procedente VAS	autorità competente VAS
dott. Arch. Marielena Sgroi	Avv. Usuelli Claudio	Arch. Elena Molteni	Sig. Roberto Gemetto

supp. autorità comp. VAS
Geom. Tripicchio Fabio

collaboratrice
Silvia Aragona

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
    - Autostrada Regionale Varese- Como- Lecco (tratta Como- Lecco)

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

  - INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO- OPERE AMBIENTALI (PTR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L.R. 31/2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

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

RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

Area prevista a zona industriale ditta Viganò.

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





RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

Area prevista per ambito ex PET 5

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

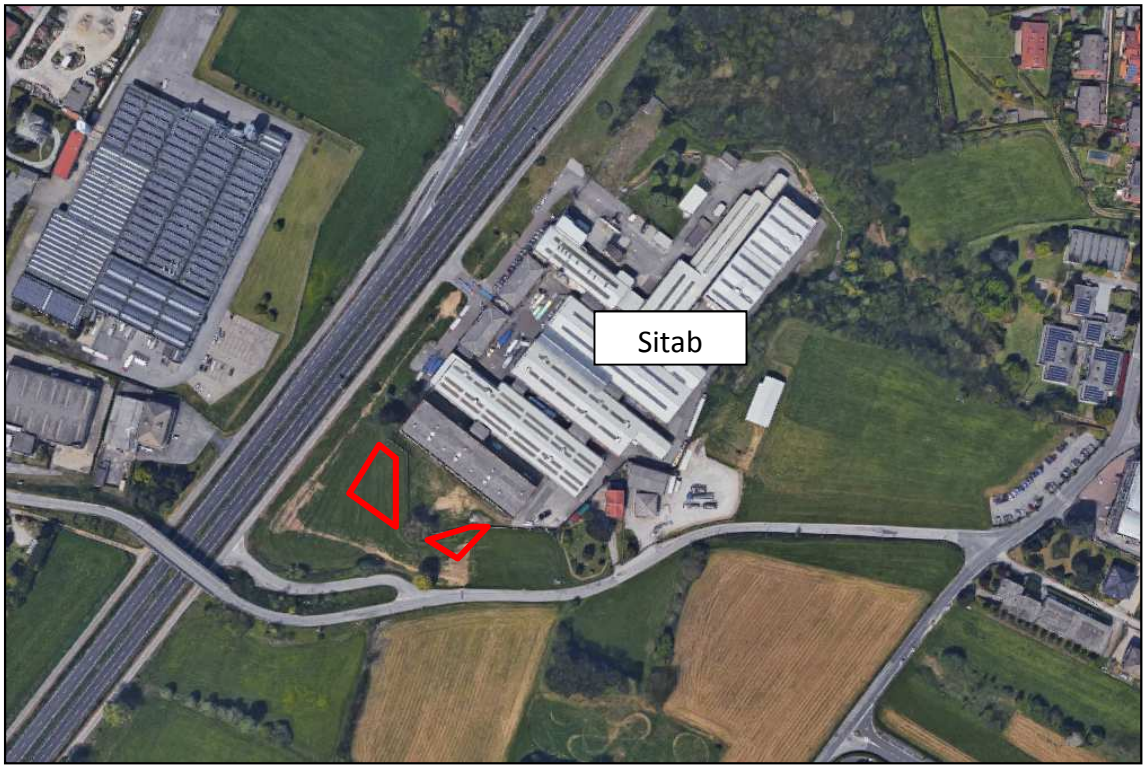




AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area a zona industriale ditta Sitab.

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

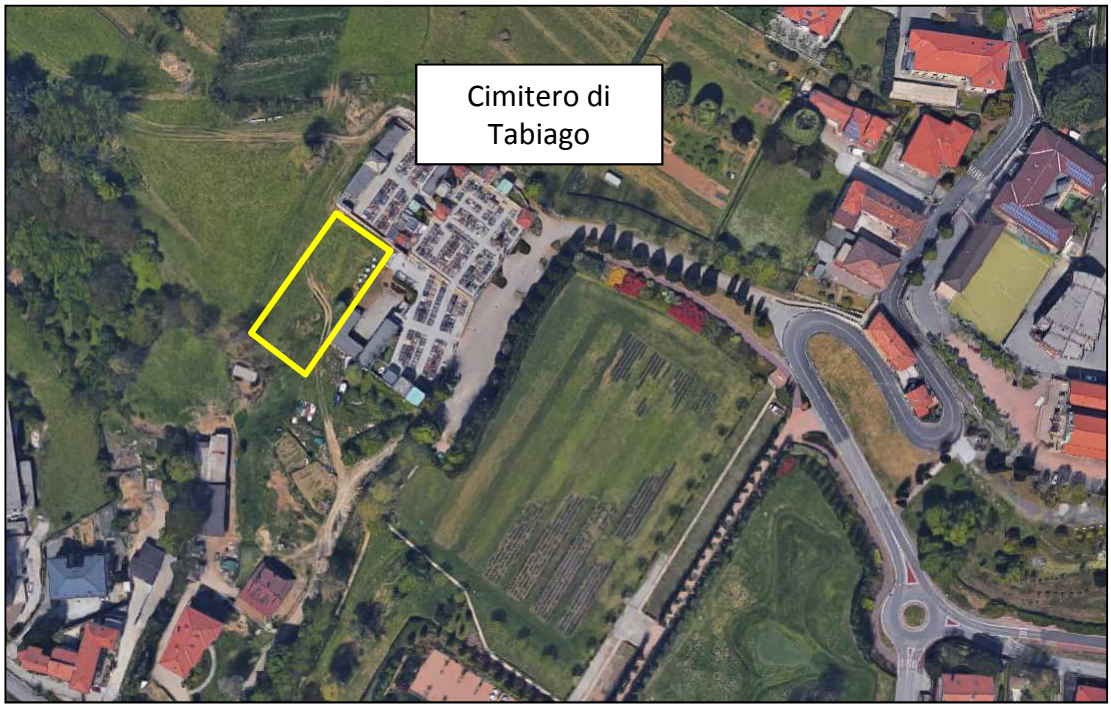


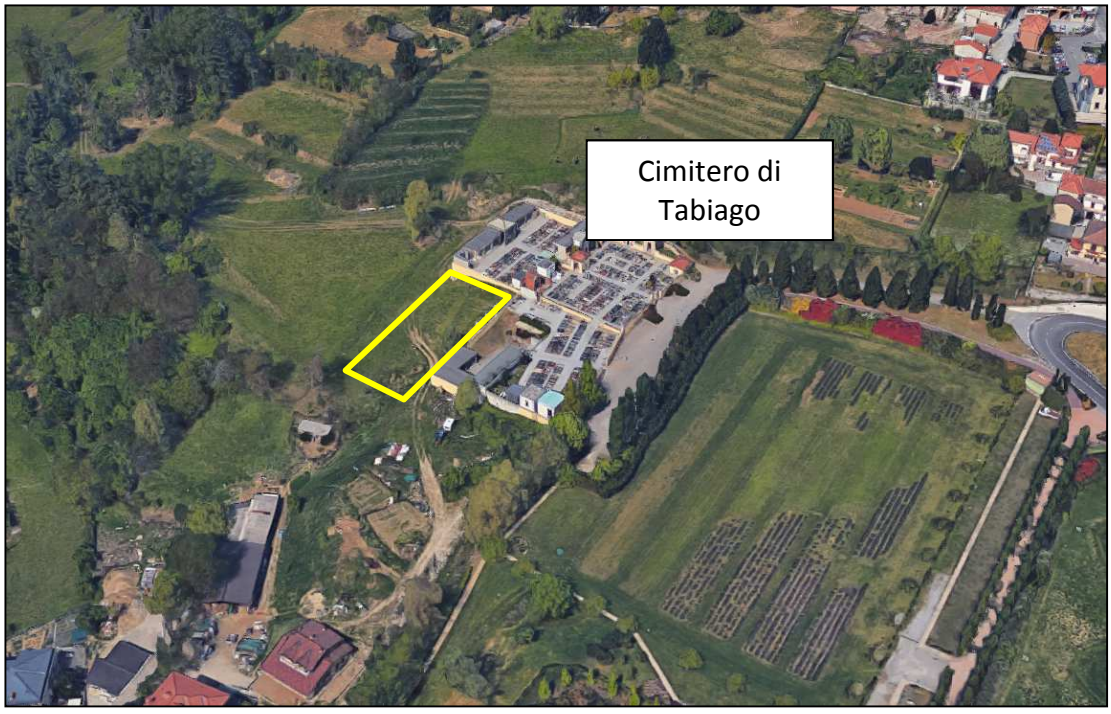


AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area per ampliamento cimitero di Tabiago - opera pubblica.

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





AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area a zona industriale ditta Viganò.

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





1.4 LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

AMBITO PET 5:

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

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

AMBITO PET 6:

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

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

AMBITO PET 7:

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

AMBITO PET 8:

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

AMBITO PET 9:

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

AMBITO PET 10:

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

1.4 b - DOCUMENTO DI PIANO : LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aree boscate lungo il corso del fiume Lambro con Ambiti agricoli





Boschi di Querco carpineti e carpineti



Robineti puri e misti



Alneto di ontano nero d'impluvio



Acero - frassineti



Ambiti agricoli e prativi – le emergenze collinari





1.5 LA DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

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

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

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

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

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

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

1.5 a IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A) LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA

A.1 Nuovi tracciati viari

Il progetto di variante prevede

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

A.2 Mobilità e mobilità leggera

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

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

B) – Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico

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

C) Opere pubbliche e valorizzazione dei servizi esistenti

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

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

- Pdc1- via XXV Aprile

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

- Centro " La Rosa"

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

D) I cimiteri

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

E) Sottoservizi

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

F) Il Piano delle Attezzature Religiose (PAR)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

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

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

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e della superficie coperta in ampliamento. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento ed alla superficie coperta oggetto di ampliamento.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di altezza superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari a 10,00 ml, fino al raggiungimento di un'altezza pari a 13,00 ml.è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento, con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento. Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta alla monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di inalzamento, sino al limite massimo di metri 13,00. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.
Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

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

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

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

- Abitanti residenti al 31.12.2017 **3.696 abitanti**

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

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

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

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

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

  TOTALE 132 abitanti

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

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

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

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

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

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

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

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

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
  3.828 abitanti x 18 mq/ab. 60.904,00 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti 153.867,30 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto 1.275,00 mq
- ***TOTALE AREE STANDARD ESISTENTI E IN PROGETTO:*** **155.142,30 mq**

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

5- SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO SOSTENIBILITA' DELLA VAS

Si riportano di seguito gli ambiti di completamento del documento di piano per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico attraverso una loro parziale riconferma con riduzione del peso insediativo, nonché le schede normative degli ambiti di recupero e completamento del Piano delle Regole.

Delle singole schede normative vengono effettuate le considerazioni di merito da parte della valutazione ambientale strategica in relazione alla sostenibilità ambientale – economica e sociale.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Ambientale parte prima che nelle schede normative afferenti al Piano delle Regole di seguito riportate.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state operate tenendo sempre nella debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti e le considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano. In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative. Una parte della scheda è riservata al piano di settore PUGSS ed in riferimento ai servizi presenti e di nuova realizzazione vengono operate le relative con siderazioni.

Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione all'incremento demografico previsto dalla variante di piano del governo del territorio, che prevede una significativa riduzione degli abitanti massimi insediabili, rispetto ai diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria.

Verrà effettuato un confronto con i dati riportati nel vigente P.G.T. volto a dimostrate la possibilità dei servizi esistenti di assorbire sia le esigenze della popolazione residente che della popolazione di futuro insediamento.
Nel suddetto fascicolo saranno contenute le matrici ambientali relative alle differenti aree tematiche.

DOCUMENTO DI PIANO

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

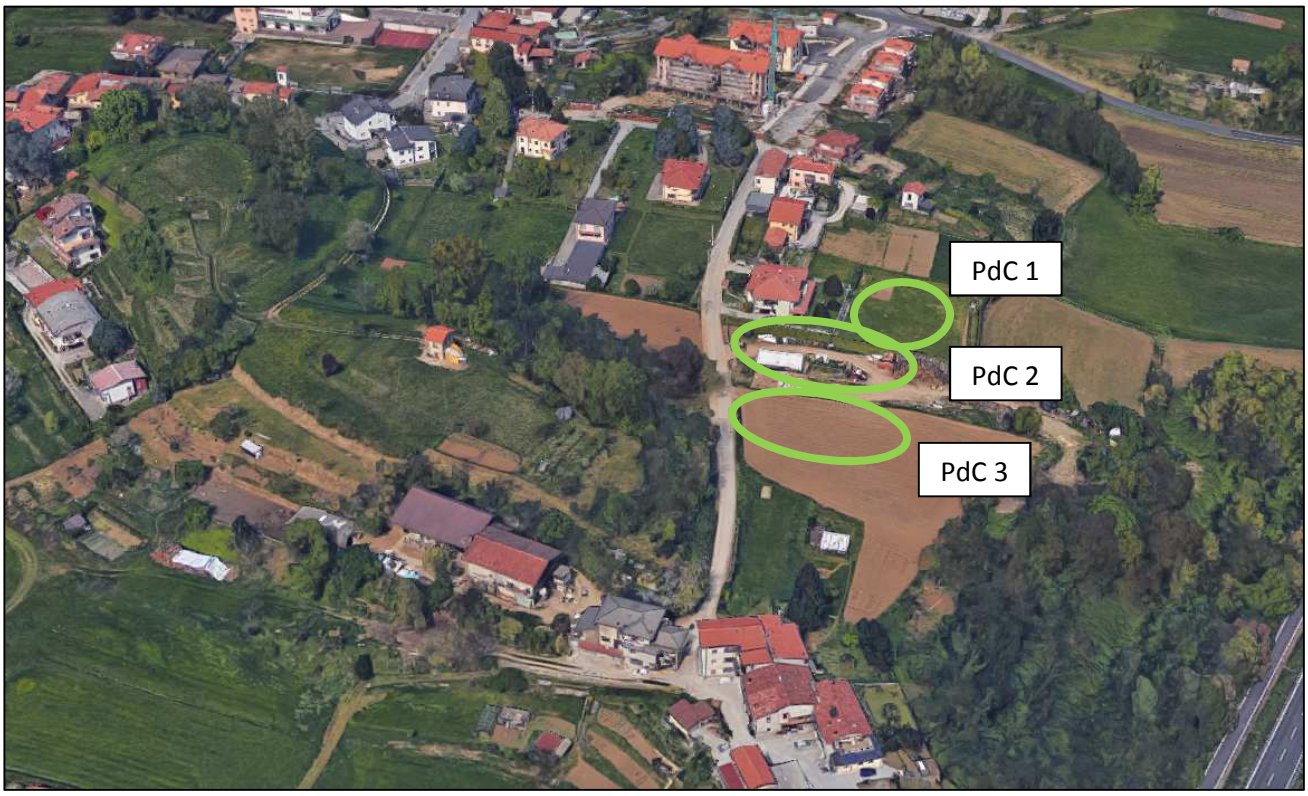
P.D.C. 1 - P.D.C. 2 – P.D.C. 3- VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)

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 nello 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.



DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

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

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/ fondiaria : 1.350,00 mq.
- Volume assegnato *:* 450,00 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 — 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

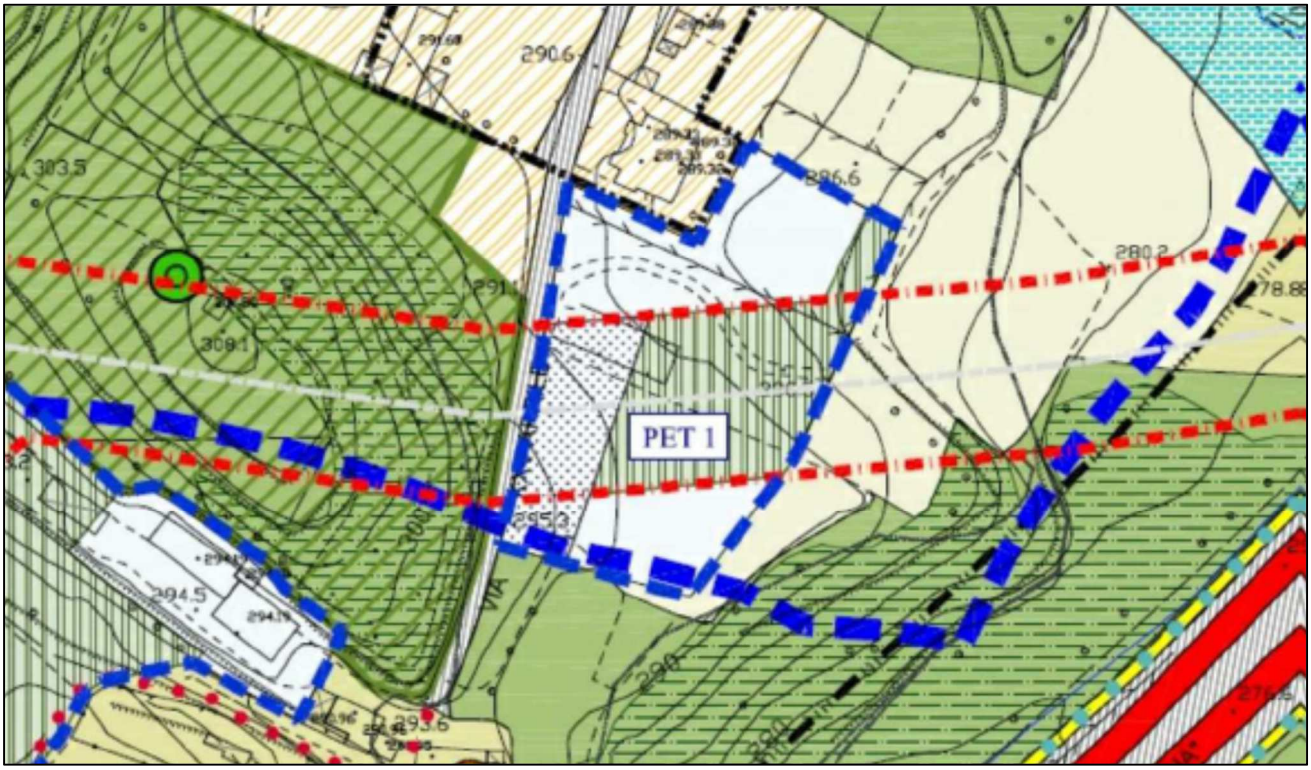
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - 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

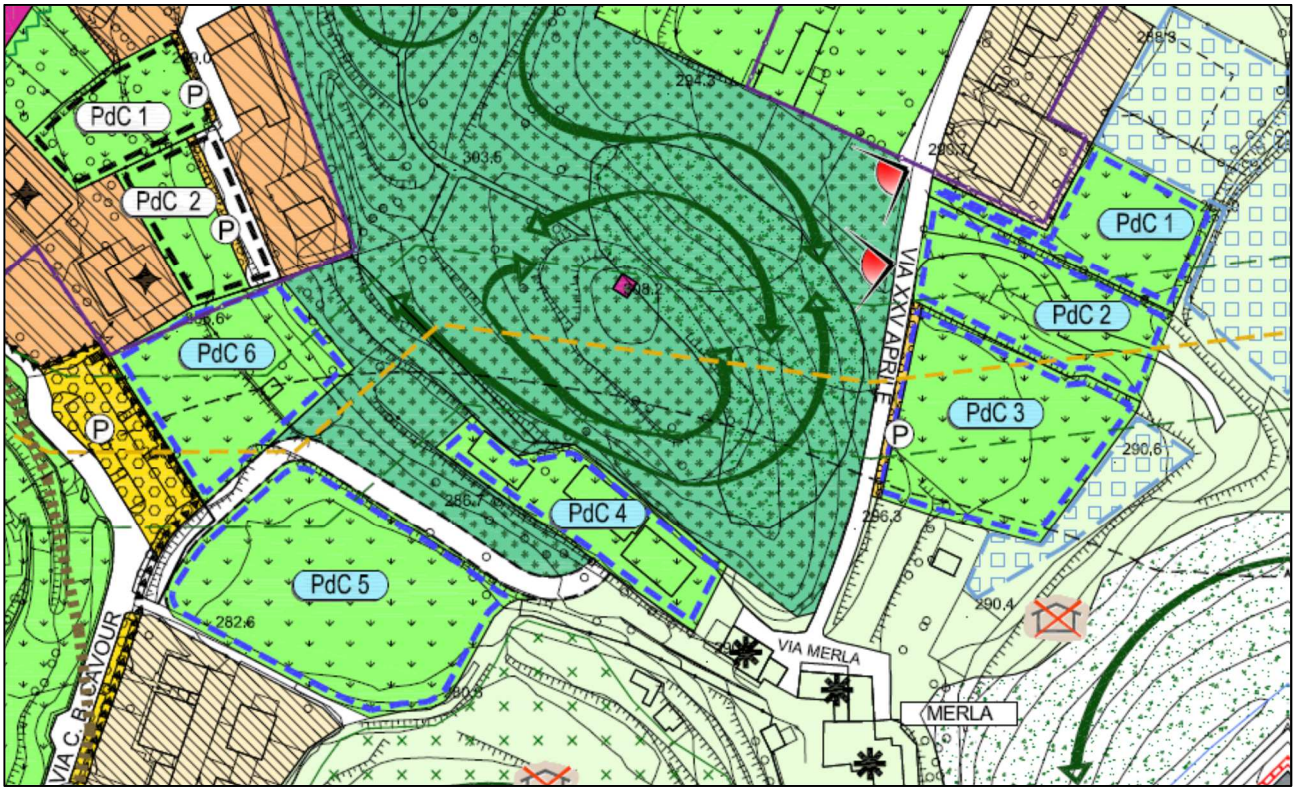
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 — 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

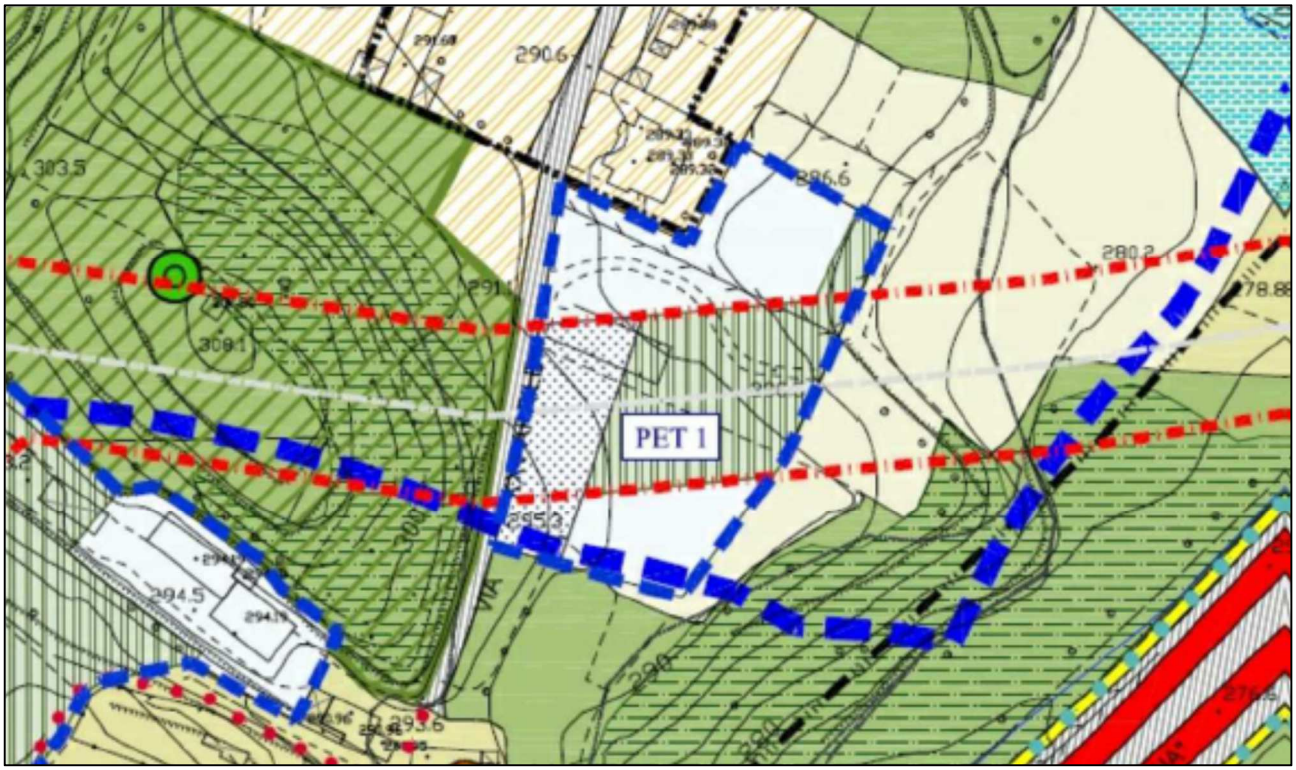
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto e alla linea del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: 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

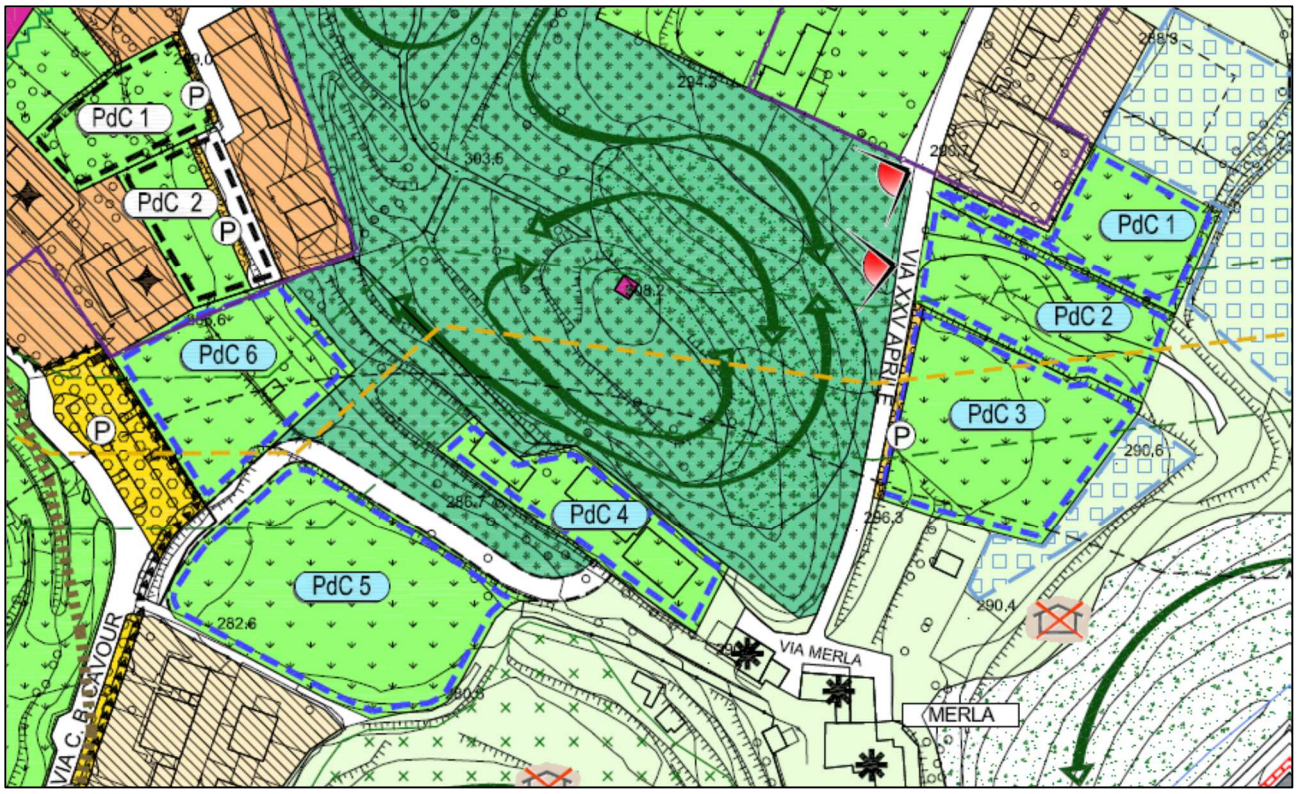
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

