



COMUNE DI

NIBIONNO

PROVINCIA DI LECCO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA *

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI ED AL PIANO DELLE REGOLE Modifiche minori e precisazioni degli elaborati di piano

adozione delibera	C. C. n°	del	.2024
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2024

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Dott. Laura Di Terlizzi

responsabile servizio tecnico

Arch. Elena Molteni

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito di controdeduzioni
alle osservazioni Verifica di Esclusione VAS

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

Nota: *Modifiche apportate in sede di controdeduzioni alle osservazioni Verifica di Esclusione VAS*

1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Nibionno è dotato di “Nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) : Documento di Piano, Piano dei Servizi con Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) e Piano delle Attrezzature Religiose (PAR) - elaborato ERIR ditta SITAB e relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 09.12.2019 pubblicata sul B.U.R.L. n° 09 del 26.02.2020.

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Nel corso della vigenza dello strumento urbanistico sono emerse delle esigenze di apportare alcune modifiche al piano delle regole ed al piano dei servizi del vigente strumento urbanistico, le quali vengono di seguito evidenziate:

- Modifica delle previsioni del piano dei servizi volte a poter intervenire sull'ex scuola media della frazione di Tabiago, con un progetto volto alla riqualificazione del compendio, agendo indipendentemente da quanto previsto nella scheda normativa del PdC1- va XXV Aprile ed l'individuazione dell'immobile di via A. Conti, attualmente classificato in area standard in ambito residenziale, essendo il medesimo in fase di alienazione.
- Modifiche delle previsioni del piano delle regole per insediamenti produttivi e di altre funzioni, che hanno formulato esplicite richieste rivolte ad adeguare le proprie strutture alle esigenze sopravvenute e rettifiche di ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato allo stato rilevato dei luoghi, nonché alla destinazione prevalente del compendio.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n° 115 del 17.11.2023 ha provveduto ad individuare quale:

- **Autorità Procedente VAS:** il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica arch. Elena Molteni
- **Autorità Competente VAS:** l'Istruttore delle pratiche di Esame di Impatto Paesistico del Progetto arch. Afra Micheletti

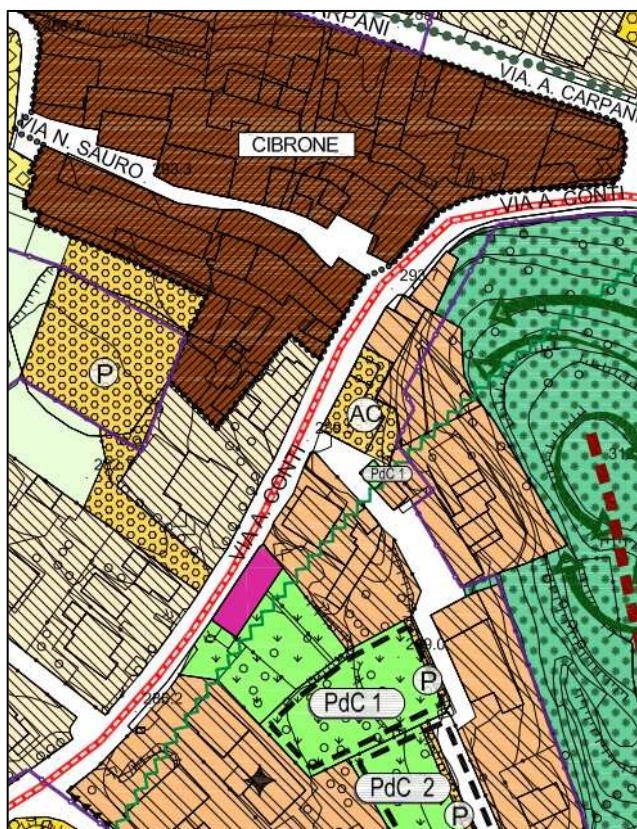
L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°116 del 17.11.2023 avente oggetto: “AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI CON RELATIVA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA” ha dato avvio al procedimento amministrativo.

3 - MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI ED AL PIANO DELLE REGOLE