- **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 gli spazi da destinare a parcheggio pubblico posti lungo via XXV Aprile. 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

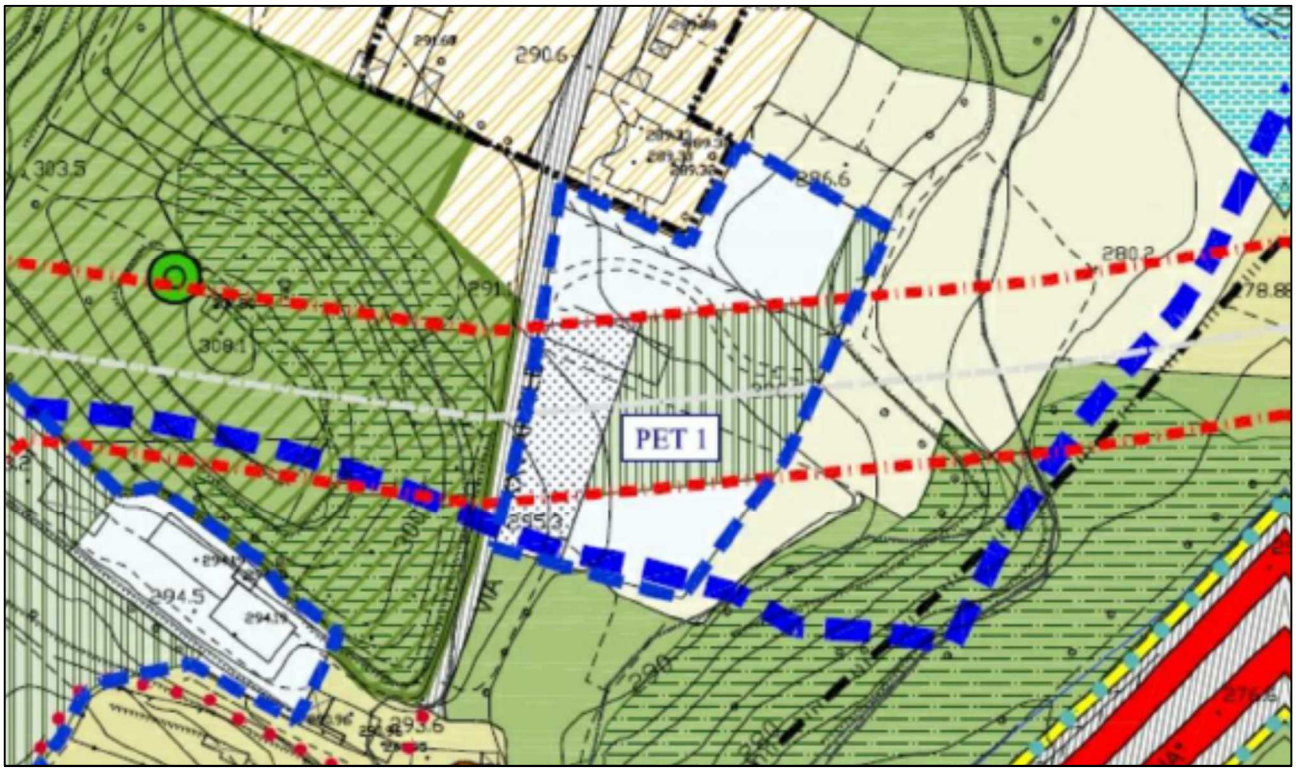
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: Classe II°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

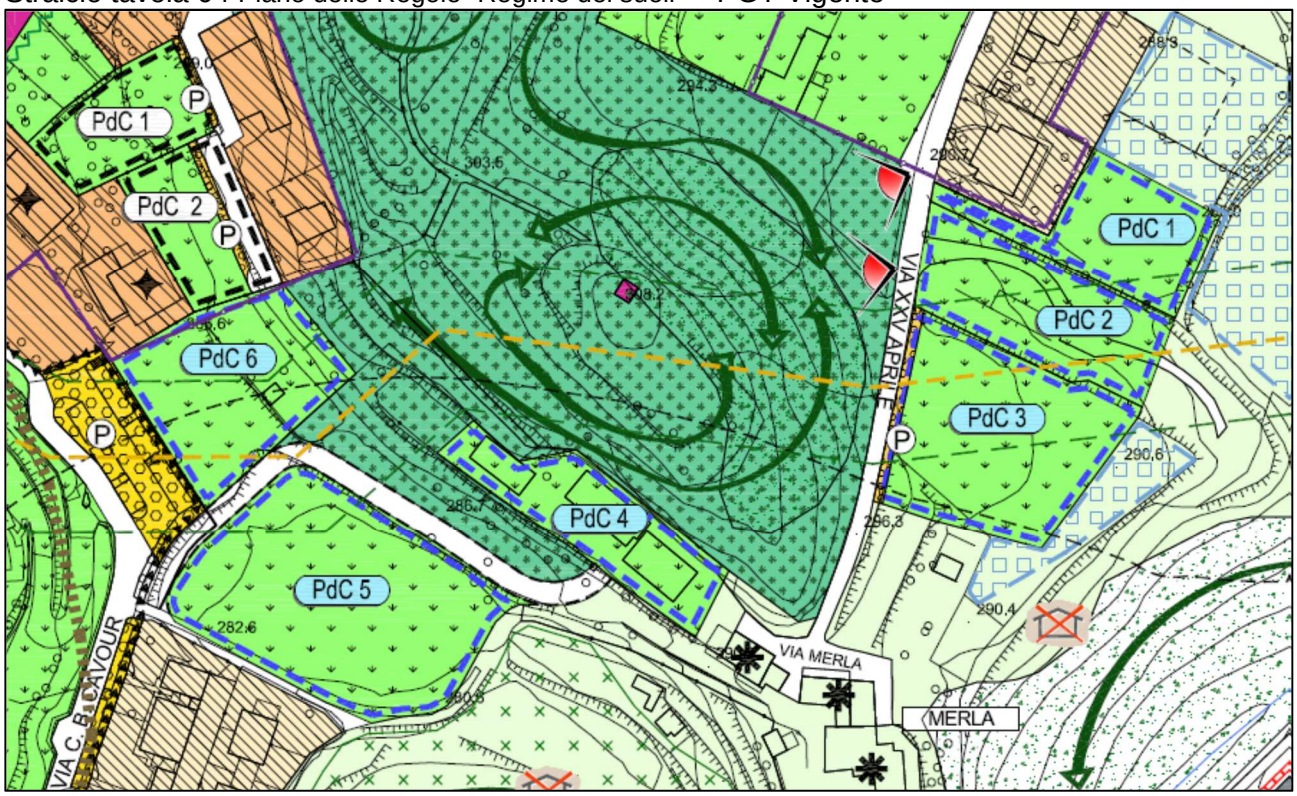
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 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. 1 - P.D.C. 2 – P.D.C. 3- VIA XXV APRILE (ex P.E.T. 1)

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale interessato dalla presenza del vincolo del metanodotto, per il quale la variante urbanistica prevede una riduzione significativa della volumetria conferita al medesimo, suddividendo l'ambito in tre comparti in adesione alle esigenze espresse delle singole proprietà di poter intervenire per esigenze costruttive proprie.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla riduzione del peso insediativo anche in considerazione del gravame derivante dalla presenza del vincolo del metanodotto, nonché dal carico di traffico che si sarebbe generalo lungo via XXV Aprile di accesso al compendio.

La sostenibilità ambientale deriva da un riduzione del peso insediativo e nella previsione di una edificazione di tipo rado, in un contesto di valore ambientale.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi maggiormente consoni alle proprie esigenze, nonché alla realizzazione di alcni spazi da destinare a parcheggio pubblico lungo via XXV Aprile.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche con gli oneri di perequazione localizzata e/o a scomputo oneri concessori a beneficio dell'intera collettività.

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 de nominato 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 Cavur 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

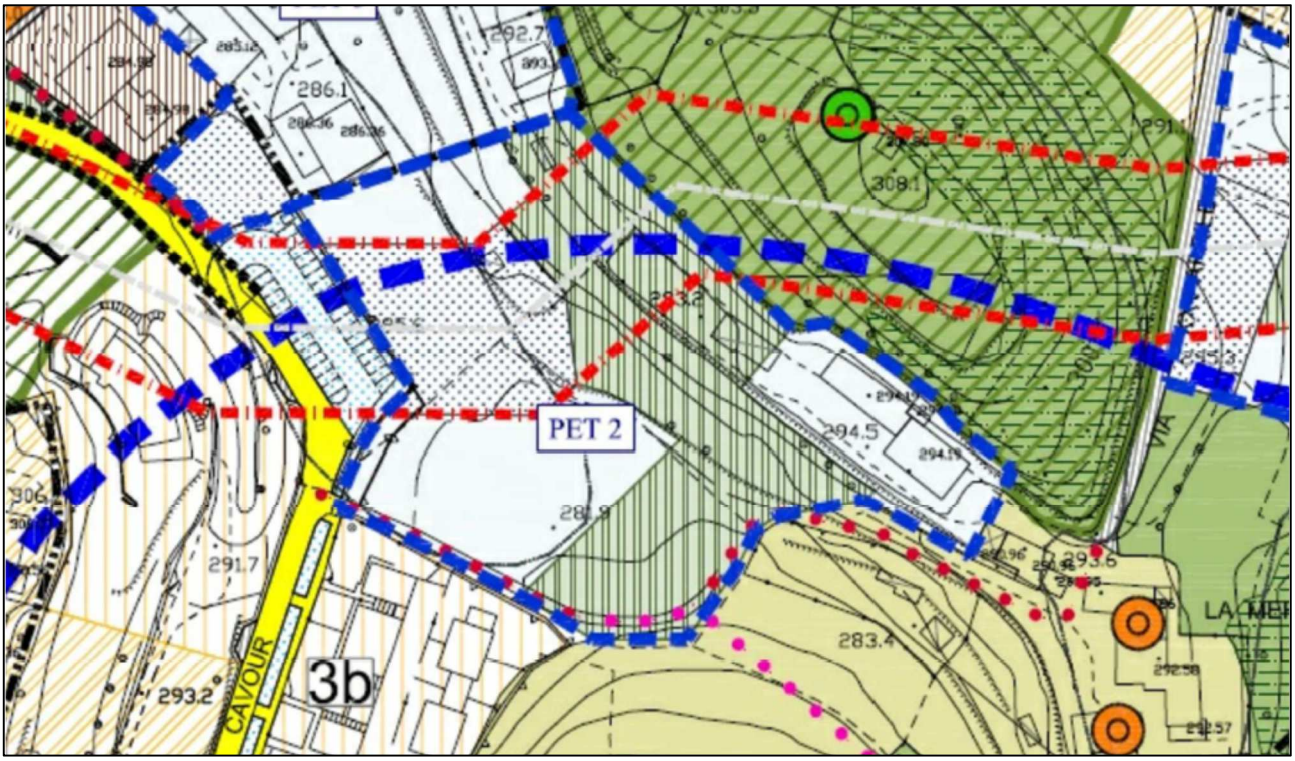
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 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 riseptto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

ASSOGGETTABILITA' VAS

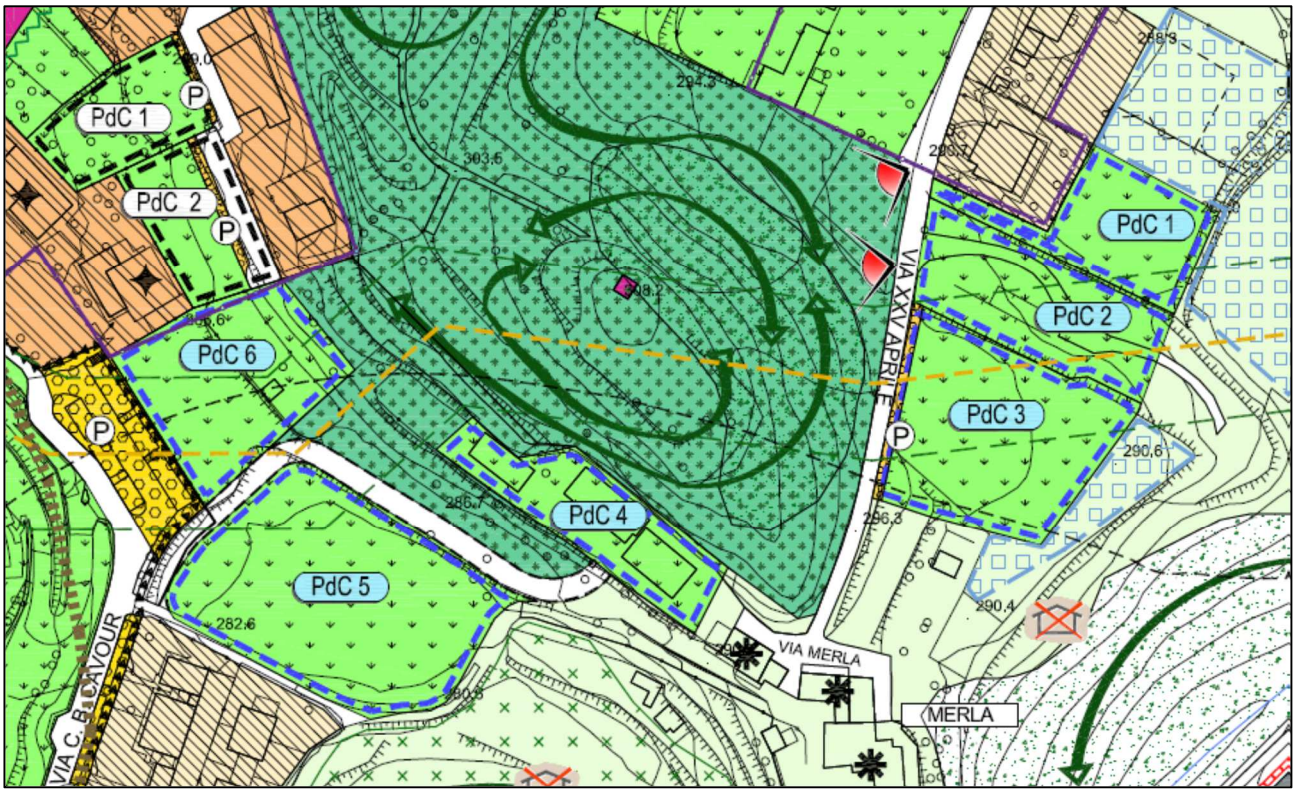
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 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

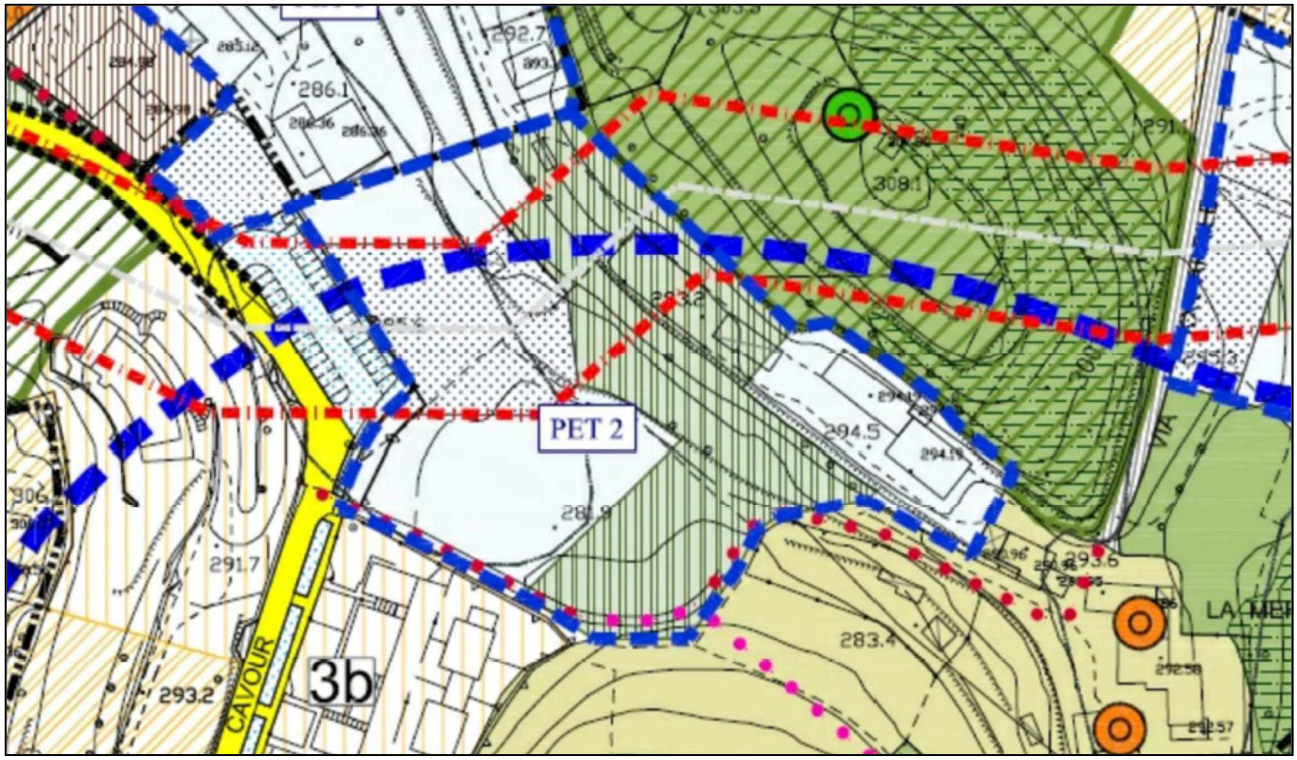
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte 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 riseptto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

ASSOGGETTABILITA' VAS

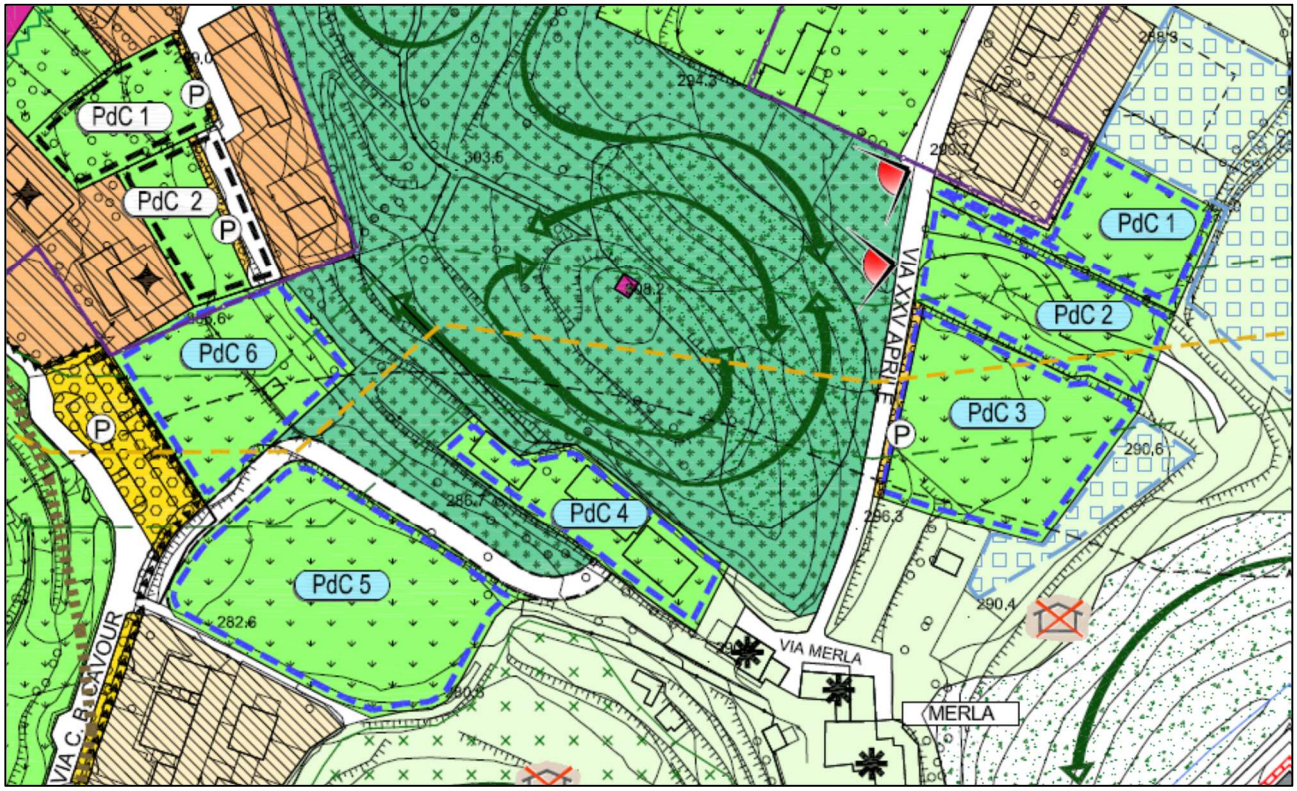
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

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

Regime vincolistico

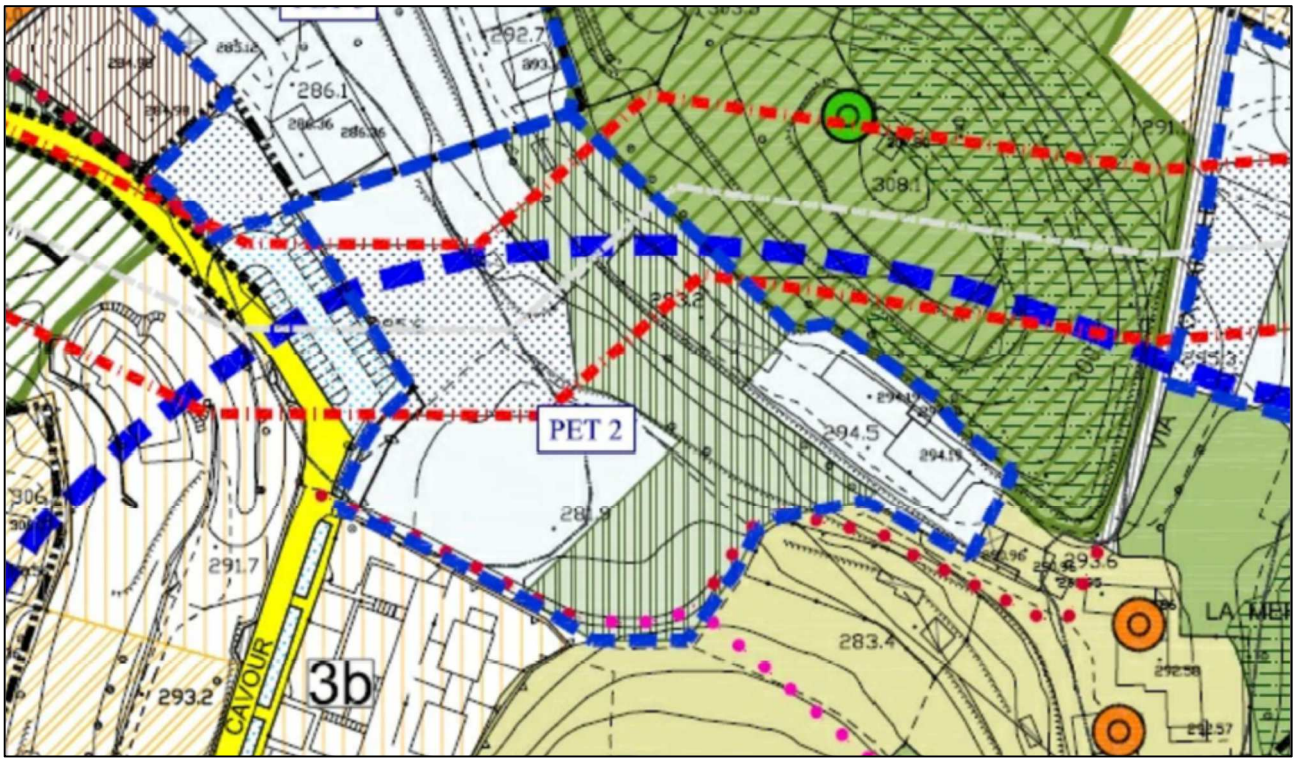
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto e alla linea del metanodotto
- Classe di fattibilità geologica: 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 riseptto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)

ASSOGGETTABILITA' VAS

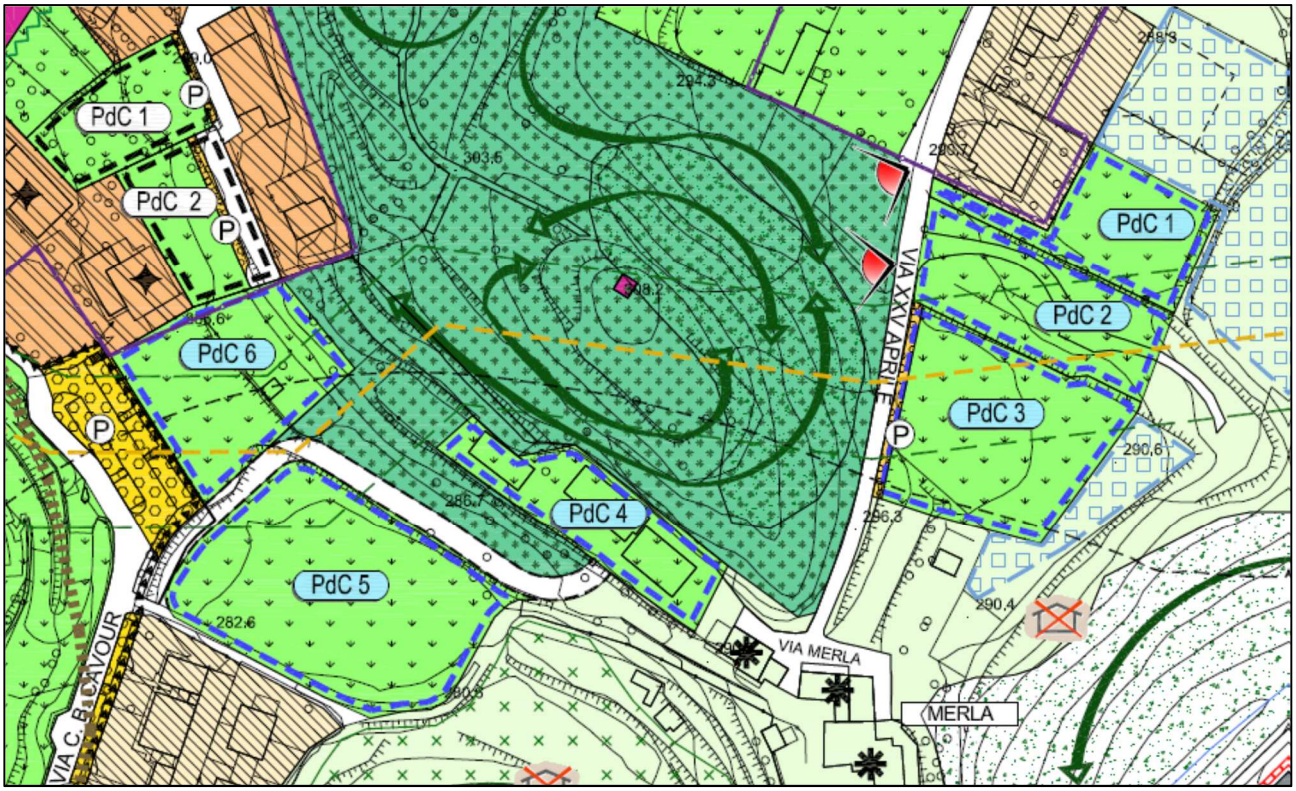
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

DOCUMENTO DI PIANO – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 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 – FRAZIONE DI TABIAGO

P.D.C. 4- P.D.C. 5 - P.D.C. 6- VIA CAVOUR (ex P.E.T. 2)

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale, che in parte rileva la presenza di una edificazione con attività agricola dismessa ed è interessato dalla presenza del vincolo del metanodotto, nonché il coinvolgimento di un numero significativo di proprietà.

La variante urbanistica prevede la suddivisione dell'ambito in tre comparti in adesione alle esigenze espresse delle singole proprietà di poter intervenire per esigenze costruttive proprie.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono al mantenimento del progetto del sistema ambientale collinare in continuità con le previsioni della rete ecologica comunale, anche in considerazione del gravame derivante dalla presenza del vincolo del metanodotto e della possibilità di una ubicazione delle nuove volumetrie in coerenza con il contesto nel quale le stesse sono inserite.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che dia delle indicazioni anche in merito alle urbanizzazioni ed alle distribuzioni dei volumi che risulti coerente rispetto al contesto di elevato valore ambientale in cui gli stessi sono inseriti.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi maggiormente consoni alle proprie esigenze, nonché alla realizzazione delle opere pubbliche consistenti nella viabilità di accesso al compendio e nei sottoservizi eliminando gli oneri di cessione di vaste aree per parcheggi e verde di cui l'ambito territoriale è già dotato, limitando la dotazione di aree per la sosta alle esigenze private dei singoli compendi.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche con gli oneri di perequazione localizzata e/o a scomputo oneri concessori e degli oneri di monetizzazione che concorrono alla realizzazione di opere pubbliche a beneficio dell'intera collettività.

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.

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

Regime vincolistico

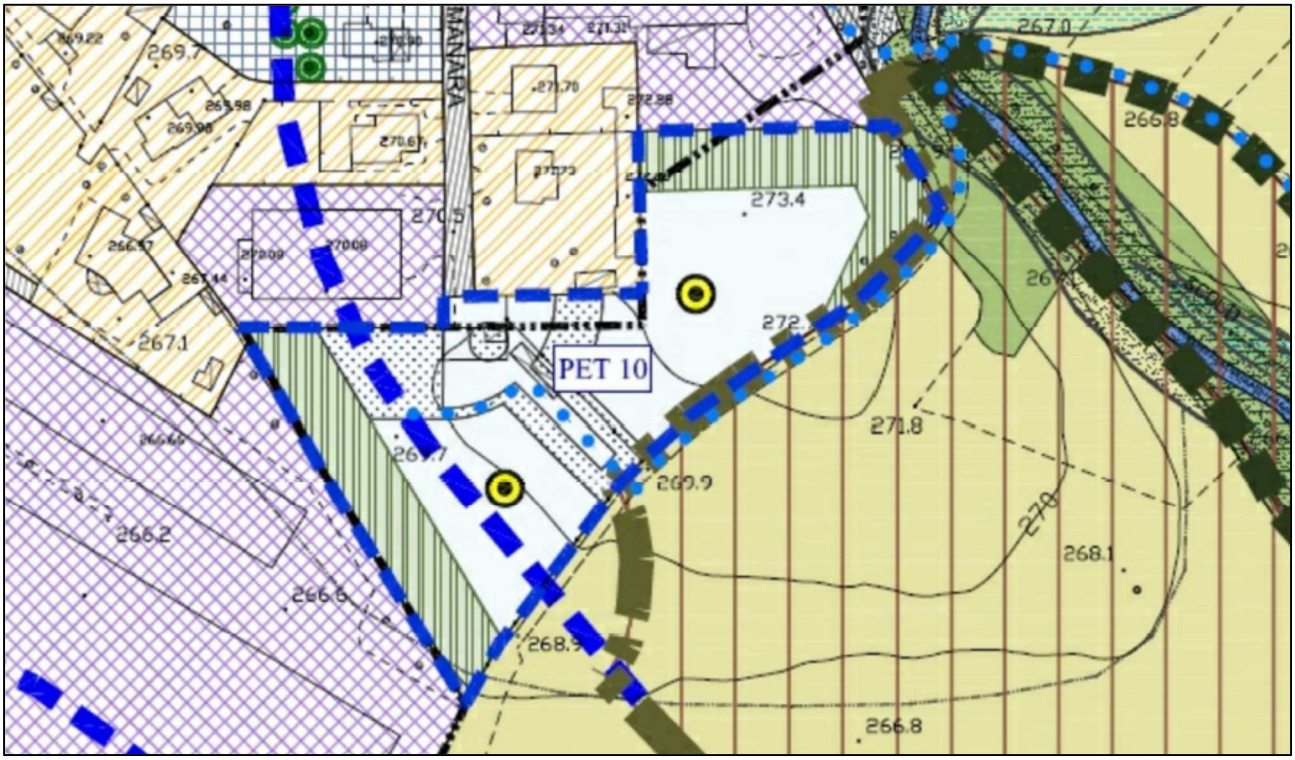
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m FIUMI)
- Classe di fattibilità geologica: Classe II° - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico : 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 : Nessun vincolo
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: Elementi di Secondo Livello

ASSOGGETTABILITA' VAS

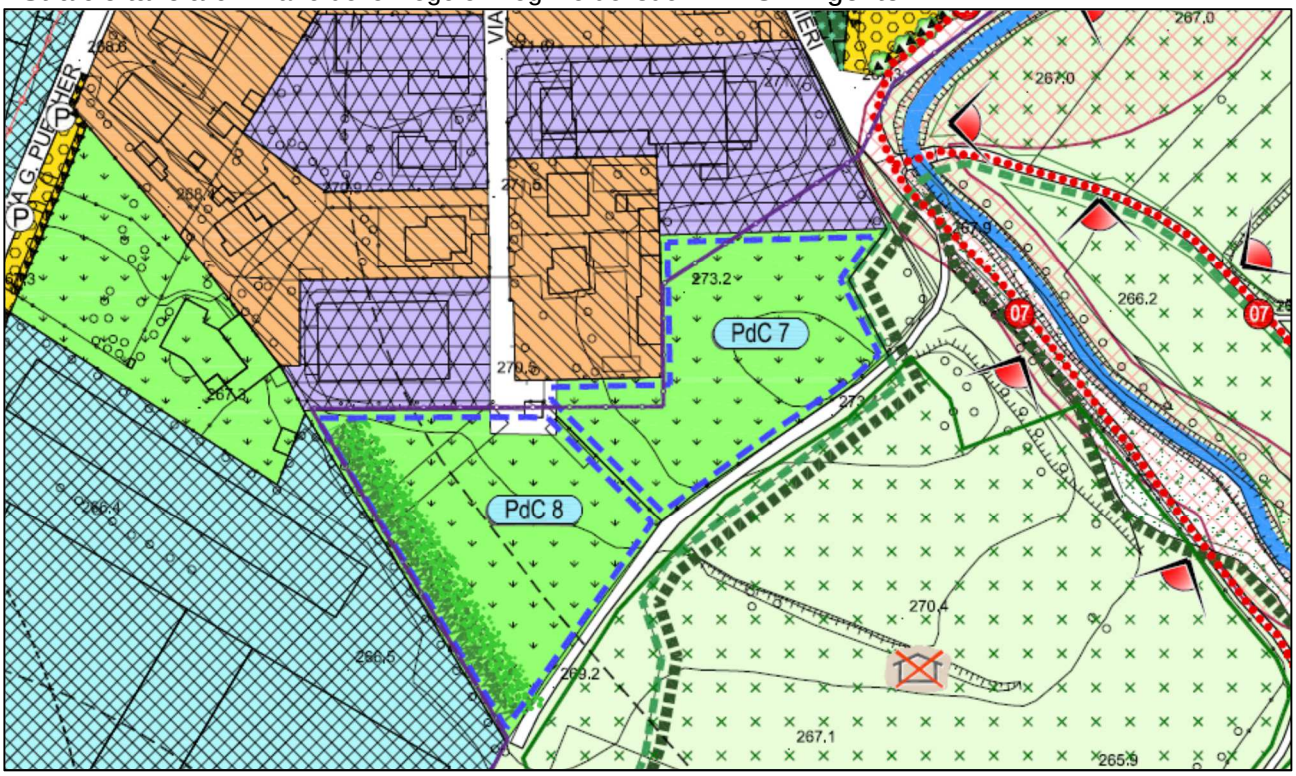
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 tra l'ambito residenziale di nuova formazione e la zona industriale posta ad 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**
  - Valutazione previsionale del clima acustico
  - Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

Regime vincolistico

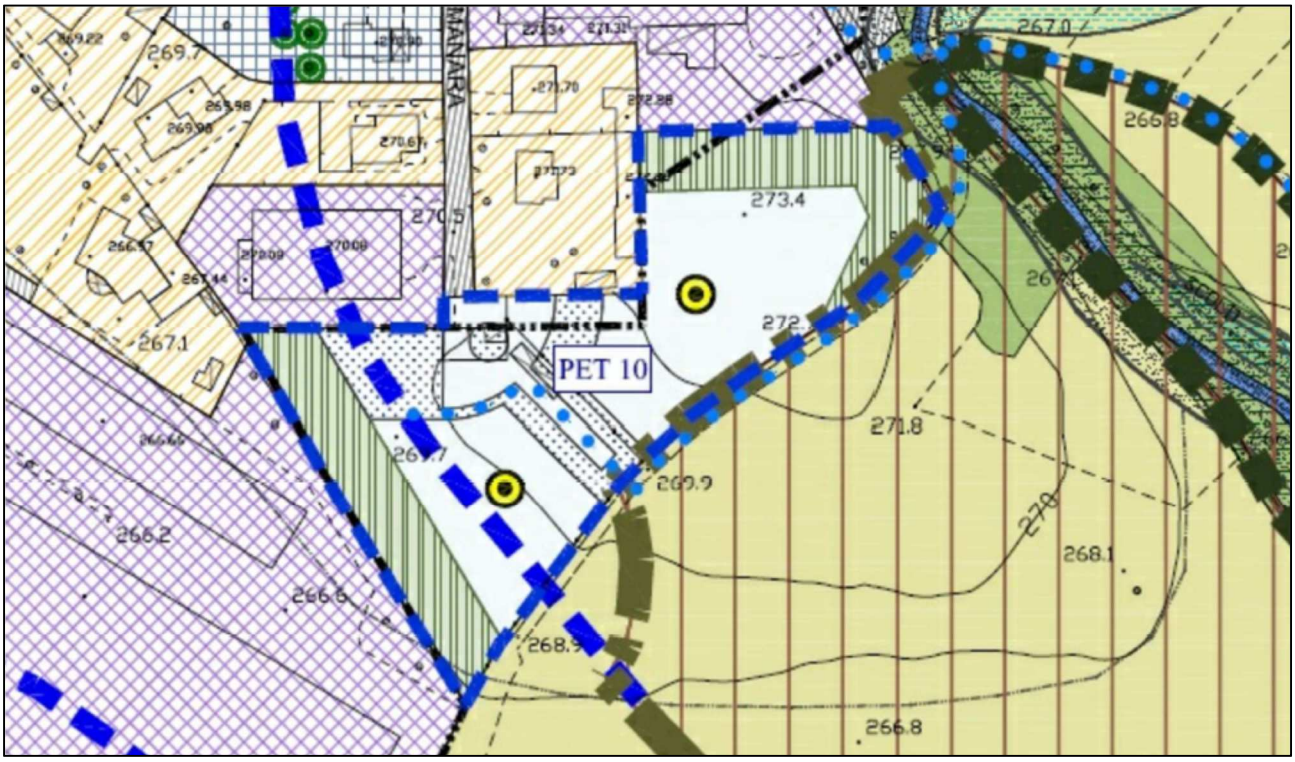
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 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

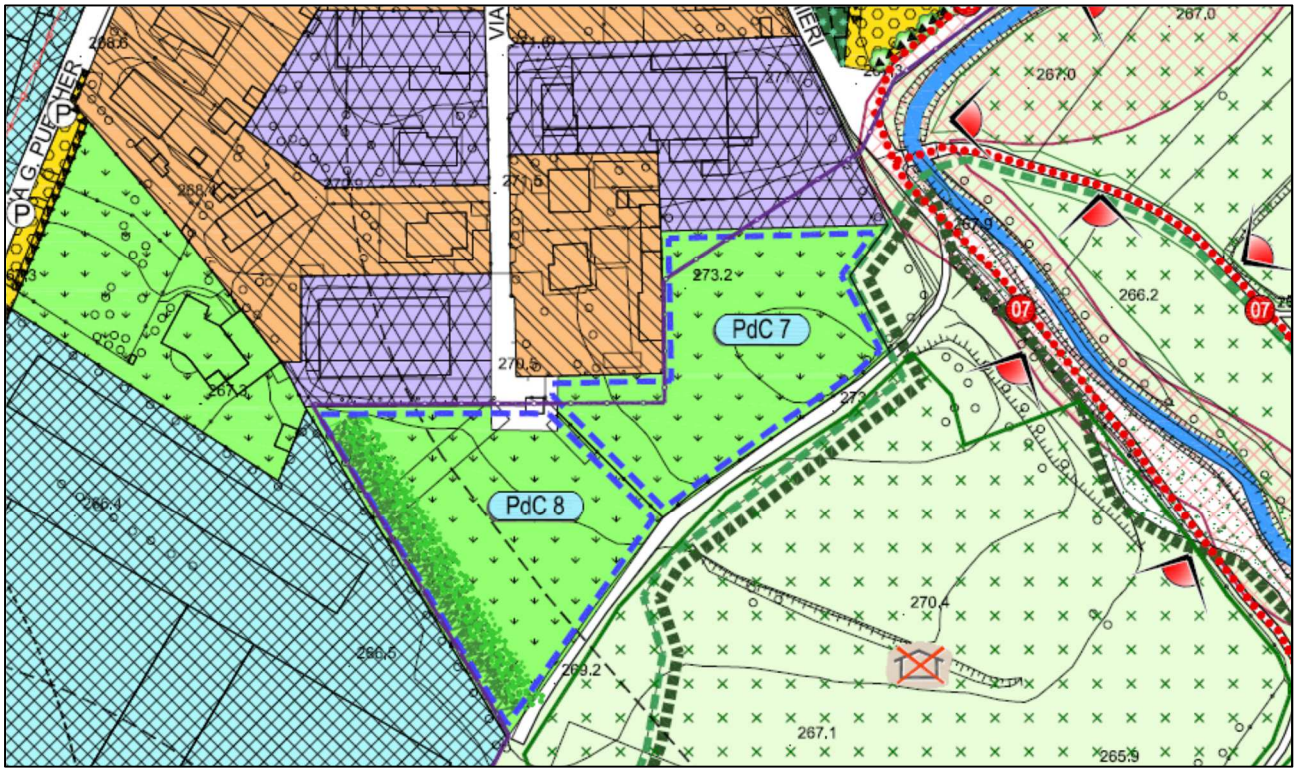
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

DOCUMENTO DI PIANO - NIBIONNO

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale in un ambito di elevata sensibilità ambientale poiché ubicato in prossimità degli ambiti sottoposti al vincolo del Parco Regionale della Valle del Lambro.

La variante urbanistica prevede la suddivisione dell'ambito in due comparti in adesione alle esigenze espresse delle singole proprietà e riduce significativamente la volumetria conferita all'ambito, eliminando l'onere dell'edilizia convenzionata e della realizzazione di significativi spazi da destinare a parcheggio pubblico , interventi molto invasivi da un punto di vista ambientale rispetto al contesto in cui la nuova edificazione troverà ubicazione.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono il miglioramento dell'inserimento ambientale rispetto ai contesti, con una edificazione di tipo rado che meglio si integri rispetto alle adiacenti aree agricole di valore ambientale.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che definisce delle prescrizione di natura vincolistica rispetto anche al progetto del verde e prevede la realizzazione di una barriera verde rispetto agli adicenti contesti industriali.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi maggiormente consoni alle proprie esigenze, nonché alla sostenibilità economica degli interventi prevedendo la monetizzazione degli spazi pubblici ed eliminando gli oneri di cessione di vaste aree per parcheggi e verde di cui l'ambito territoriale è già dotato, limitando la dotazione di aree per la sosta alle esigenze private dei singoli compendi.

La sostenibilità sociale deriva dagli oneri di monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale e del contributo straordinario che concorrono alla realizzazione di opere pubbliche a beneficio dell'intera collettività.

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 predisporsi 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 piu' 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

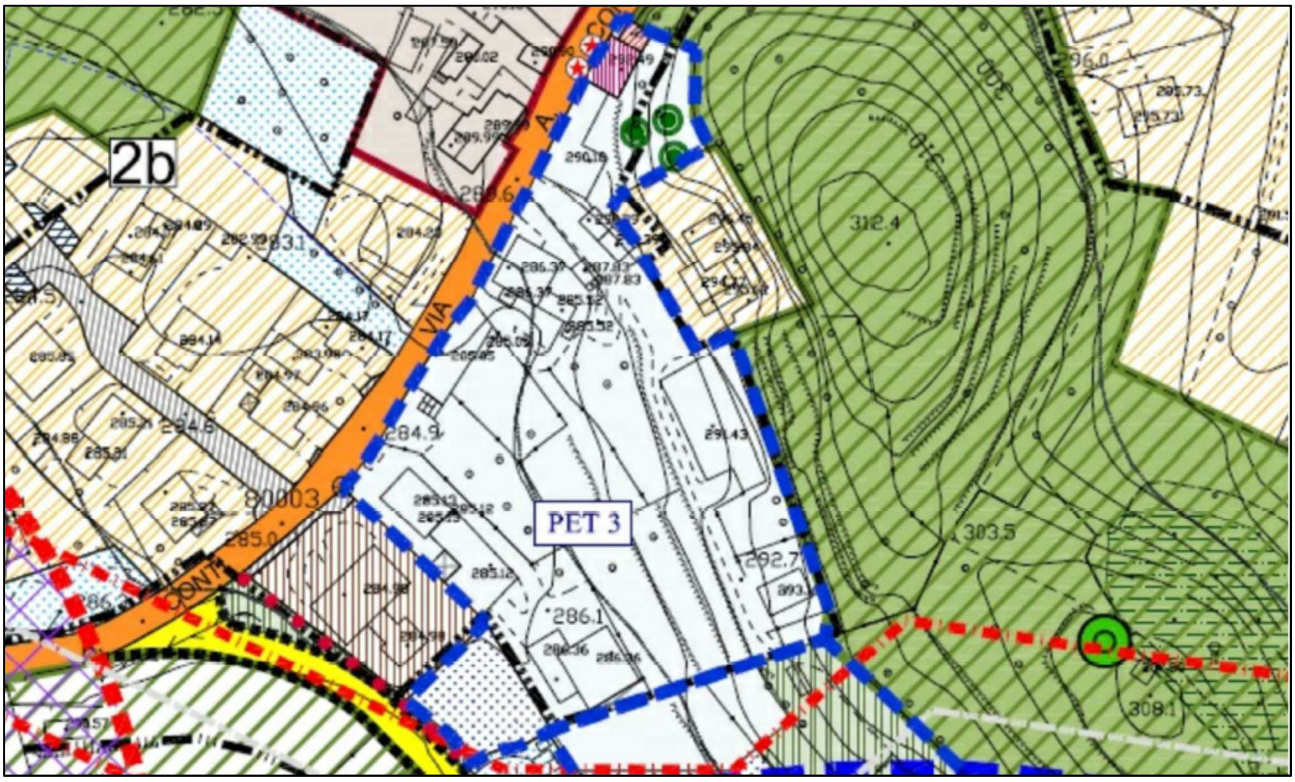
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti 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

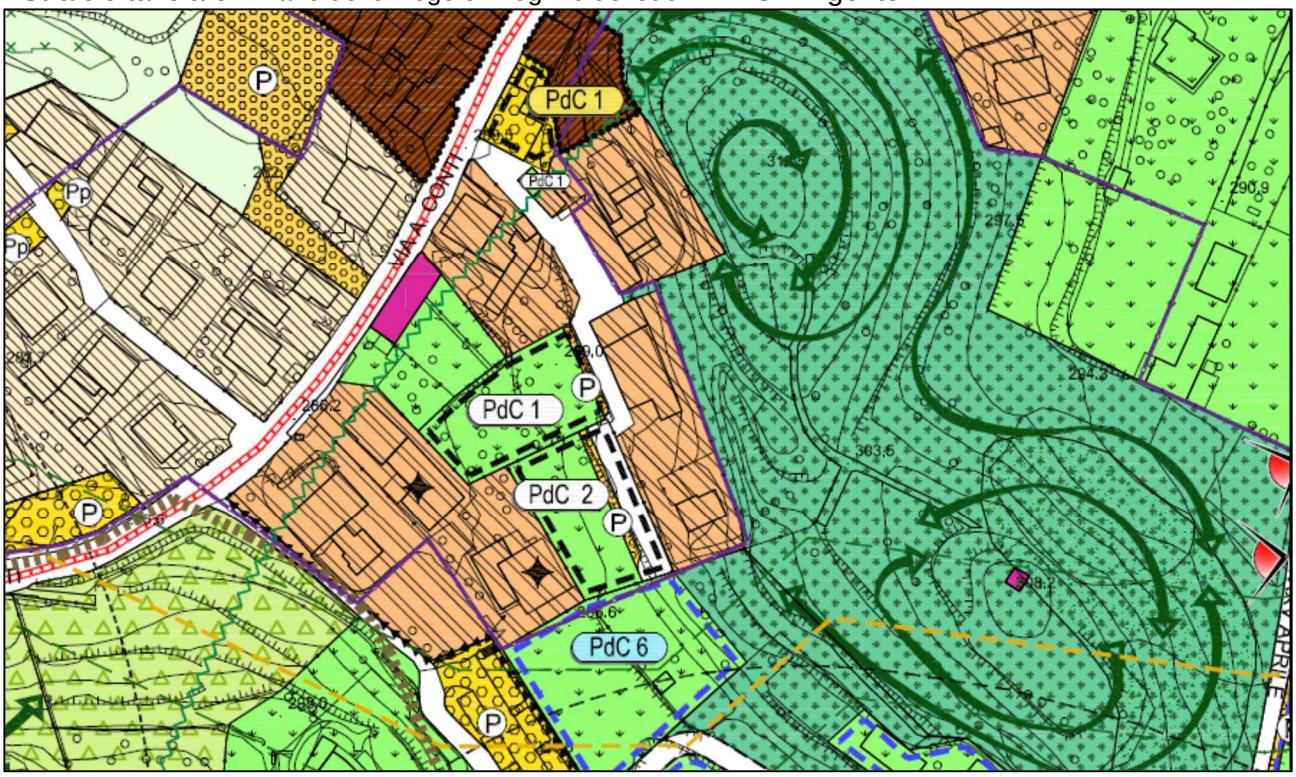
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PIANO DELLE REGOLE - CIBRONE

P.D.C. 1 – 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 - 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

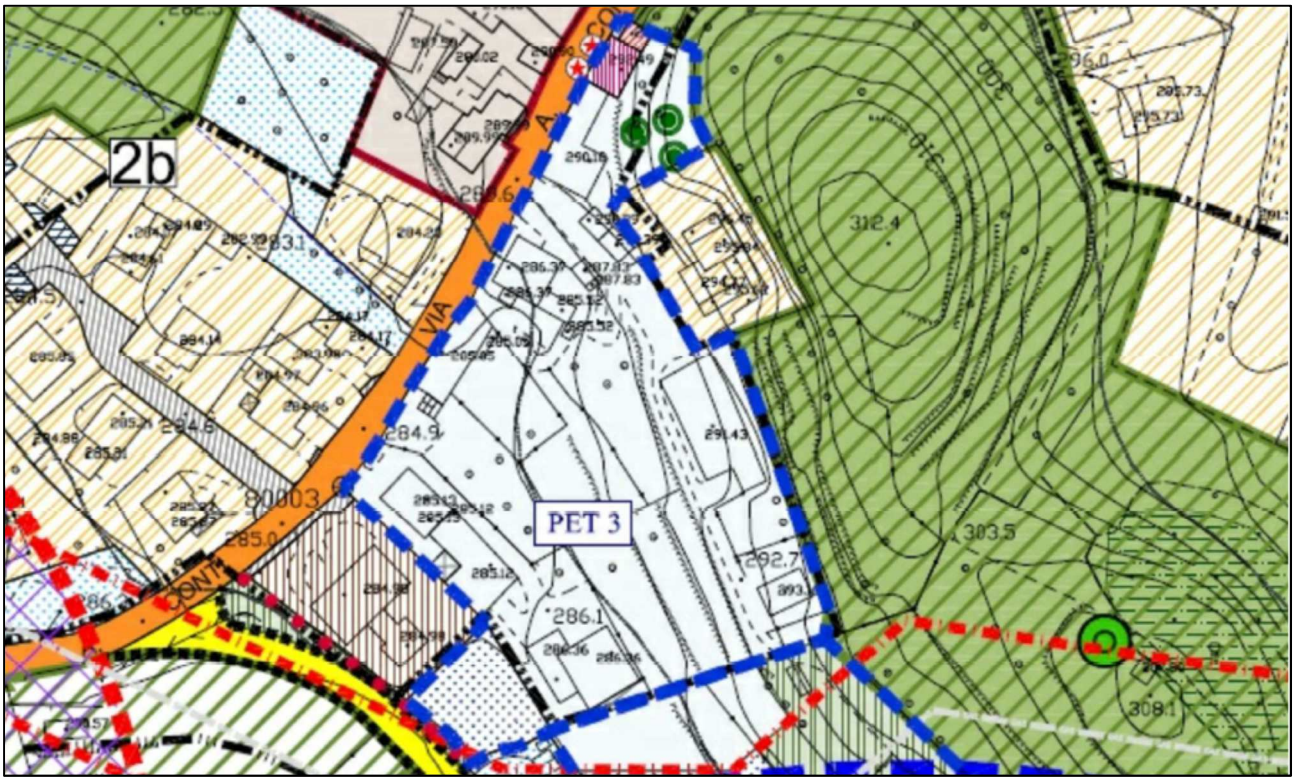
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte in classe III° - Fattibilità con consistenti 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

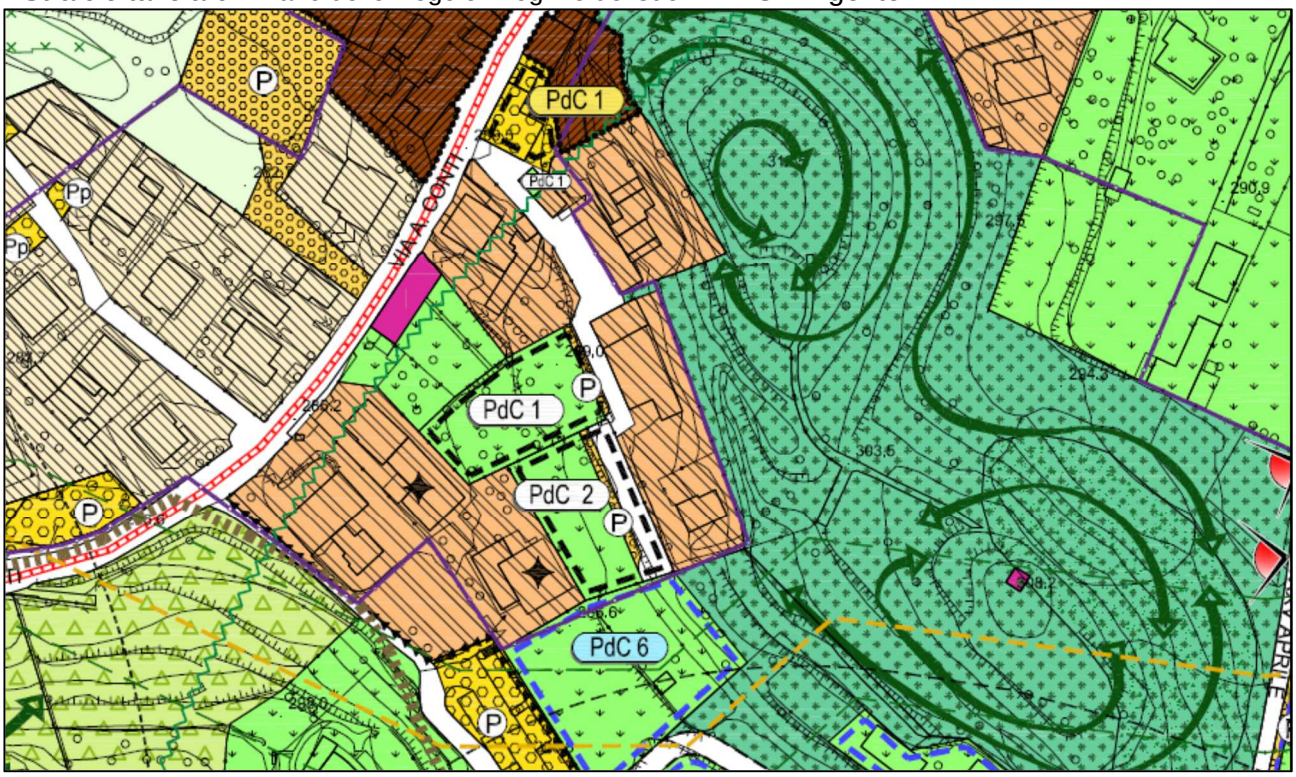
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 - CIBRONE

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale in un ambito intercluso del tessuto urbano consolidato.

I due lotti, sottoposti a permesso di costruire convenzionato, appartenevano ad un ambito di trasformazione piu' ampio, già edificato e definito, azzonato dalla variante urbanistica nell'ambito piu' proprio di appartenenza.

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato in considerazione dell'esigenza di realizzare opere pubbliche consistenti nella razionalizzazione dell'accesso viario ai compendio oltre che alla localizzazione di spazi per la sosta.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono il miglioramento dell'inserimento ambientale rispetto ai contesti, con una edificazione che meglio si integri rispetto ai contesti edificati a cui appartiene.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico, pur non essendo in ambito sottoposto a vincolo, in considerazione dell'alta densità dei compendi che lo circondano.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori, diversamente non attuabili poiché appartenenti ad un compendio molto ampio con realtà eterogenee e molteplici proprietà coinvolte.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche che vanno a beneficio dell'intera collettività in considerazione delle criticità di accesso al compendio anche in prossimità di un immobile di proprietà comunale.

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato limitando l'intervento edificatorio, già oggetto di convenzionamento e per il quale sono già stati corrisposte al comune le monetizzazione delle aree standard, alla proprietà, eliminando il coinvolgimento di terzi.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare attuazione agli interventi di completamento della realtà esistente, diversamente non attuabili visto il coinvolgimento della struttura sanitaria privata e di realtà miste residenziali ed artigianali appartenenti al tessuto urbano consolidato.

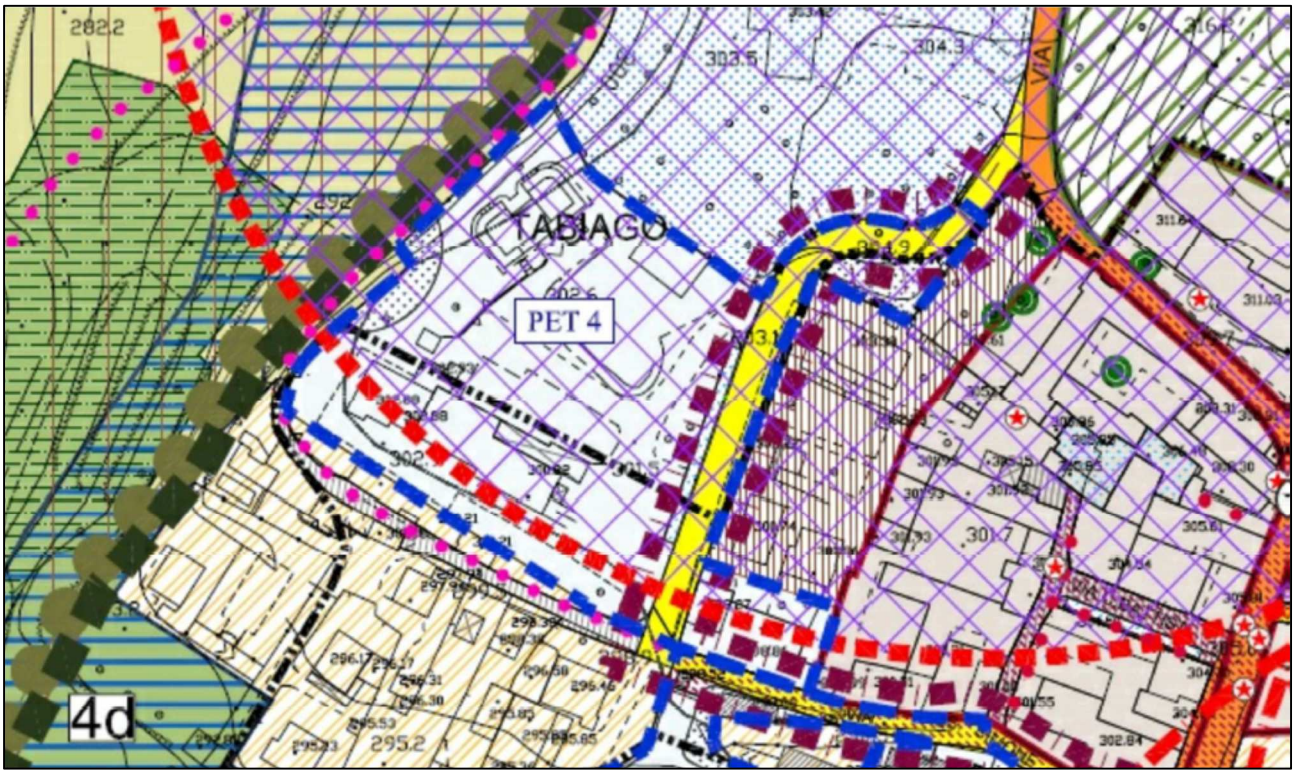
La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico, in considerazione della presenza, nel medesimo compendio di una realtà industriale e di un compendio con funzione residenziale.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori, diversamente non attuabili poiché appartenenti ad un compendio molto ampio con realtà eterogenee e molteplici proprietà coinvolte.

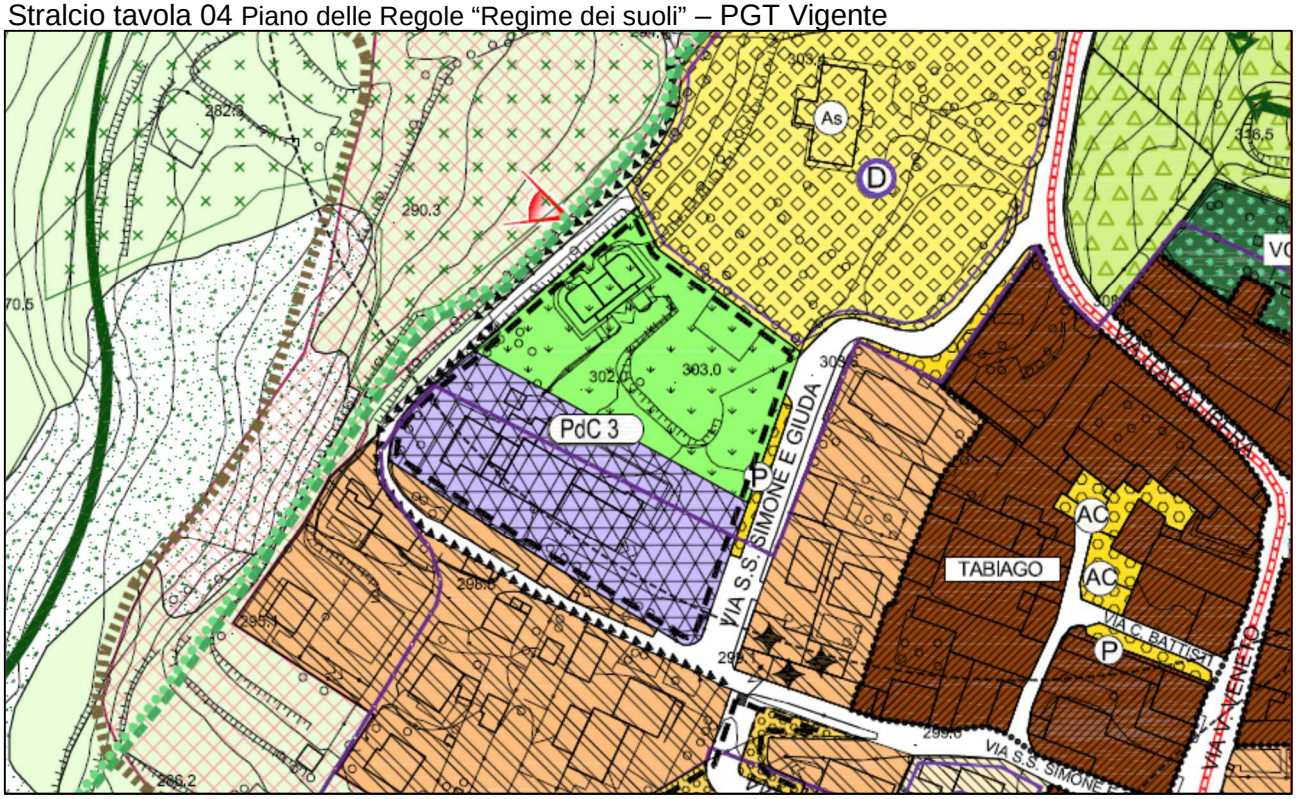
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche a seguito del pagamento degli oneri concessori dovuti per la realizzazione degli interventi edificatori.

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 esisteste 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 8della 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

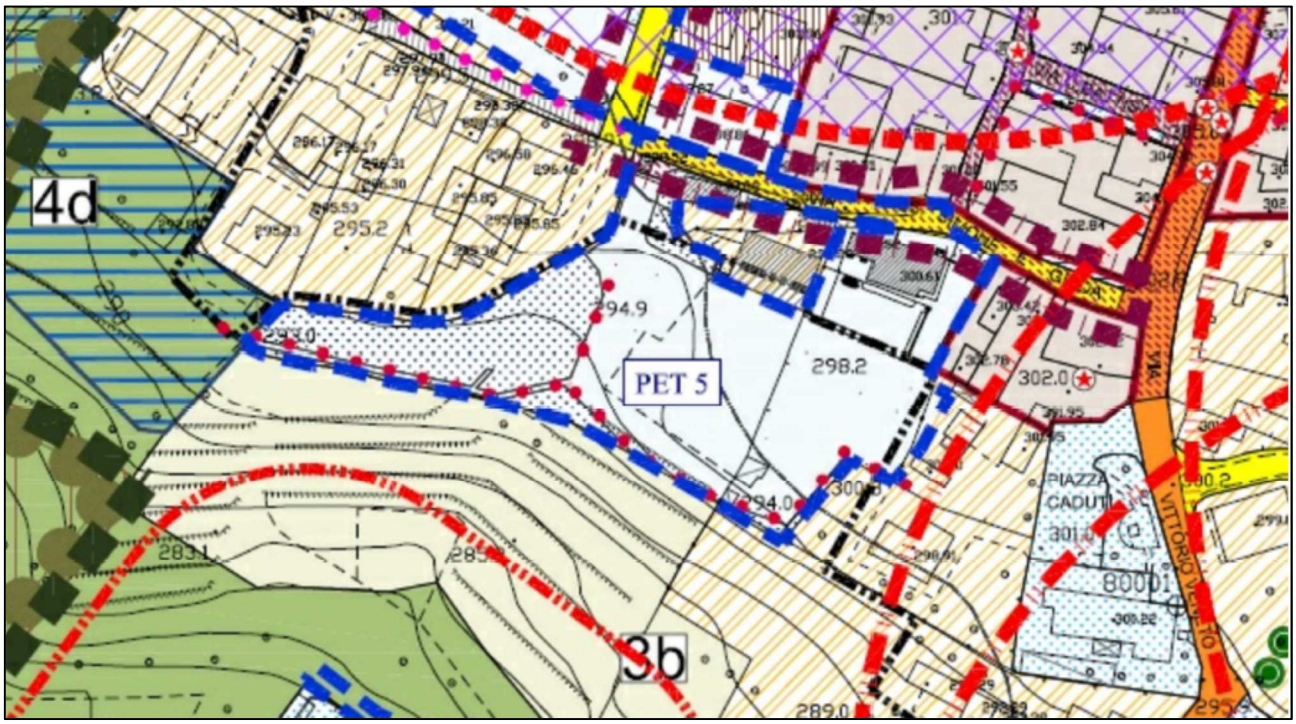
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, in piccola parte interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti 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

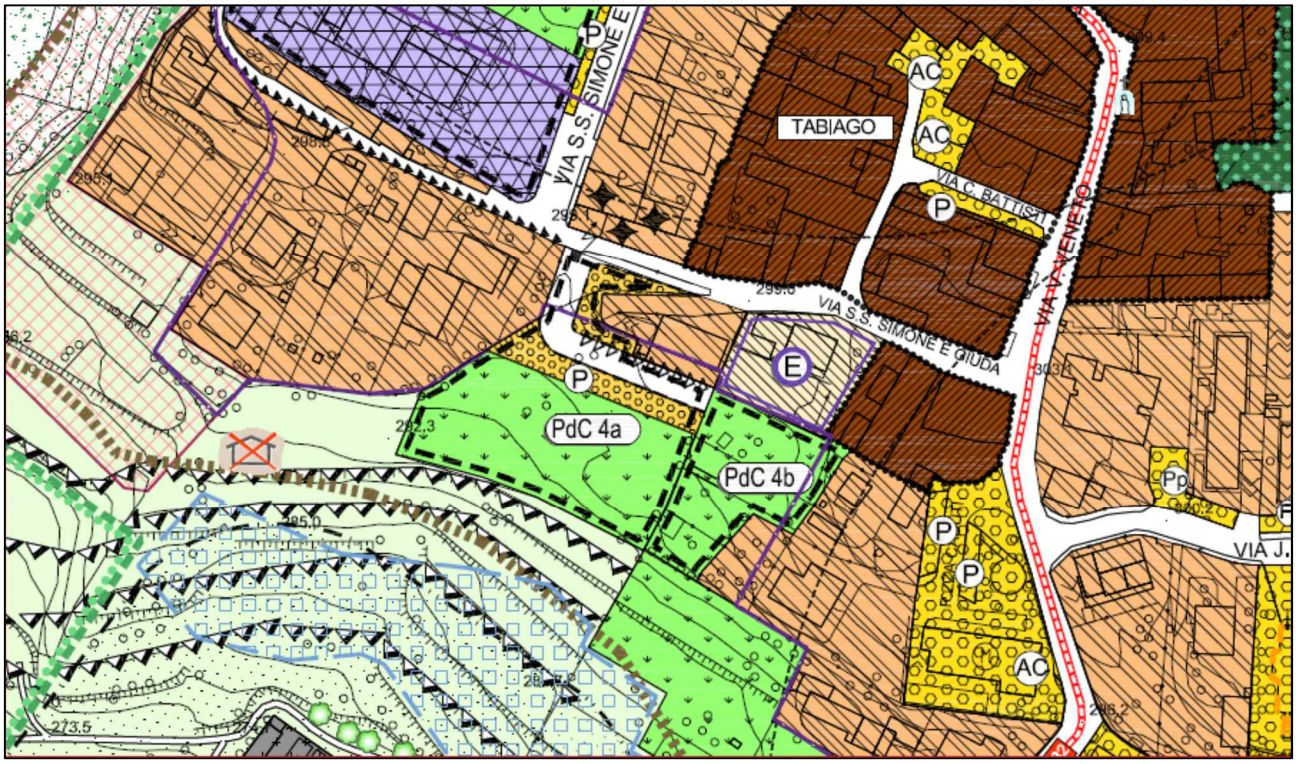
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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 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

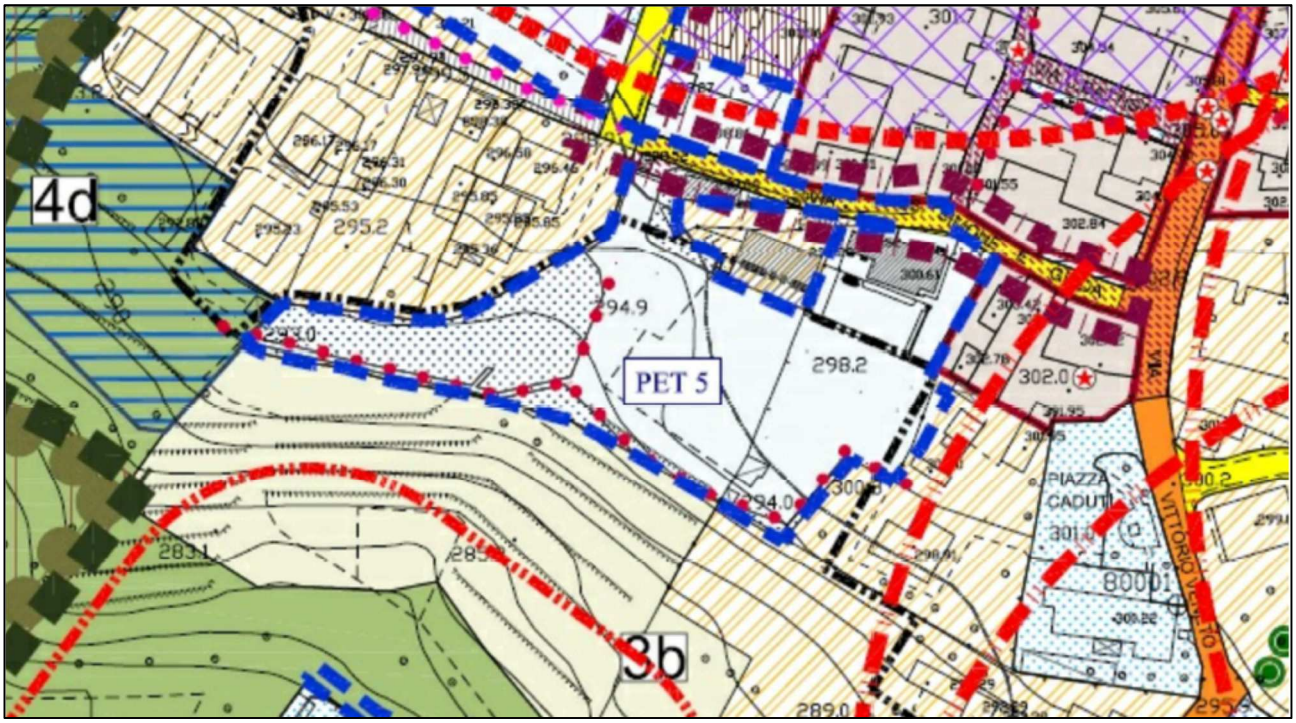
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), ma esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, in piccola parte interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: maggior parte in lasse 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

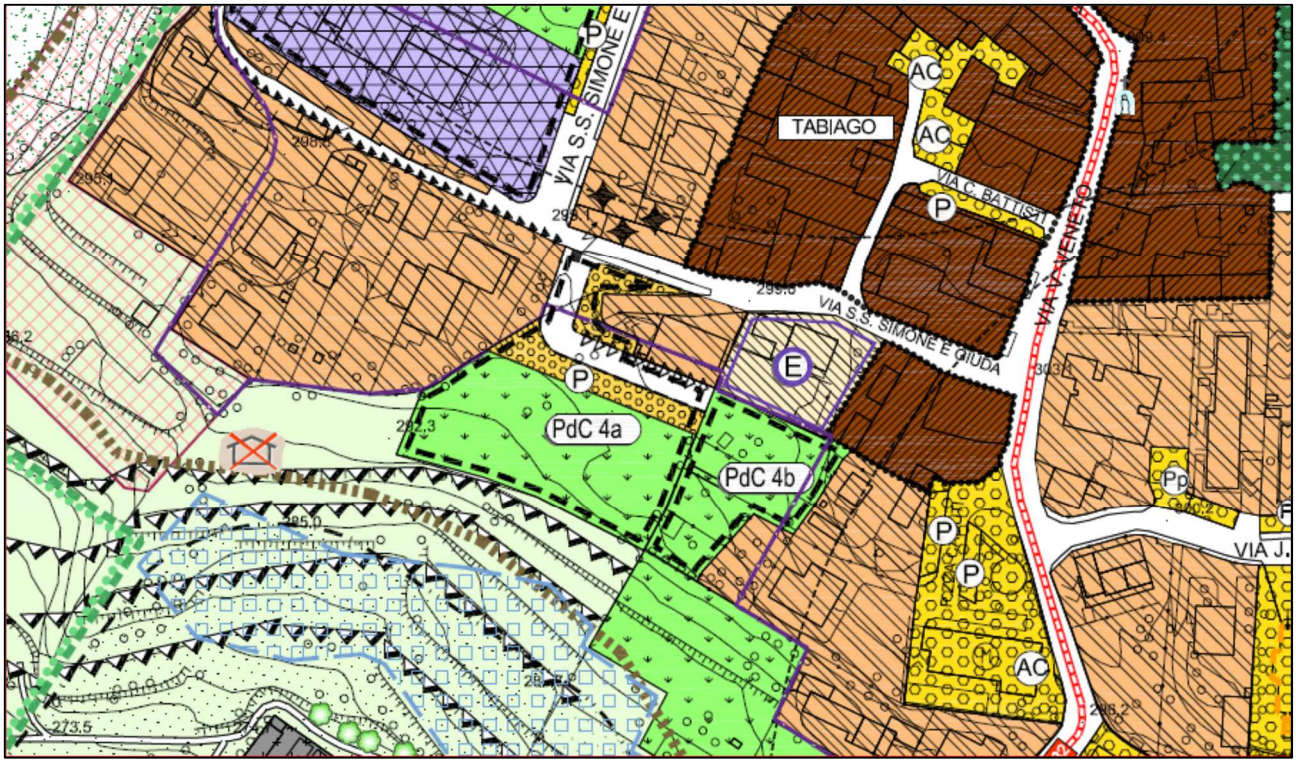
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

L'ambito territoriale interessa un comparto di completamento residenziale ubicato in prossimità del tessuto urbano consolidato.

I due lotti, sottoposti a permesso di costruire convenzionato, appartenevano ad un ambito di trasformazione piu' ampio comprendente una porzione già edificata e già oggetto di convenzionamento, decaduto.

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato in considerazione dell'esigenza di realizzare opere pubbliche consistenti nella razionalizzazione della viabilità in corrispondenza dell'innesto con la via SS. Simone e Giuda e dell'accesso viario ai compendio oltre che alla localizzazione di spazi per la sosta.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono il miglioramento dell'inserimento ambientale rispetto ai contesti, con una edificazione che meglio si integri rispetto alle adiacenti aree agricole di valore ambientale.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico, pur non essendo in ambito sottoposto a vincolo, in considerazione dell'elevato valore dei contesti collinari a terrazzamento che lo circondano.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori, maggiormente idonei alla realtà socioeconomica contemporanea e sgravati da oneri economici aggiuntivi per la realizzazione di importanti interventi pubblici.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche che vanno a beneficio dell'intera collettività in considerazione delle criticità della viabilità esistente oltre che dall'esigenza di realizzazione di spazi per la sosta necessari alla frazione ed in particolare al vecchio nucleo.

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**

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.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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato, indicando le opere pubbliche mancanti che debbono essere effettuate ed oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta. La variante consente altresì un incremento delle superfici necessarie all'attività turistico ricettiva insediata, indicando puntualmente la localizzazione della nuova edificazione, in relazione ai vincoli ed al contesto ambientale di pregio ove i nuovi corpi di fabbrica sono inseriti.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare attuazione agli interventi di completamento della realtà con valenza turistico ricettiva, per la promozione del territorio.

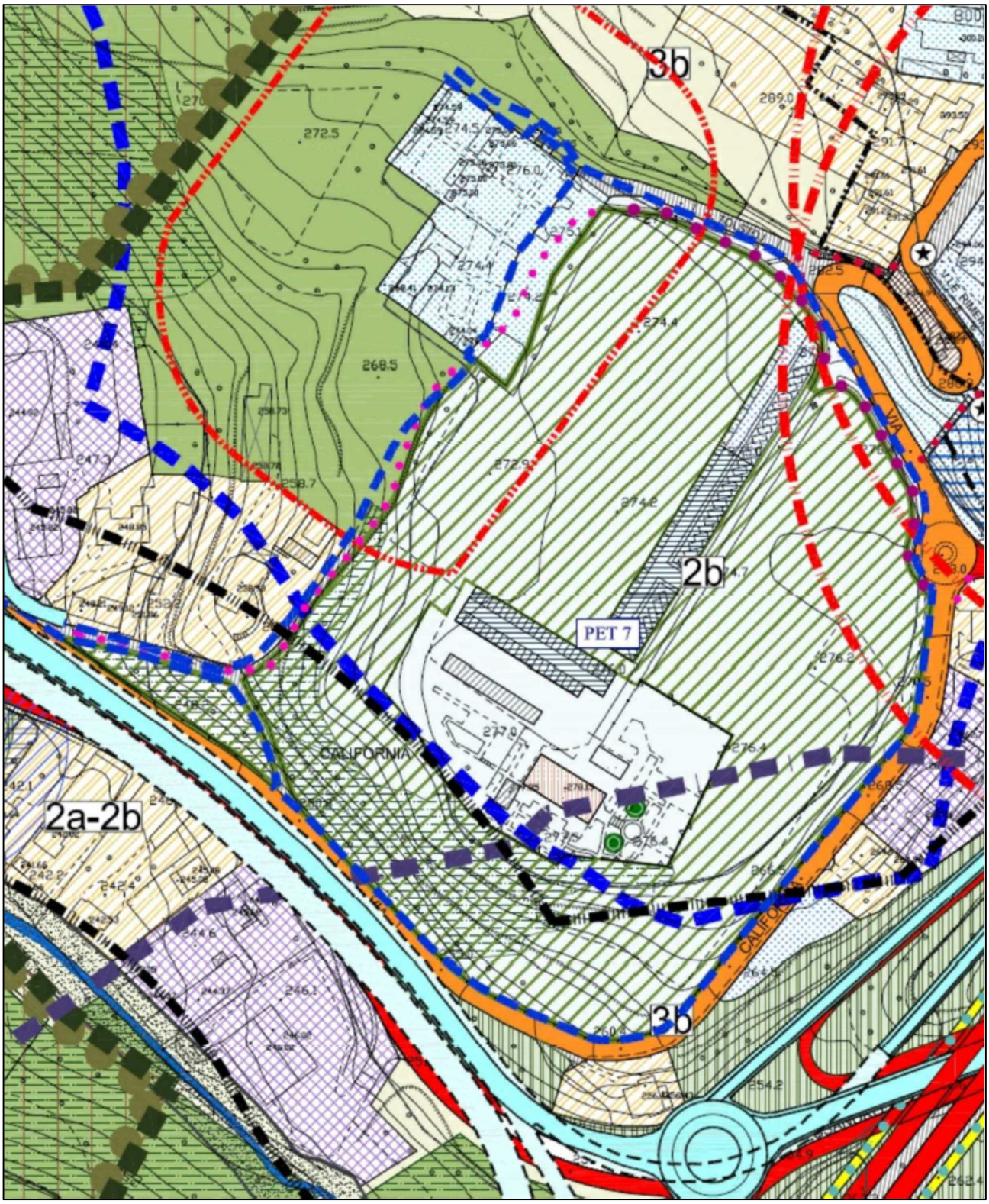
La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che indica già una localizzazione sostenibile rispetto al contesto di valore ambientale ove il medesimo è inserito.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori per ampliare l'attività già insediata sul territorio.

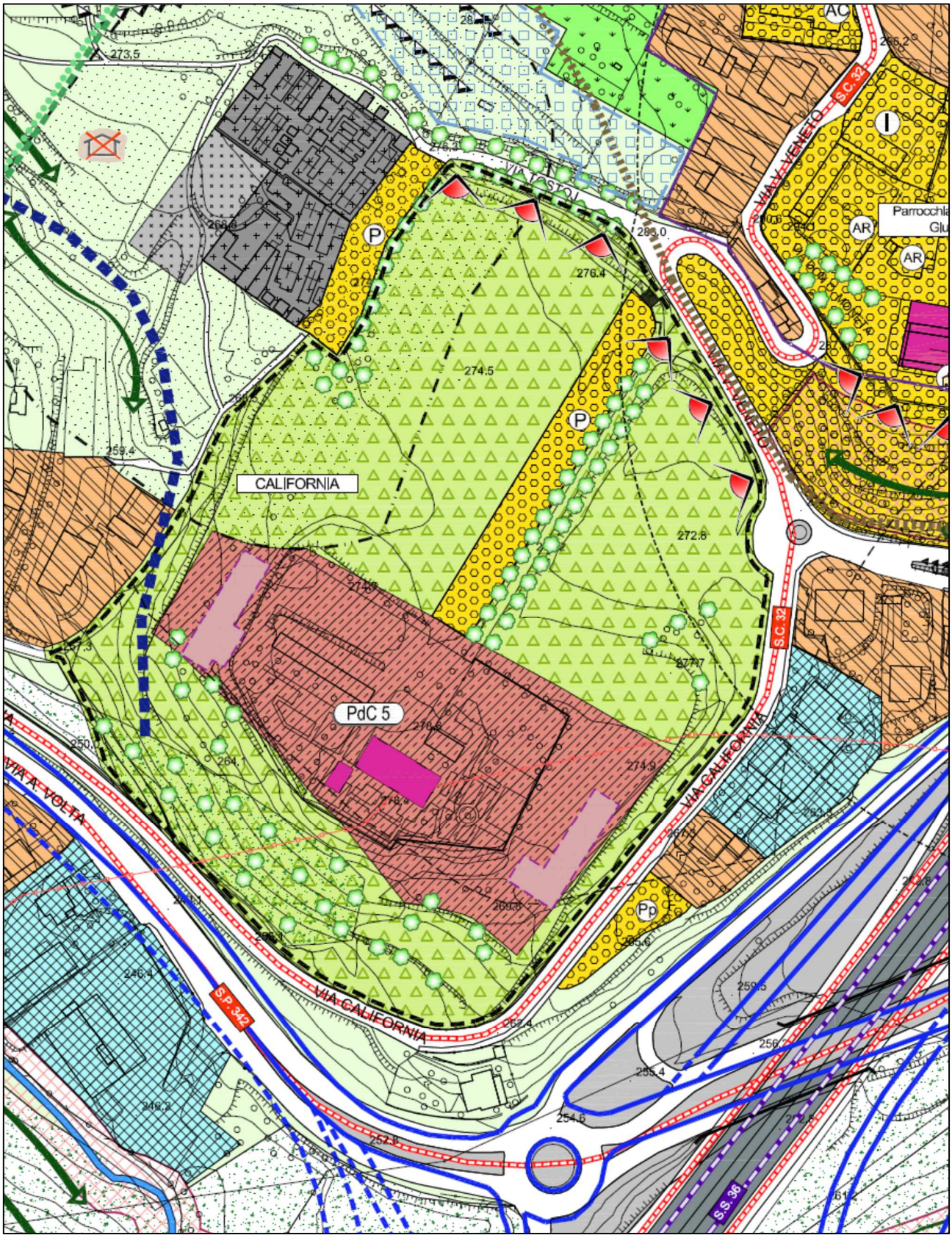
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche di completamento rispetto a quanto già oggetto di convenzionamento, nonché al contributo straordinario aggiuntivo dovuto derivante dalla valorizzazione del compendio sempre da utilizzarsi per la realizzazione di opere pubbliche.

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 corrisponsione al Comune di Nibionno della quota di partecipazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione già eseguite dagli altri lottizzanti.
Il lotto libero contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B potrà realizzare la volumetria conferita al lotto nell'ambito del piano di lottizzazione pari a 298,49 mc.; sono già stato corrisposti al Comune gli importi dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alla quota millesimale del lotto.

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 dell'area prevista in apposita convenzione urbanistica si formalizzerà alla ultimazione delle opere da effettuarsi da parte del soggetto attuatore sull'immobile di proprietà comunale sito in via A. Conti.
Le opere da realizzarsi consistono nella ristrutturazione dell'immobile con la realizzazione di minialloggi per categorie protette e locali di utilizzo comune. L'importo delle opere, come da apposito computo metrico allegato alla convezione urbanistica dovrà avere un valore superiore rispetto alla valorizzazione del terreno effettuata nella perizia di stima.
L'area ceduta al Comune per la realizzazione di un parco pubblico, oggetto di permuta, verrà in parte utilizzata dall'operatore per la realizzazione della nuova edificazione ed in parte verrà utilizzata quale area pertinenziale a parco. Nell'ambito della convenzione urbanistica si dovrà prevedere la possibilità di accesso da parte della popolazione, in orari prestabiliti, all'area a parco di nuova formazione, dal parcheggio pubblico posto lungo via Don Sturzo

- Superficie lorda di pavimento (s.p.l.) : 3.200,00 mq
- Altezza: 4 piani fuori terra ed 1 piano interrato
- Rapporto di copertura: 40%
- 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.

- **Contributo straordinario aggiuntivo (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**
  Il contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di maggiori volumetrie con destinazioni di strutture sanitario assistenziali viene individuato nella realizzazione di opere pubbliche consistenti nella ristrutturazione dell'ex scuola media della frazione di Tabiago per la realizzazione di 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 e secondaria, costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.
  Le opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria 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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone a permesso di costruire convenzionato un compendio per una porzione destinato alla funzione residenziale con attribuita una capacità edificatoria ed in parte area ceduta al comune di Nibionno, nell'ambito del medesimo permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un parco pubblico di quartiere.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono la destinazione conferita al comparto che vede una destinazione privata per la realizzazione di un servizio consistente in una casa di riposo per anziani (RSA) e/o residenza protetta con relativo parco pubblico pertinenziale e possibilità di accesso da parte della popolazione.

La scheda normativa prevede altresì la ristrutturazione di un immobile pubblico con la formazione di minialloggi per anziani con spazi comuni e la ristrutturazione di un ulteriore immobile comunale con la creazione di spazi polifunzionali.

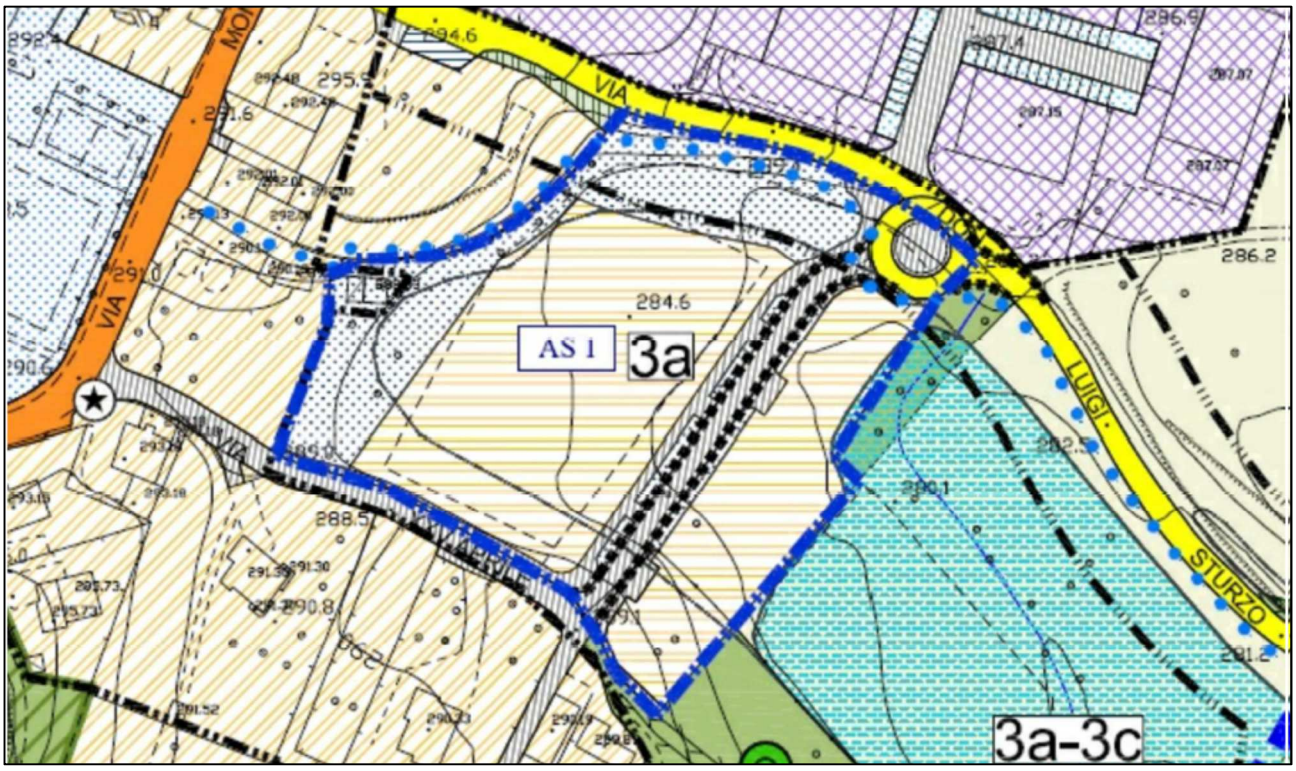
La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto per il quale sono già state dettate delle norme morfologico costruttive volte alla realizzazione di un intervento edificatorio che meglio si integri rispetto al contesto residenziale in cui è inserito.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatorio sostenibile da un punto di vista economico, anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche quale ristorno delle somme dovute al comune

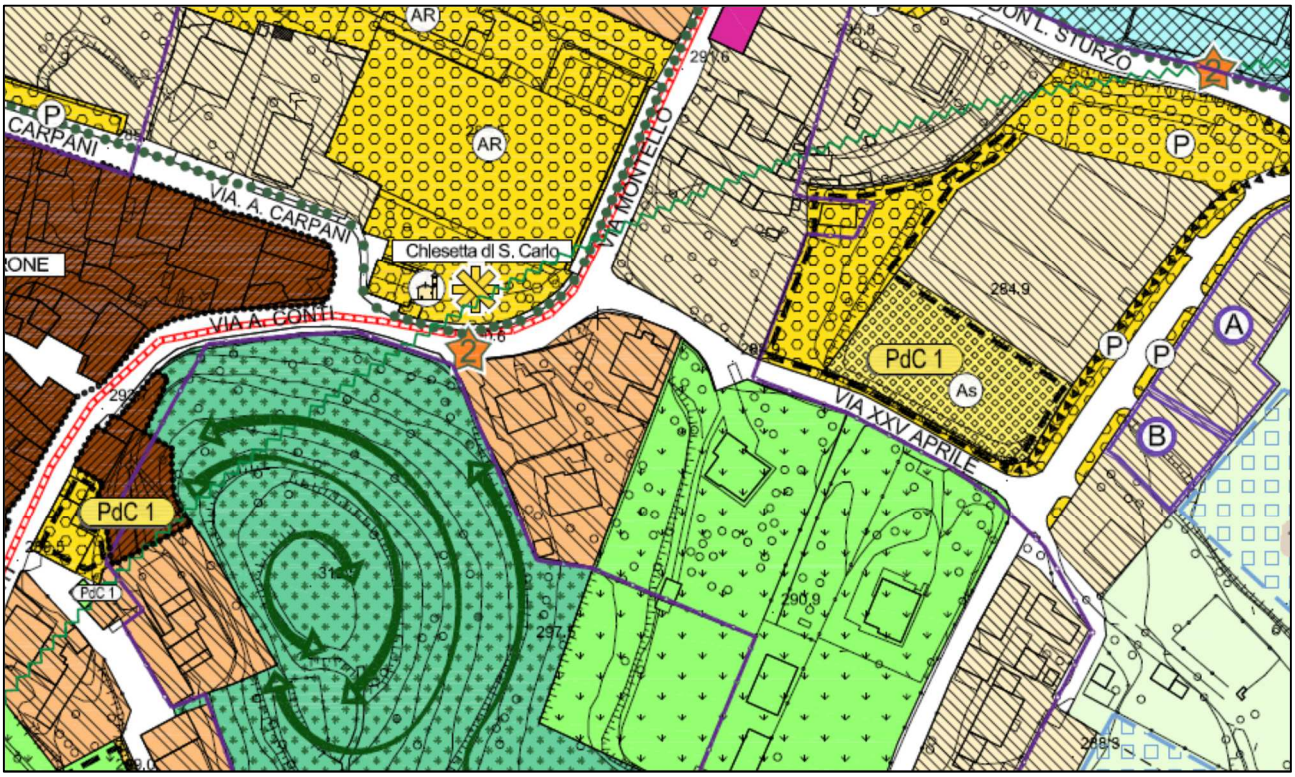
La sostenibilità sociale è insito nelle opere pubbliche che vengono realizzate da parte del soggetto attuatore.

PIANO DEI SERVIZI - CIBRONE

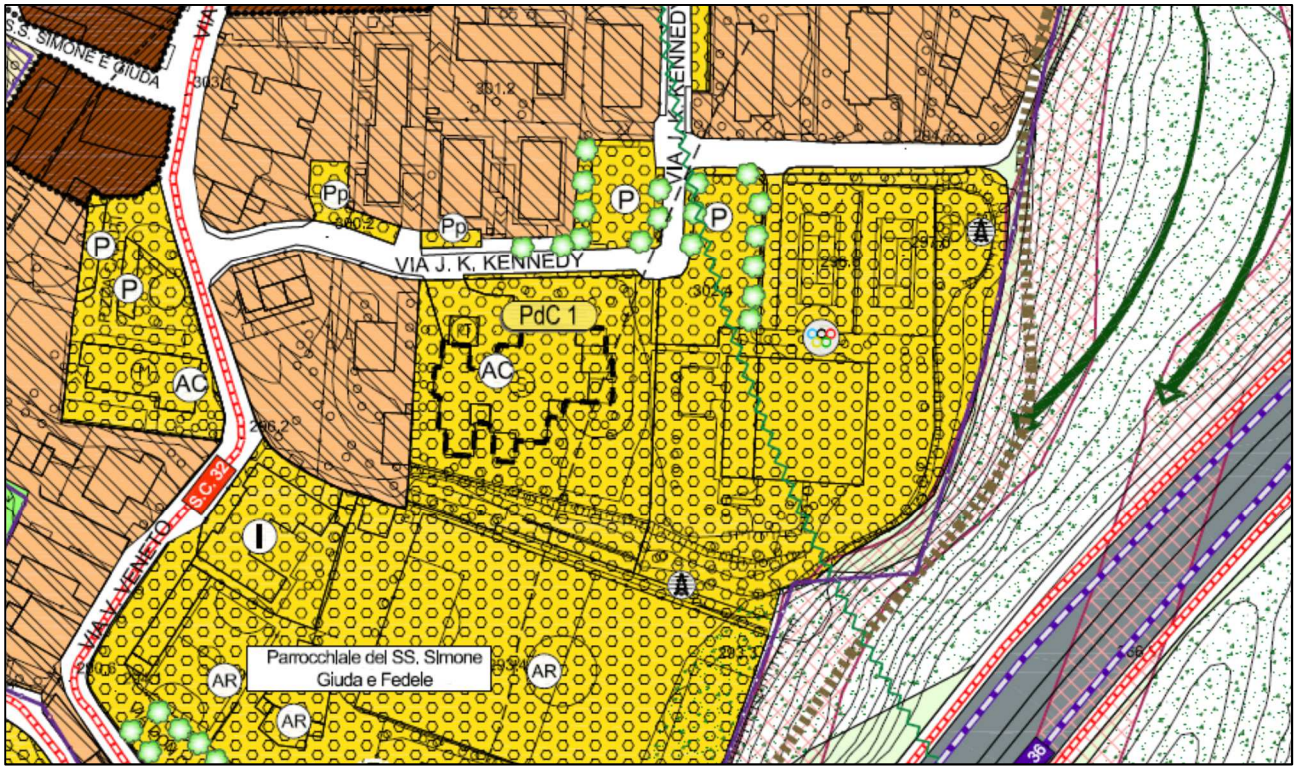
P.D.C. 1 – VIA XXV APRILE (EX AS 1- P.L. n° 13)



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:

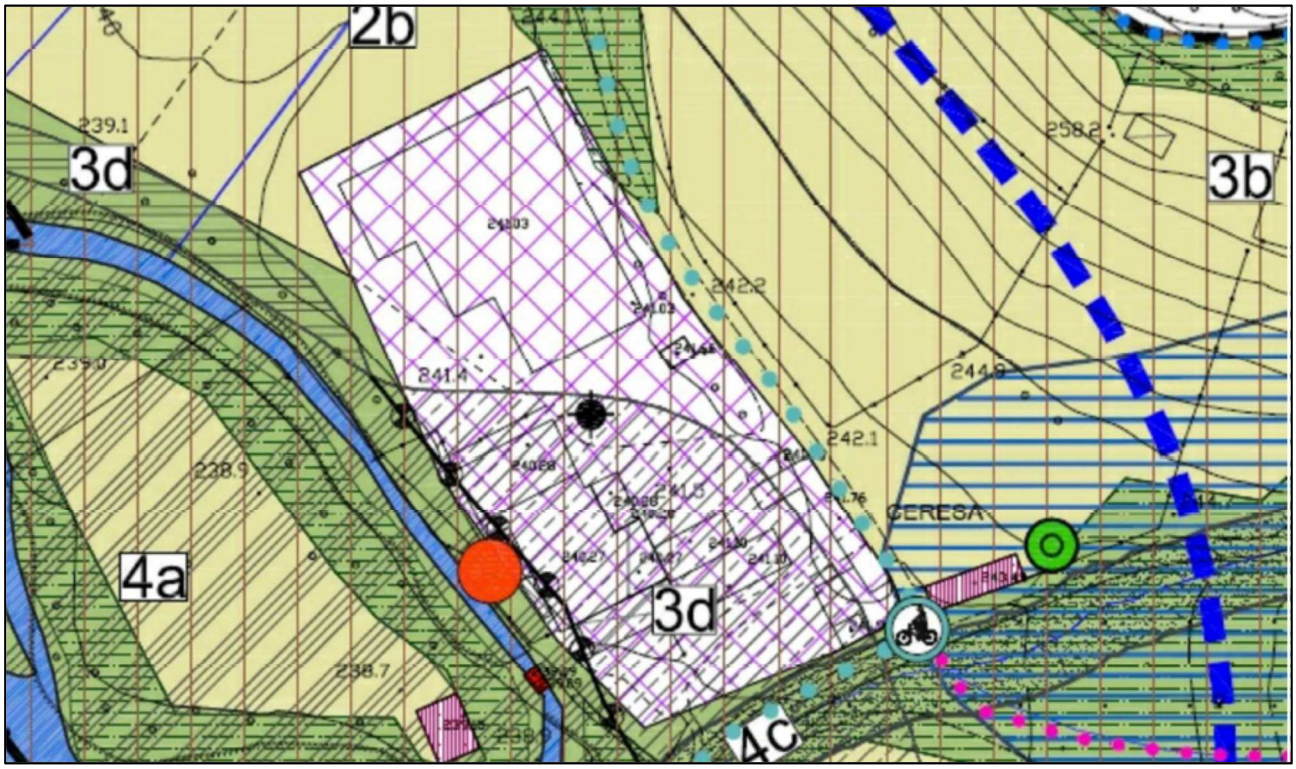
"Nell'ambito del compendio, individuato negli elaborati di piano con le sigle P.R. 1 e P.R.2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario dell'edificazione esistente ed è consentito il proseguo delle attività sino al permanere della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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

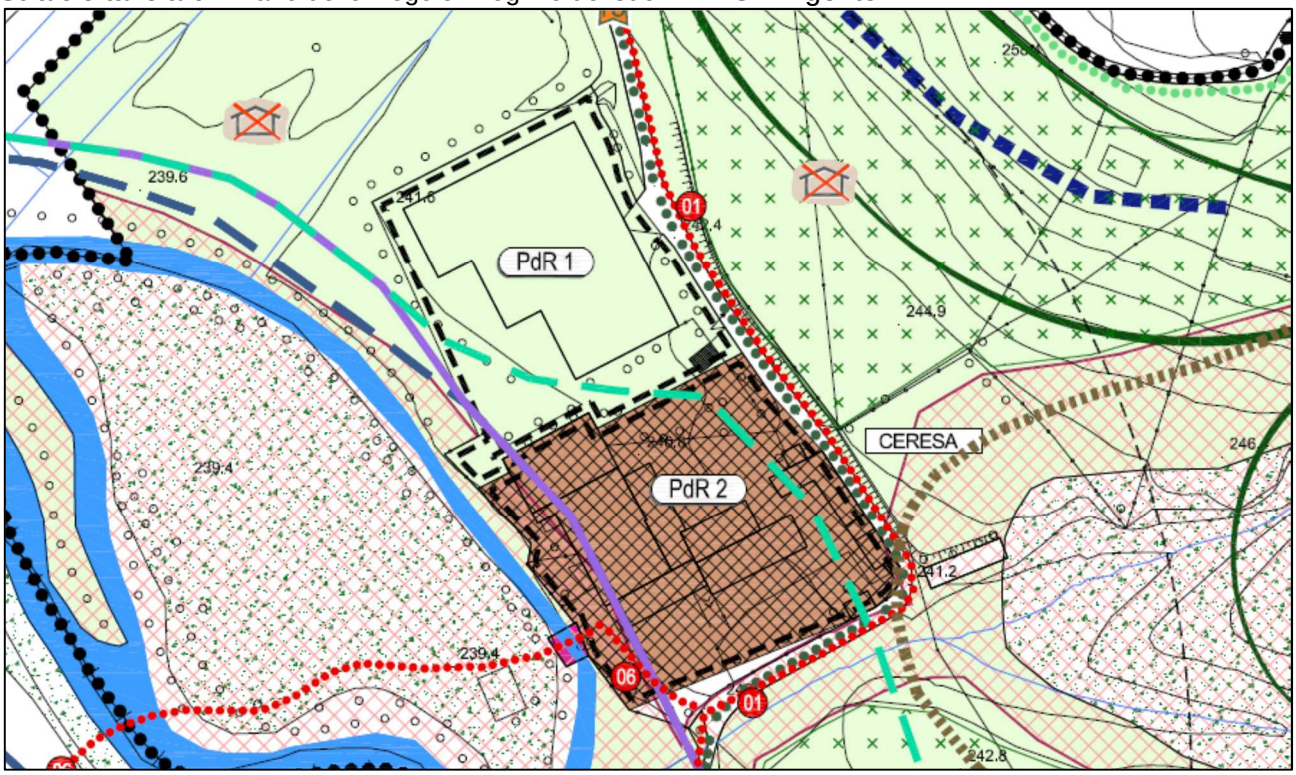
L'ambito è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito produttivo incompatibili.
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti ha rilevato l'esigenza di poter riconvertire gli ambiti edificati con funzioni differenti. In considerazione dell'appartenenza del compendio al Parco Regionale della Valle del Lambro è stata inserita la possibilità, previo progetto unitario che coinvolga le due proprietà, l'opportunità di intervenire attraverso due lotti di attuazione.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è migliorativa rispetto alla situazione vigente, fatto salvo, per una porzione del comparto il prevalere dei disposti di cui al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale, purchè pur consentendo interventi di recupero dell'edificazione esistente ha tenuto in debita considerazione i vincoli gravanti sul compendio.
.

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)

NORMA B – 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.
Il lotto libero contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B potrà realizzare la volumetria conferita al lotto nell'ambito del piano di lottizzazione pari a 298,49 mc.; sono già stato corrisposti al Comune gli importi dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alla quota millesimale del lotto.

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."
"

NORMA SPECIALE LETTERA B

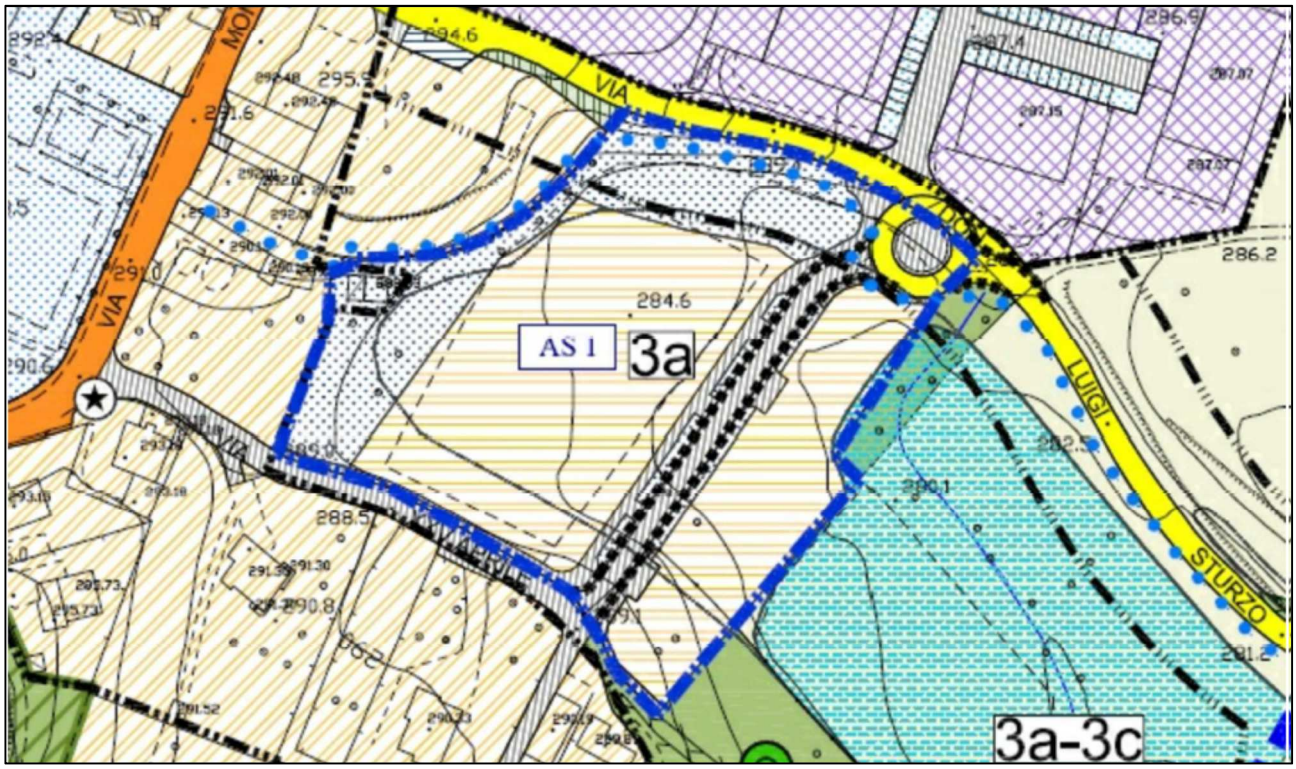
"Il lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B può realizzare la volumetria conferita allo stesso nell'ambito del piano di lottizzazione n° 13 pari a 298,49 mc.
Il soggetto attuatore ha già contribuito ai versamenti dovuti in quota millesimale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie. Al momento della presentazione agli atti del comune del titolo abilitativo edilizio dovrà corrispondere l'eventuale differenza tra gli oneri corrisposti e quanto dovuto rispetto alle tabelle comunali vigenti.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

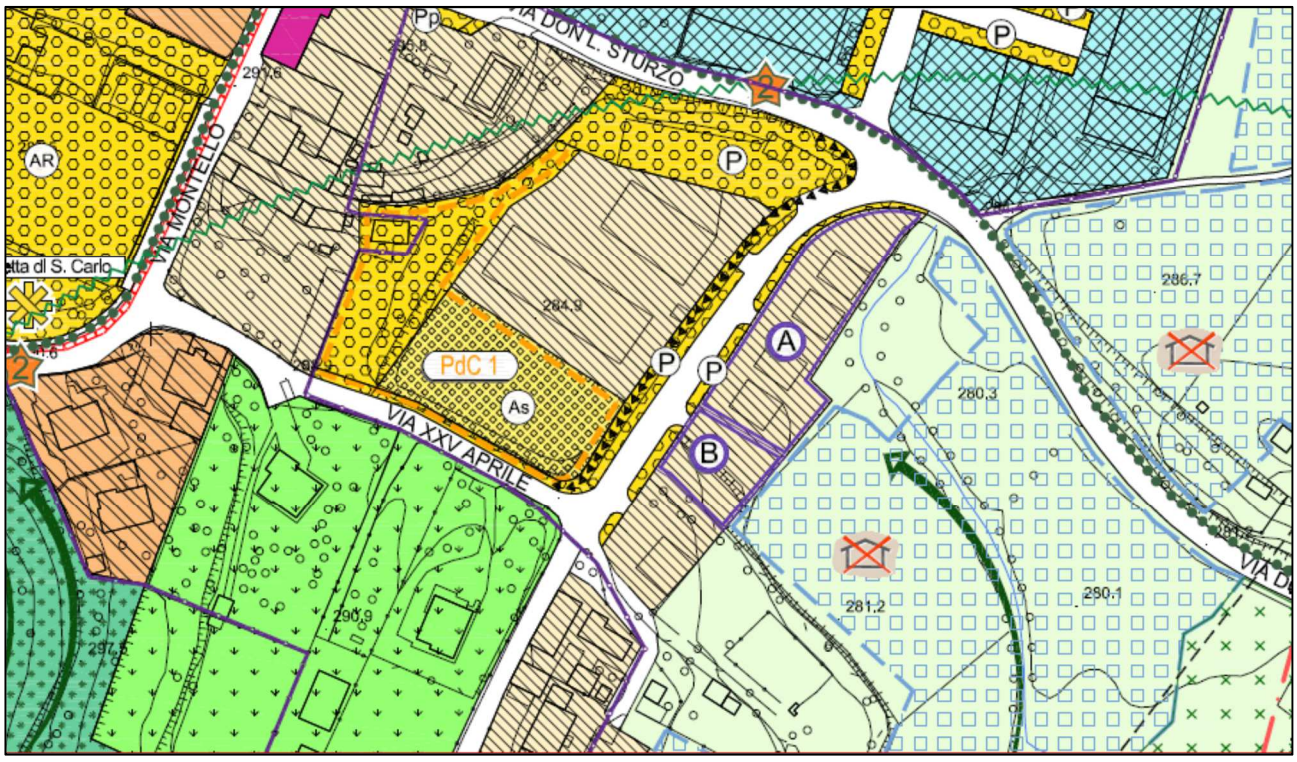
Il progetto urbanistico di variante, precisa attraverso dei puntuali disposti normativi quanto già stabilito dalla convenzione urbanistica sottoscritta dai lottizzanti, ora decaduta, al fine di preservare gli impegni assunti ed i diritti acquisiti.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è valutata positivamente poiché preserva a memoria quanto già oggetto di un precedente convenzionamento.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI
NORMA A – VIA XX APRILE (ex P.L. 13)

NORMA B – VIA XX APRILE (ex P.L. 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

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 Dlg 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 Dlg 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.

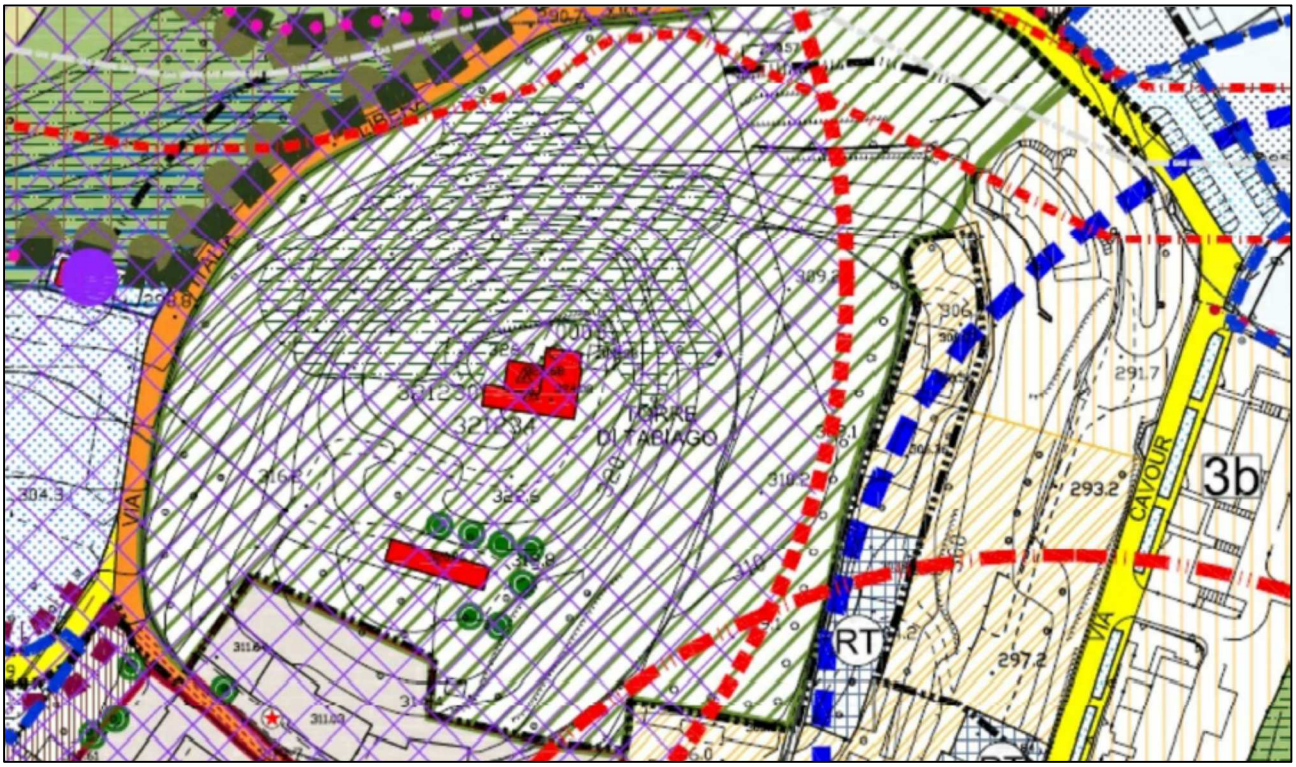
c) Parco storico
E consentita la realizzazione nell'ambito del parco di strutture accessorie alla residenza. Gli accessori debbono essere integrati rispetto al contesto verde nel quale sono inseriti. Il progetto edilizio deve essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista competente in materia e relazione agronomica che rappresenti i contesti nei quali gli accessori verranno inseriti.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

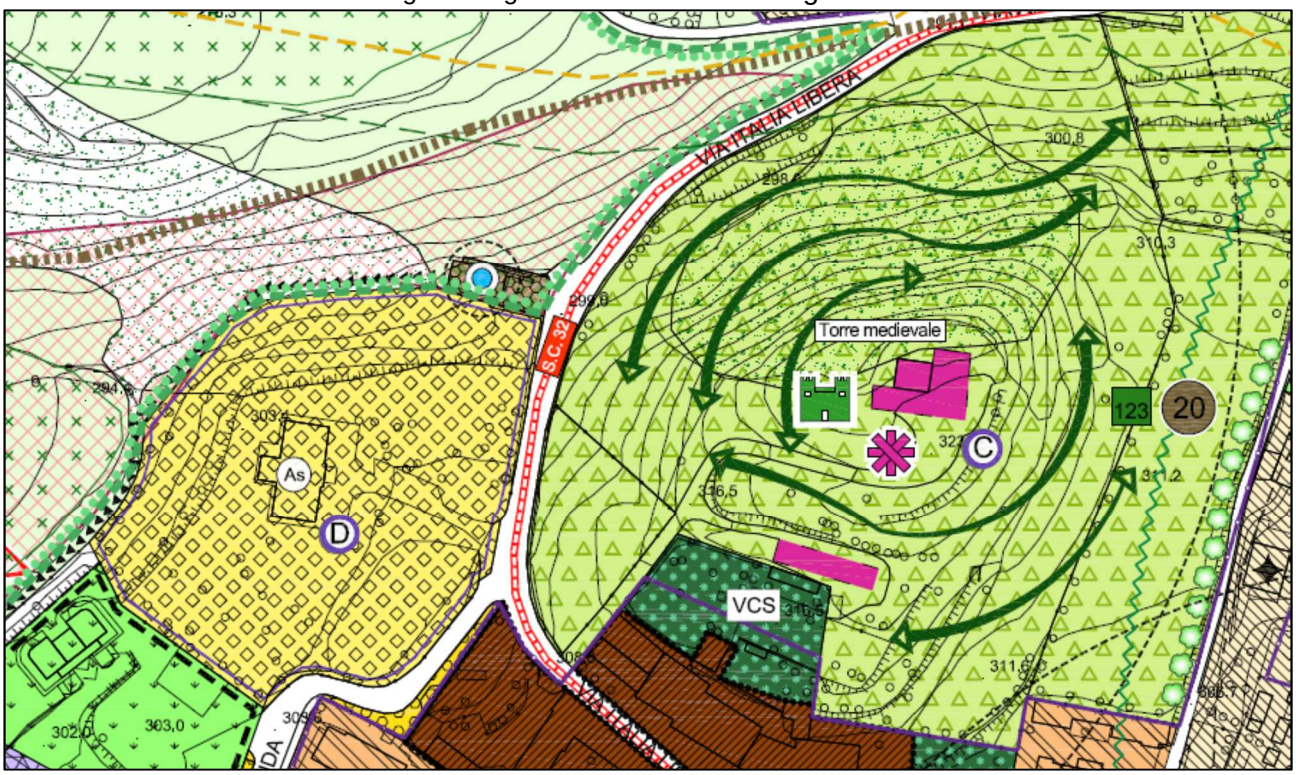
Il progetto urbanistico di variante regolamenta puntualmente gli interventi ammessi per quanto attiene la Torre Medioevale, il parco storico e i cascinali storici che costituiscono pertinenze della stessa, in relazione al grado di vincolo a cui sono sottoposti i beni.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è significativamente migliorativa poiché consente di preservare un bene storico, nel rispetto dei vincoli e dell'ambiente di valore storico ed ambientale al quale appartengono.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale.

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 lo 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:

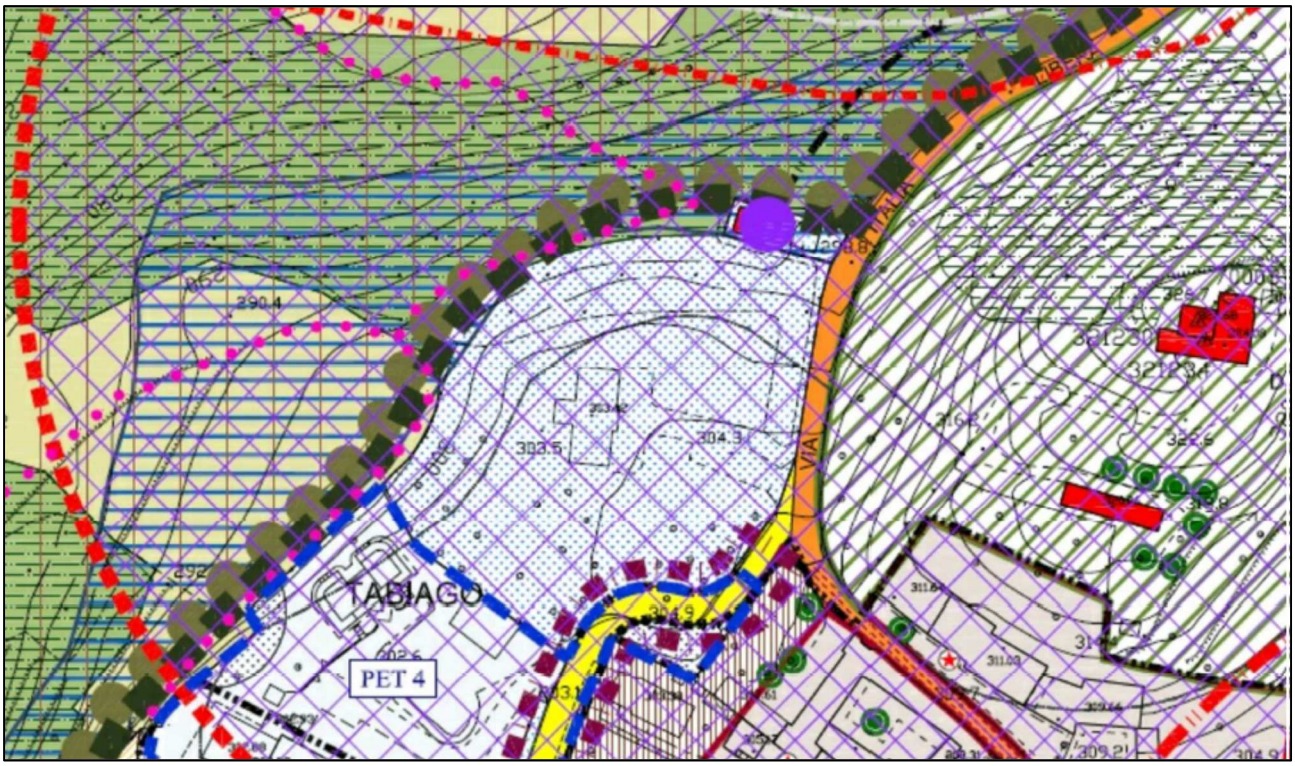
"Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera D gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento della struttura privata – centro di recupero sono subordinati alla redazione da parte della proprietà del frazionamento del tratto stradale esistente S.S. Simone e Giuda e della cessione al Comune della medesima a titolo gratuito"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

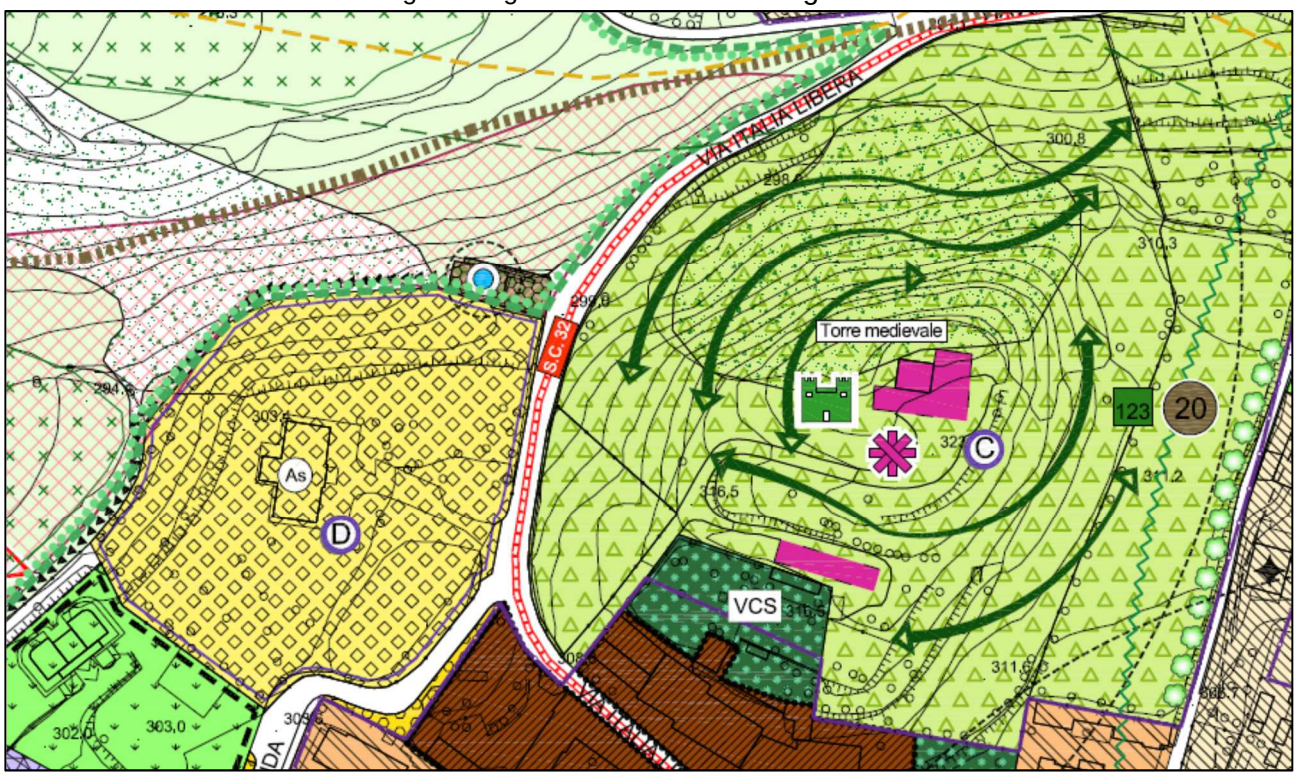
Il progetto urbanistico di variante, elimina il coinvolgimento della struttura sanitaria privata, oggi ricompresa dalla vigente strumentazione urbanistica in un ambito di trasformazione, nel quale si prevedeva altresì un intervento invasivo di spostamento della viabilità esistente.
La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è significativamente migliorativa poiché prevede la cessione pubblica di una viabilità già esistente.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale.

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.

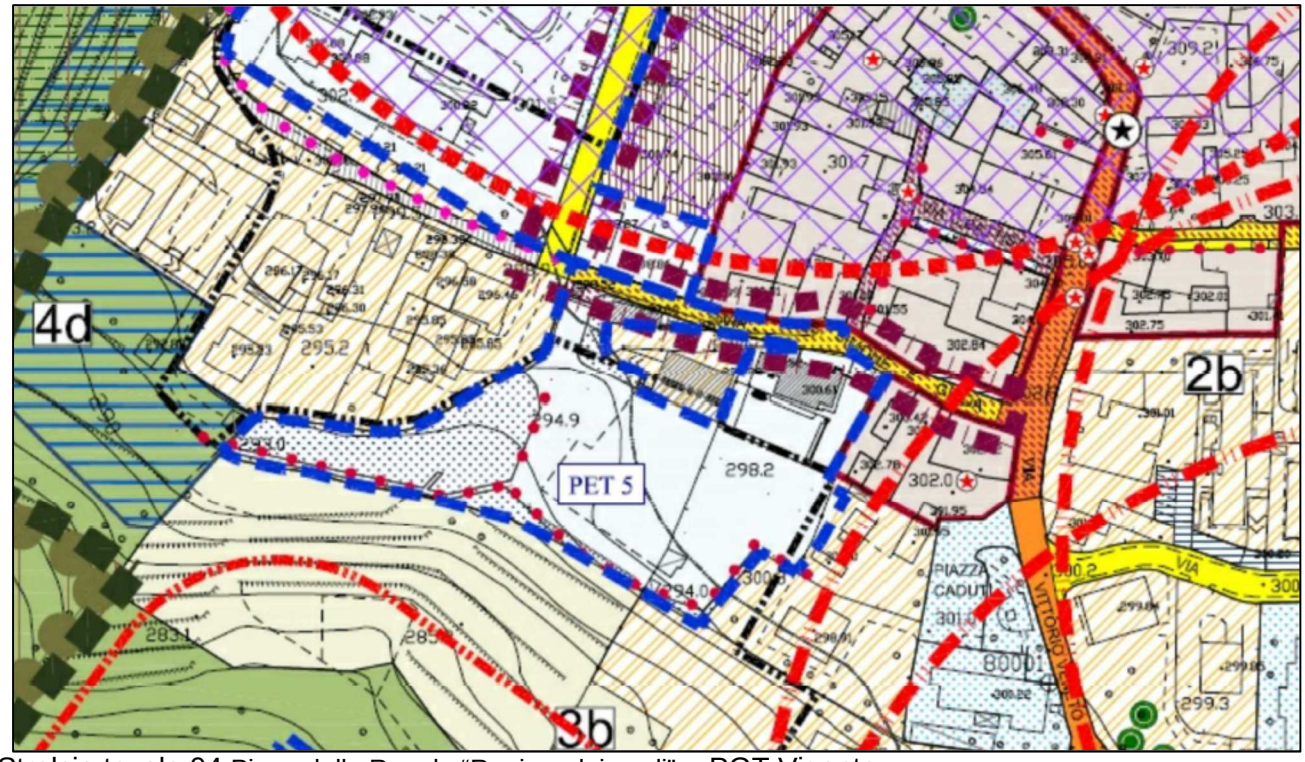
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

Il progetto urbanistico di variante prevede lo stralcio funzionale dell'edificazione esistente con funzione residenziale e presenza di un'attività di ristorazione da un programma integrato di intervento, oggi decaduto e redatto in attuazione dello strumento vigente. Si prevede altresì la possibilità di ampliamento dell'attività insediata, attraverso il pagamento al comune del contributo straordinario, in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge. La scelta progettuale operata dalla variante urbanistica è migliorativa poiché consente lo sviluppo di un'attività insediata, il cui intervento era in precedenza vincolato alla realizzazione delle opere unitamente ad altri soggetti con differenti tempistiche ed aspettative.

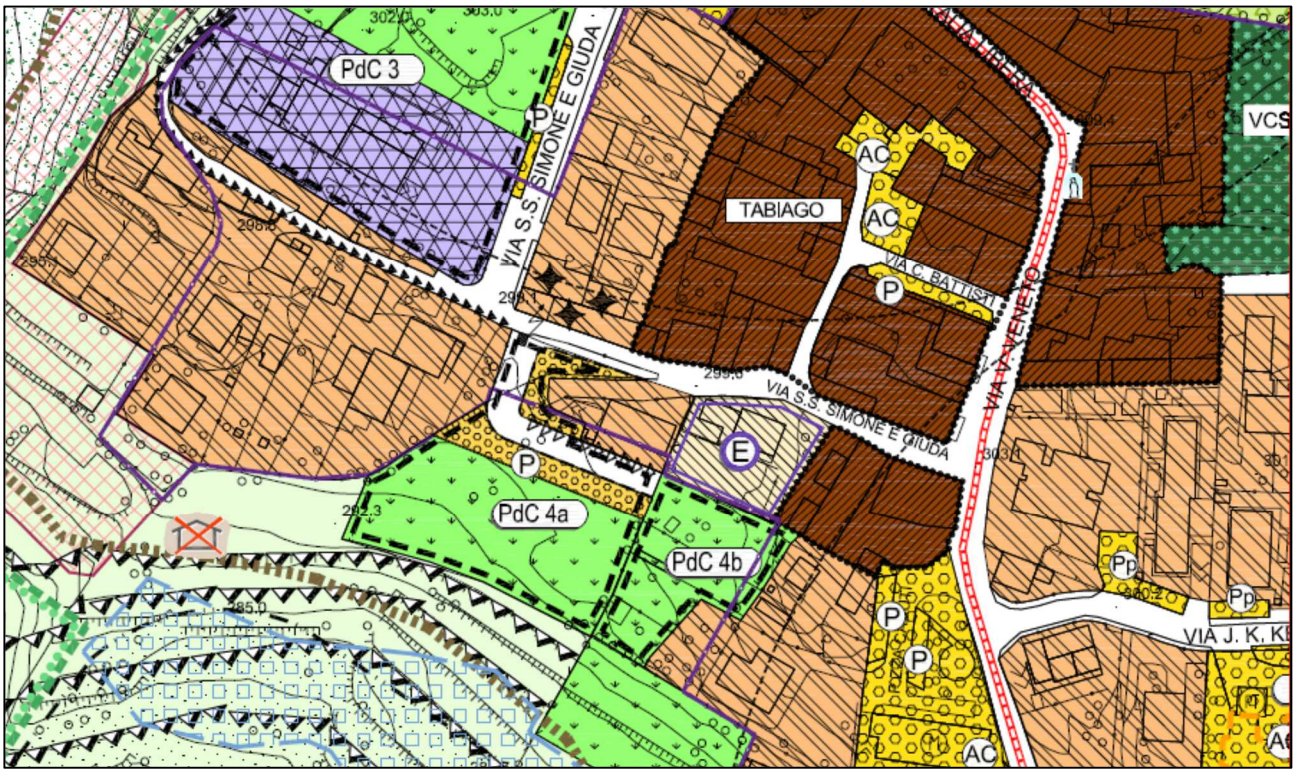
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sia sotto il profilo sociale che economico che ambientale, anche in considerazione della possibilità di effettuare interventi pubblici con le risorse destinate al comune.

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."

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

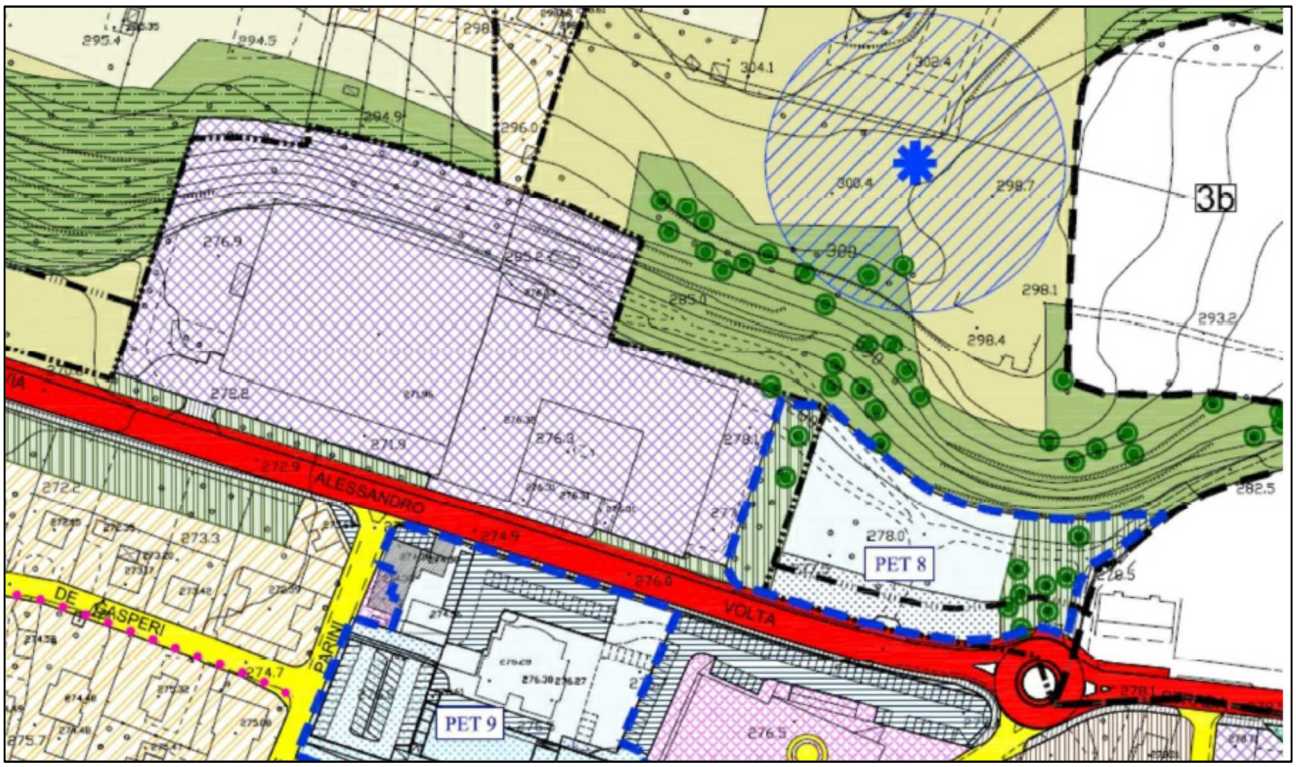
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria storica Viganò, conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.

Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento storico ed ambientalmente valorizza il contesto circostante, ove l'edificazione esistente è inserita.

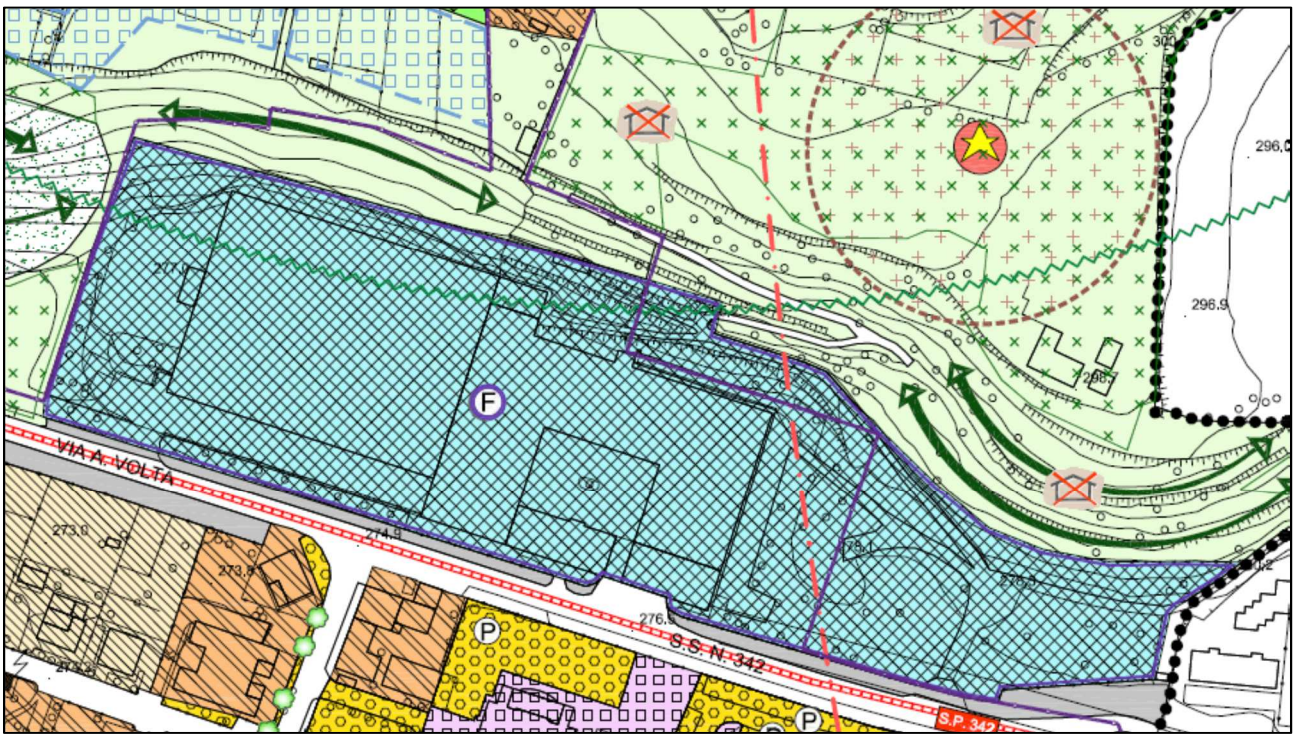
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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

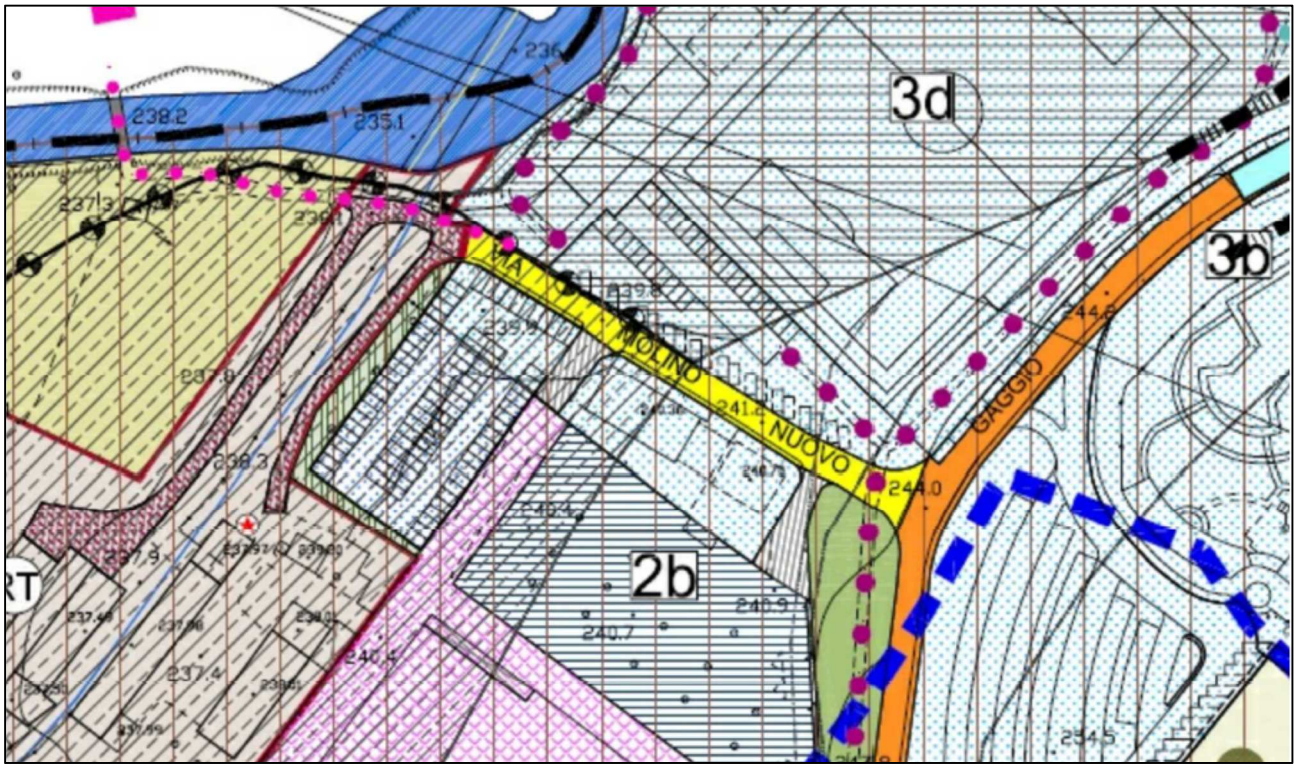
"*L' ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera G centro "La Rosa", sono consenti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed è ammesso la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Convenzionato di Riqualificazione del Parco Regionale della Valle del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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

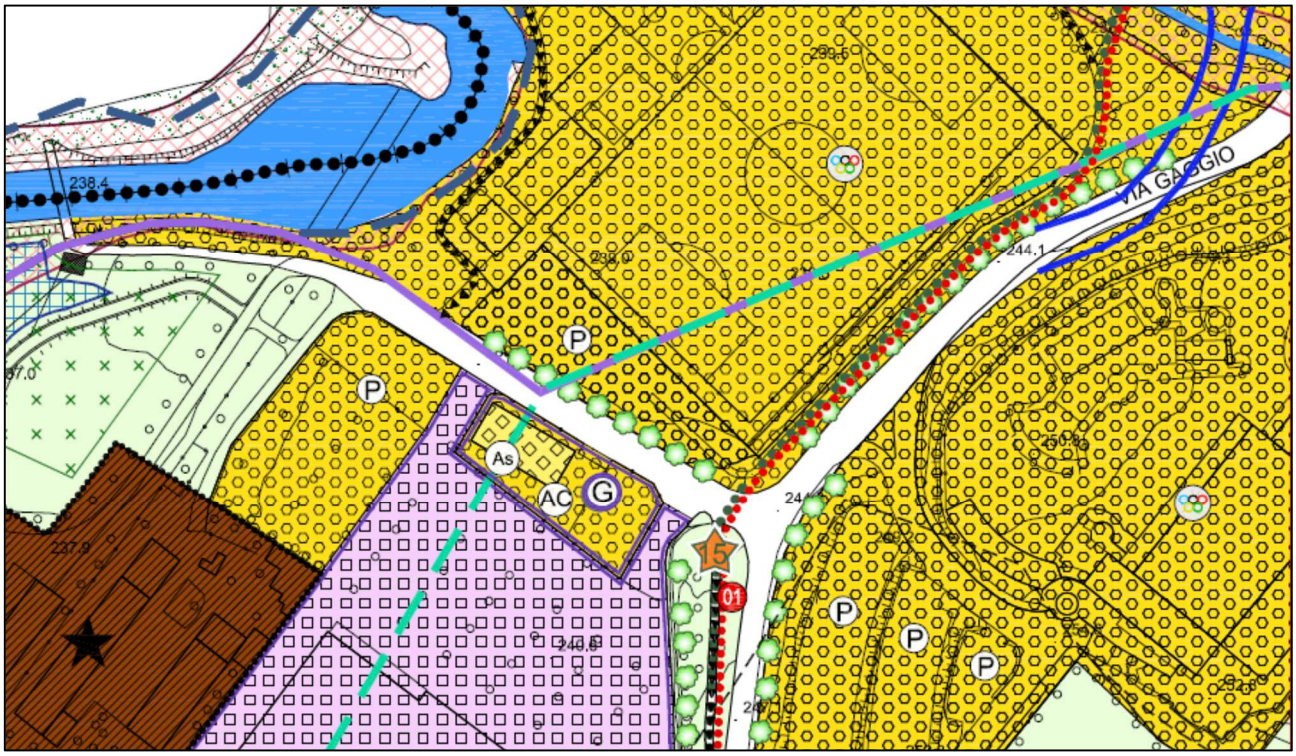
La variante urbanistica precisa la possibilità per la struttura assistenziale di avvalersi della facoltà di dare attuazione al Piano Convenzionato di riqualificazione già approvato dal Parco Regionale della Valle del Lambro e dal comune di Nibionno
Il disposto normativo di variante è pertanto sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico, poiché risulta migliorativo rispetto al servizio esistente.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORMA G – - CENTRO LA ROSA – 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 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'are di esondazione del Fiume Lambro regolamentate dal PGRA.
La variante urbanistica sottopone il compendio ad un disposto normativo speciale.

NORMA SPECIALE LETTERA H

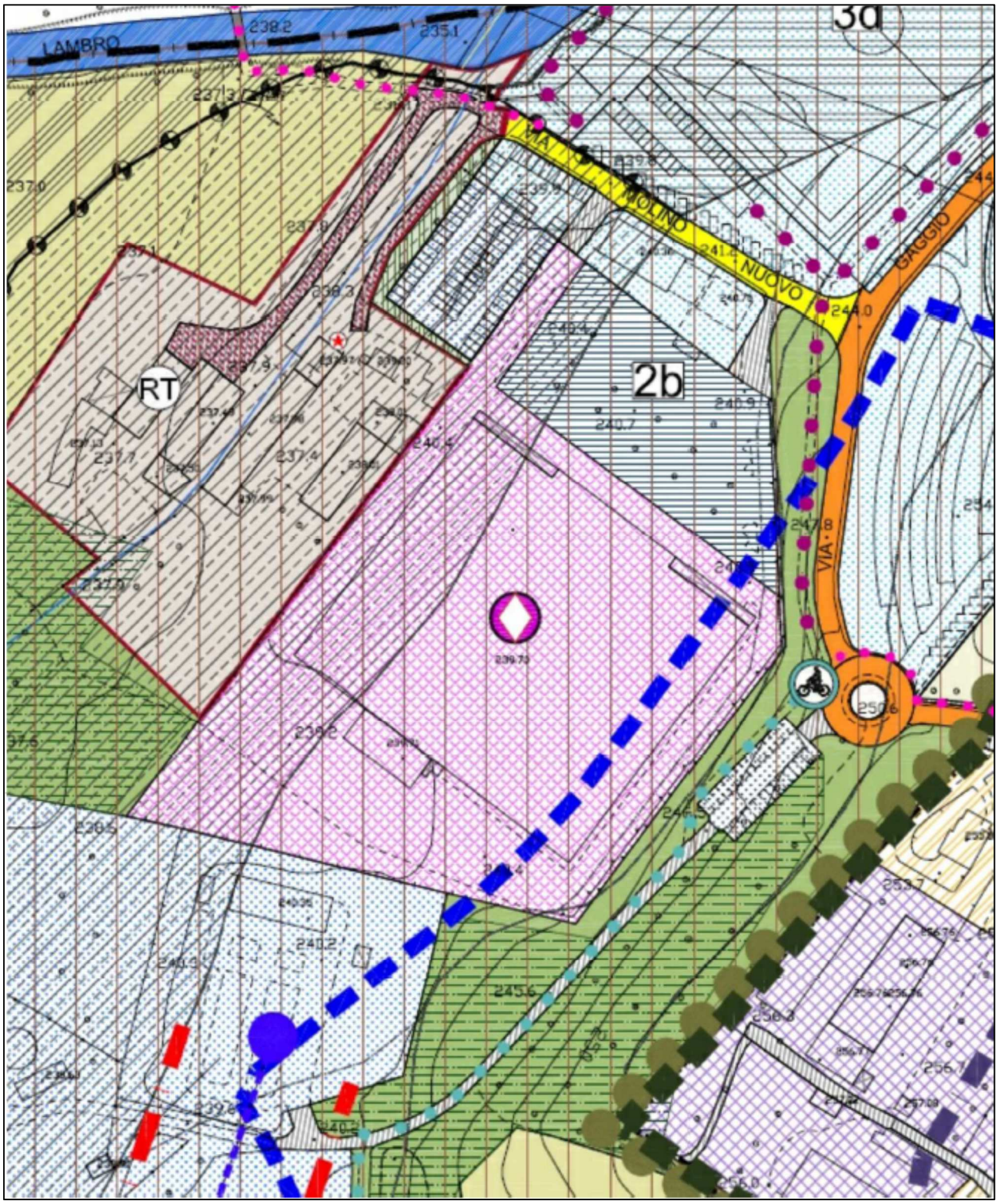
"*Nell' ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera H – "Ex Gross Market", sono consenti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario dell'edificazione esistente ed è consentito il proseguo delle attività sino al permanere della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

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

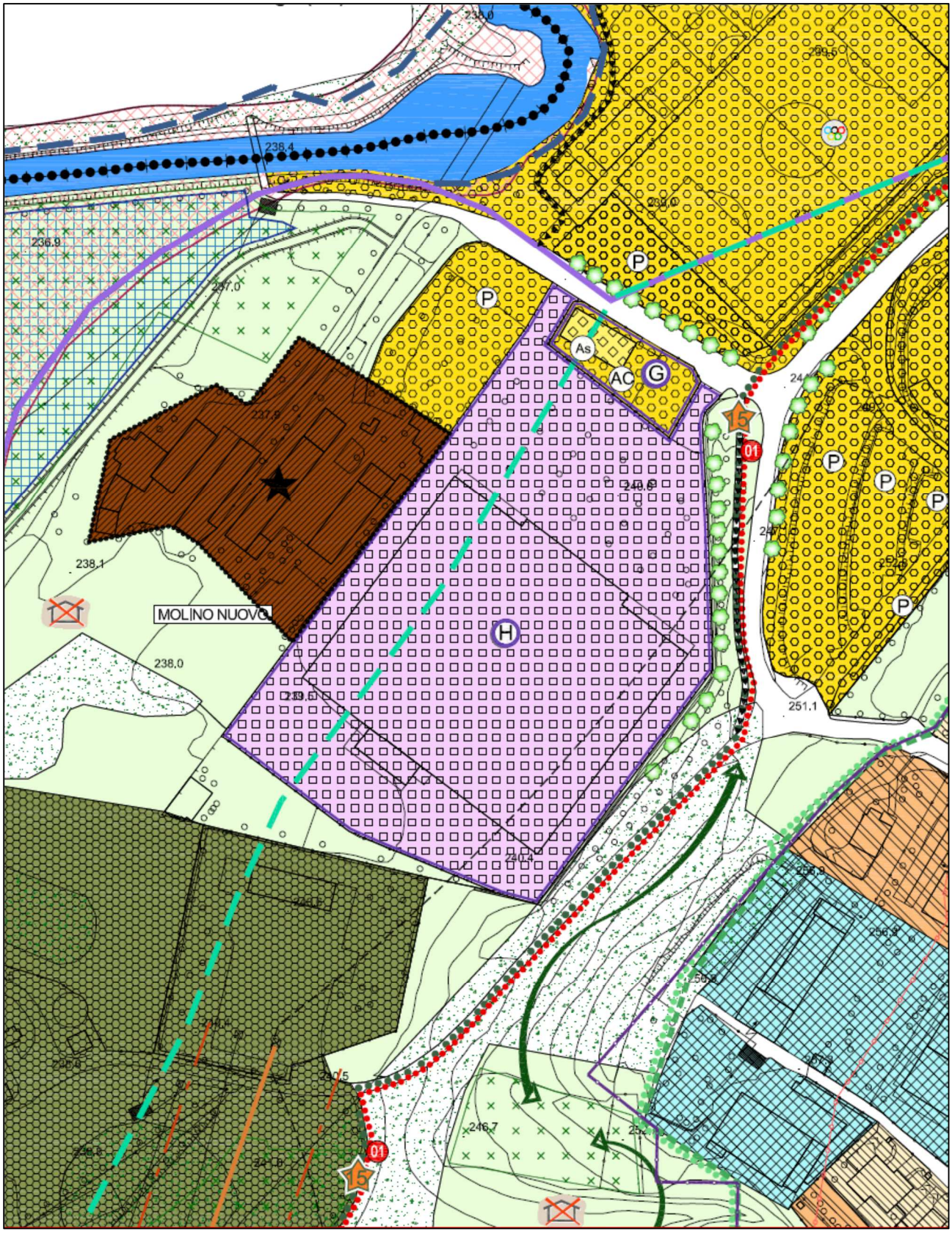
La variante urbanistica introduce un disposto puntuale che ammette, nel rispetto dei disposti normativi e regolamentari delle norme tecniche di attuazione del piano territoriale del Parco Regionale della Valle del Lambro, il recupero dell'immobile attualmente sottoutilizzato.
Sotto il profilo ambientale viene specificato che una porzione dell'immobile è interessato dal vincolo dettato del Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) e pertanto sottoposto ai suddetti disposti normativi vincolanti.
Il disposto normativo di variante è pertanto sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico

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. cosi 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 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.

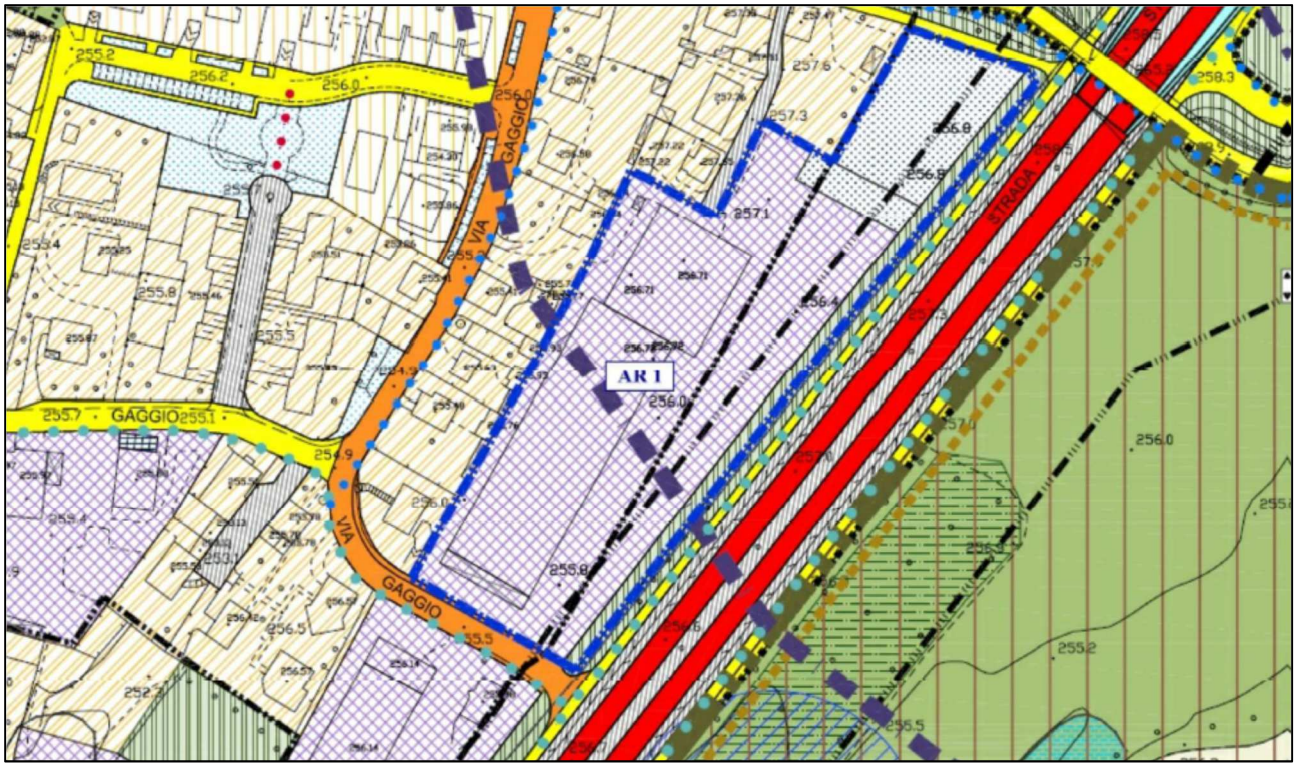
EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario 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 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"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

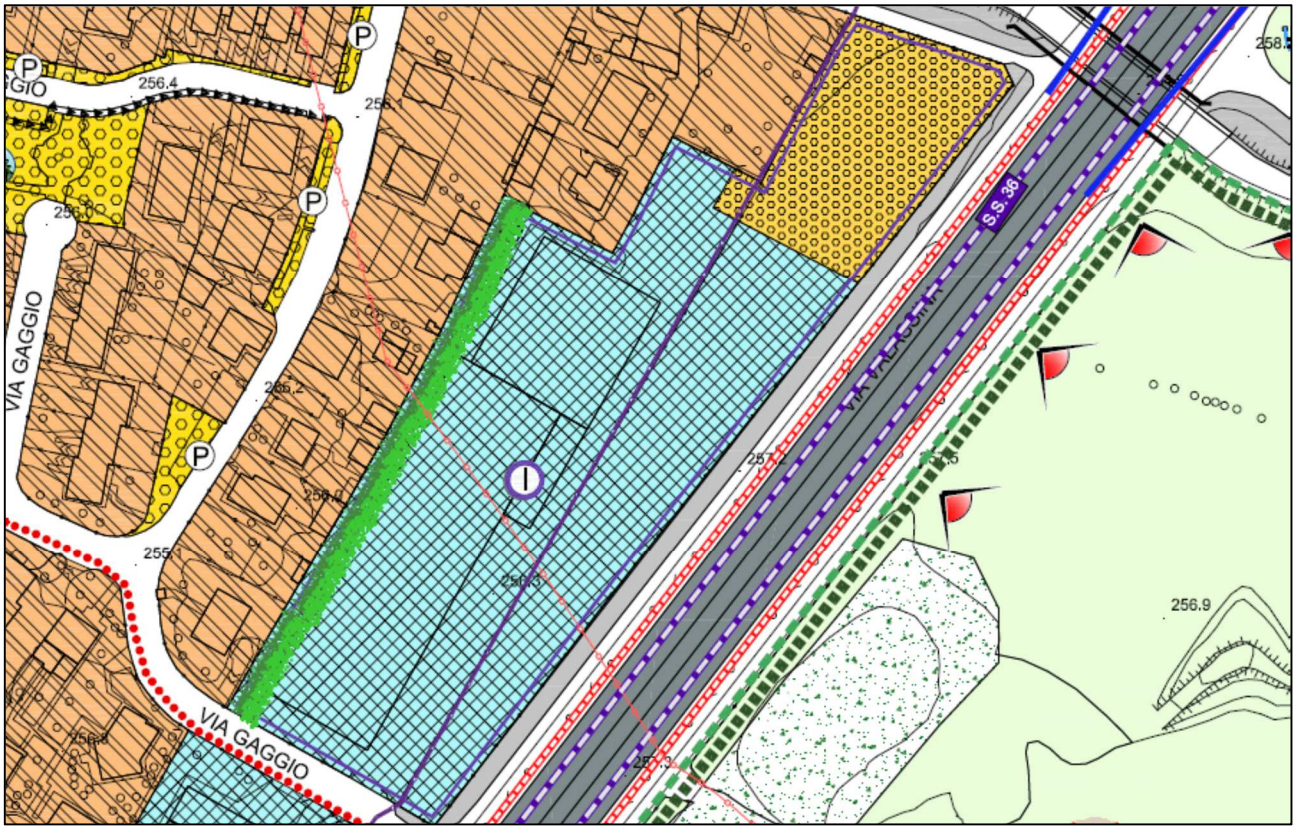
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Riva Alimentare, conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato ed ambientalmente valorizza il contesto circostante, ove l'edificazione esistente è inserita.
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche, maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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

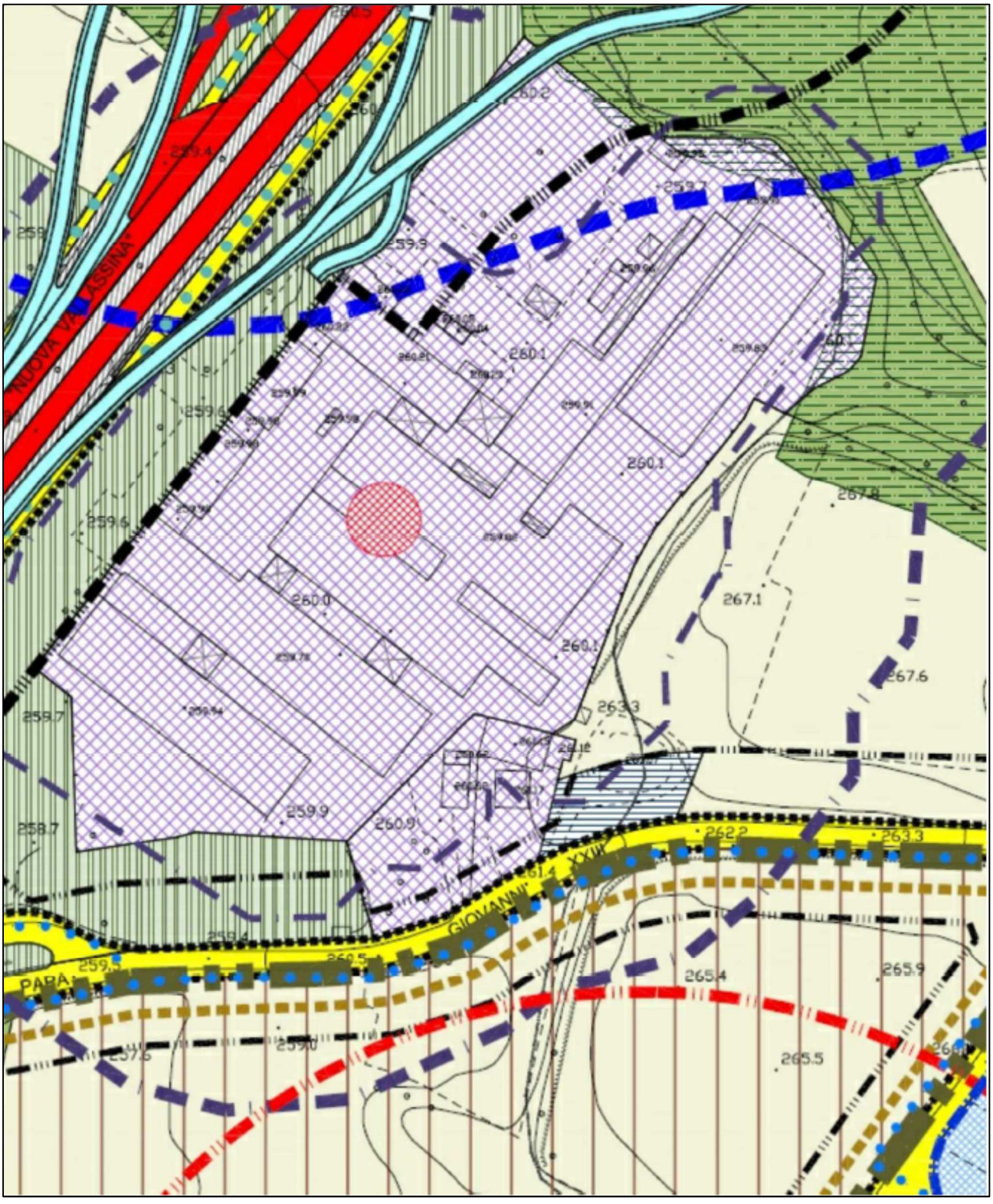
A seguito del monitoraggio del piano del governo del territorio vigente e nell'ambito del percorso partecipativo funzionale alla redazione della Variante Urbanistica è stata inoltrata al comune la richiesta di procedura di SUAP in variante volta ad ampliare l'area industriale a sud del comparto al fine 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.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

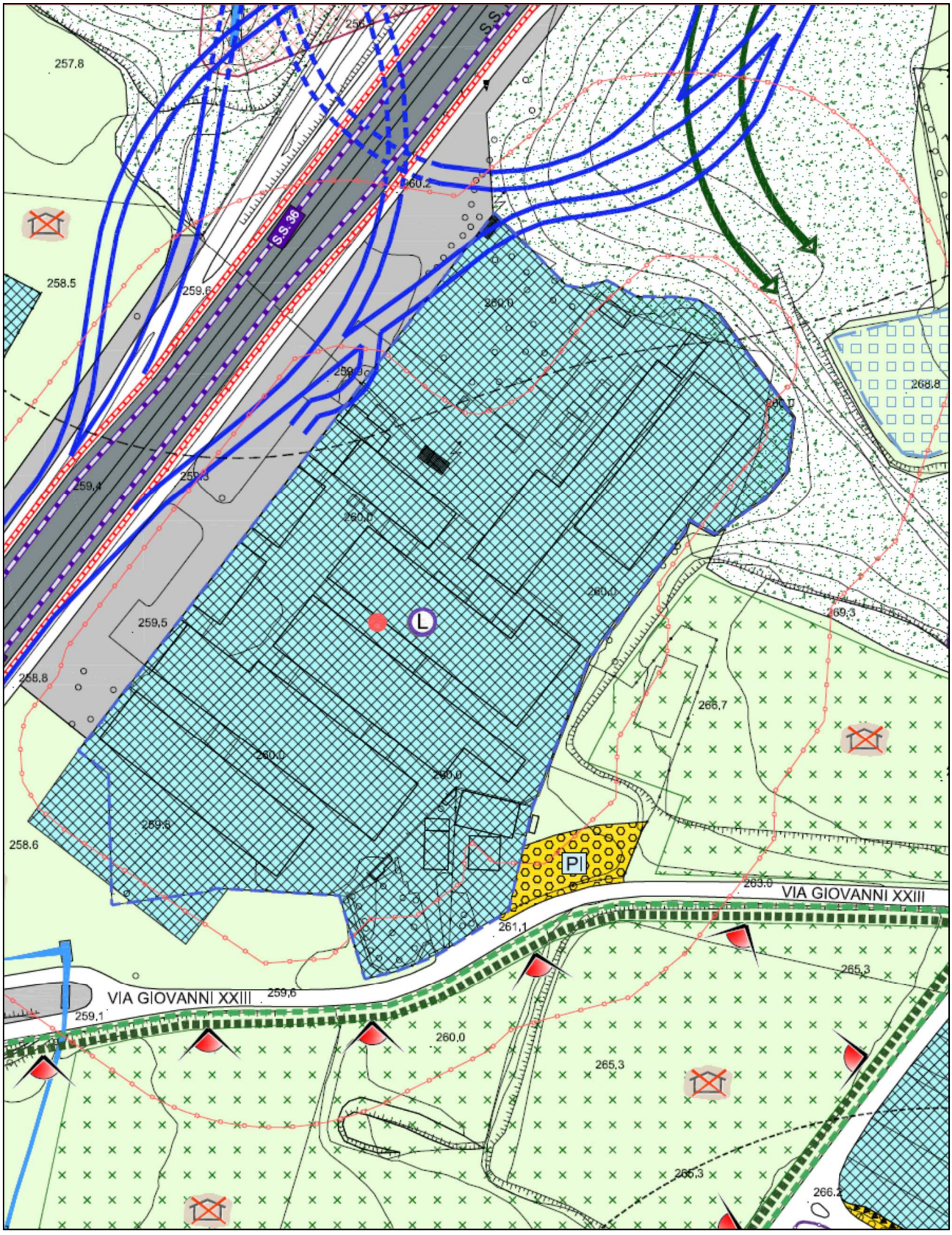
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Sitab s.p.a., conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato, nell'ambito del rispetto dei vincoli ambientali derivanti dall'appartenenza dell'azienda alle industrie ad incidente rilevante.
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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 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.

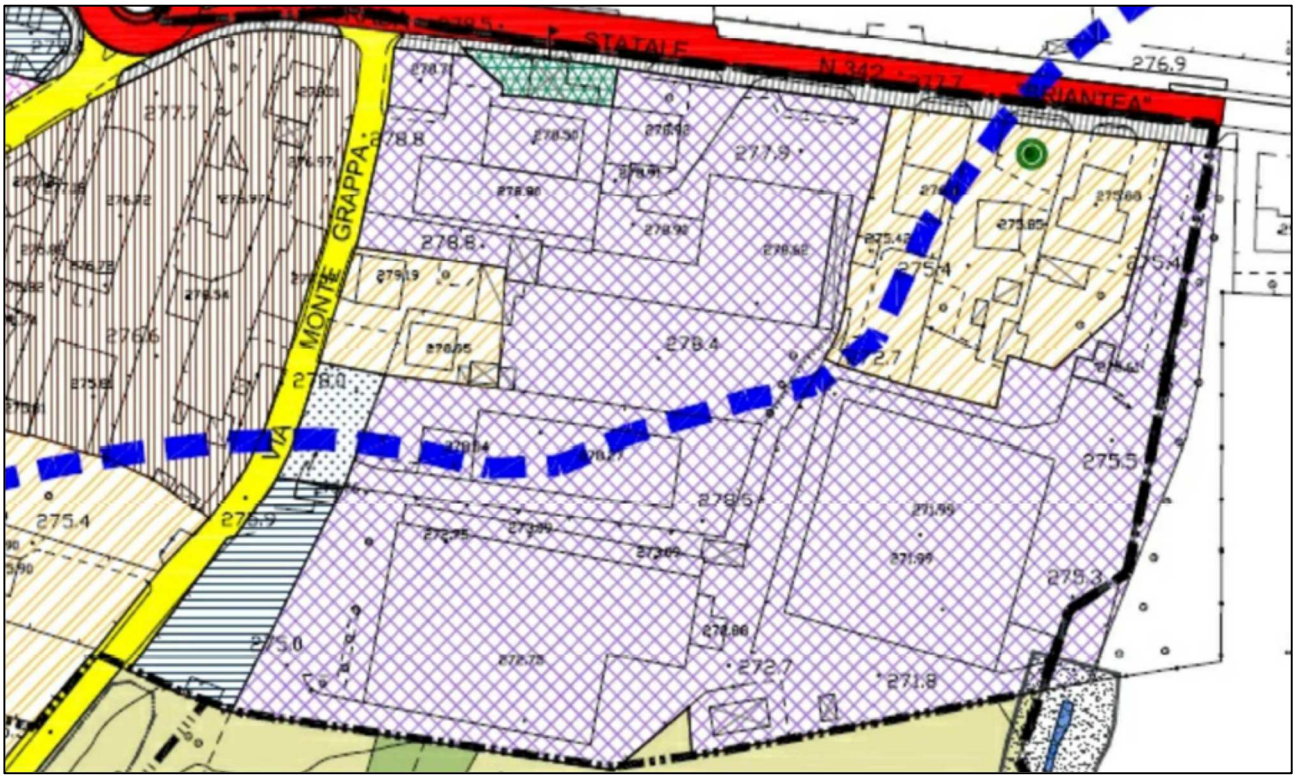
EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:
MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)
L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario 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"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

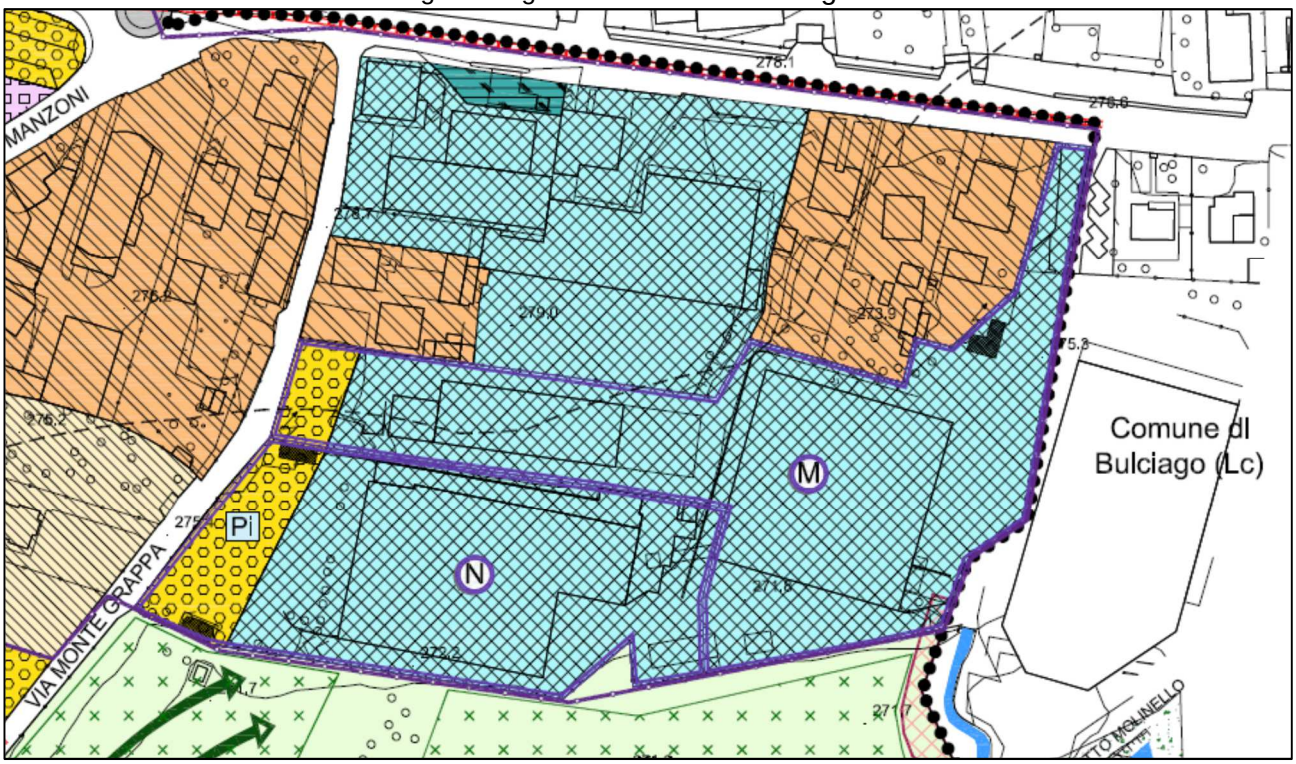
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Imatex s.p.a., conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente, nonché della possibilità di realizzare gli interventi al confine del comune, in considerazione della contiguità dell'insediamento in comune di Bulciago.
Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato nel rispetto dell'ambito industriale nel quale il medesimo è inserito.
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

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 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 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"

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

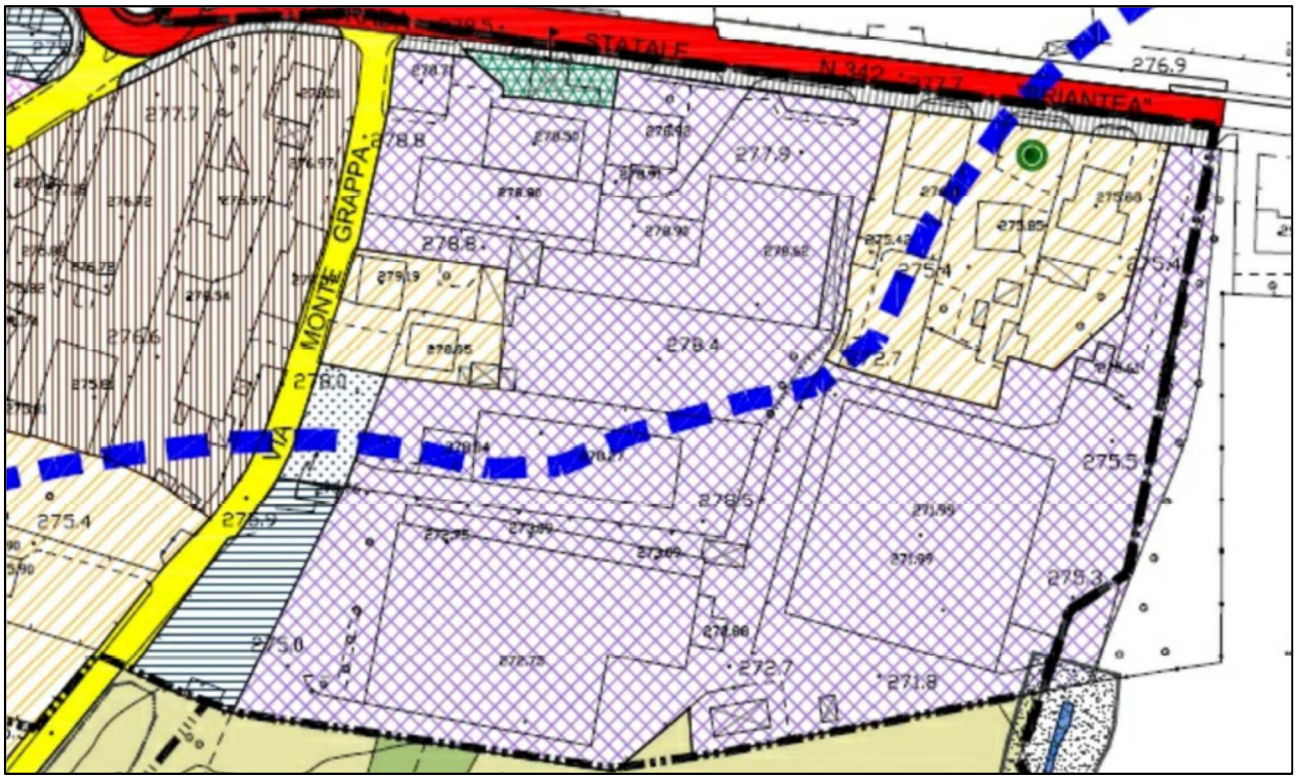
Il progetto urbanistico di variante, a seguito della fase del monitoraggio e della fase partecipativa con in soggetti direttamente coinvolti definisce il riconoscimento dell'industria Novaresin, conferendo alla stessa la possibilità di utilizzo di parametri differenziati al fine di consentire l'adeguamento dei propri lay- out, indipendentemente dalla superficie pertinenziale esistente.

Il progetto urbanistico di variante risulta pertanto sostenibile sotto tutti i profili ambientale sociale ed economico, poiché si rivolge ad un settore trainante del comune che è quello industriale, interessa un insediamento consolidato, nel rispetto del contesto ove il medesimo è inserito.

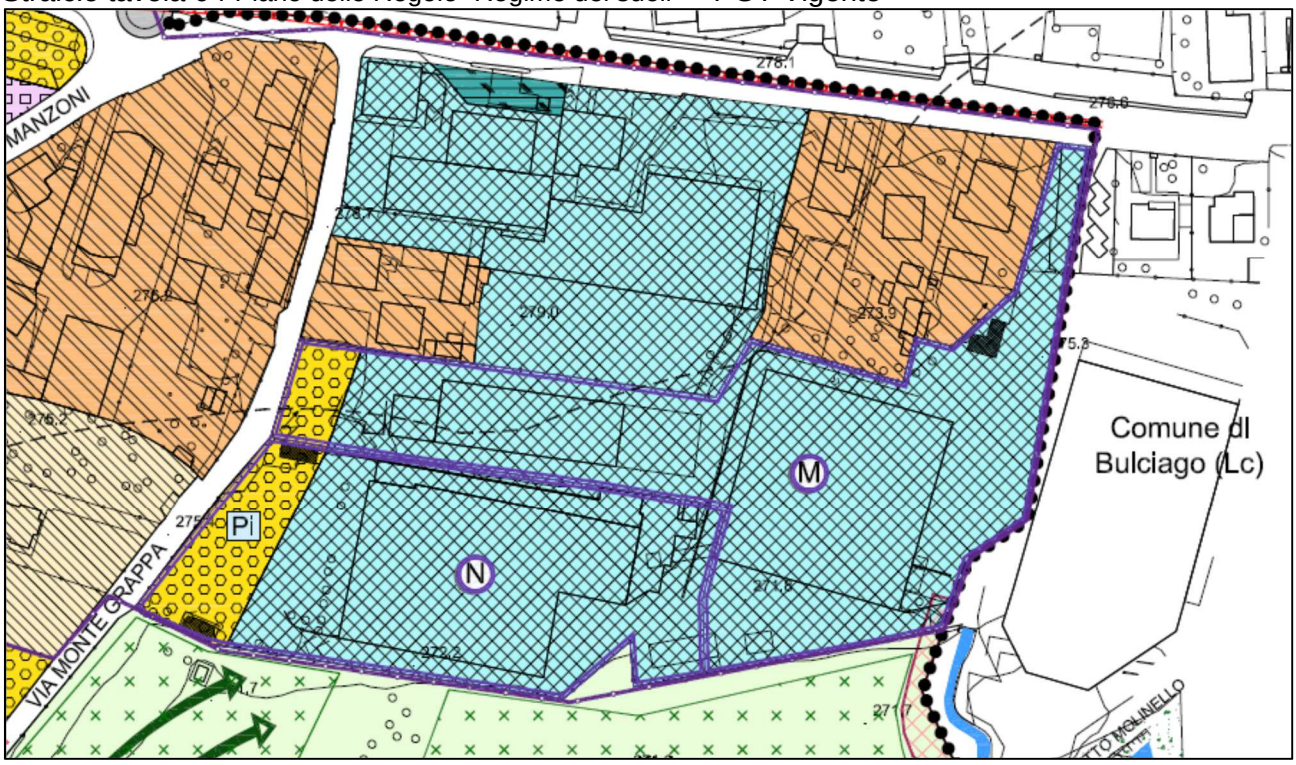
Di significativa importanza in considerazione delle esigenze del settore industriale di poter intervenire al momento in cui rilevano l'esigenza, conferita loro dal disposto normativo puntuale, risulta migliorativo anche rispetto ad eventuale tempistiche , maggiormente lunghe, della redazione di una pratica di SUAP in variante, comunque sempre ammissibile dai disposti normativi vigenti in materia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

NORMA N– NOVARESIN– 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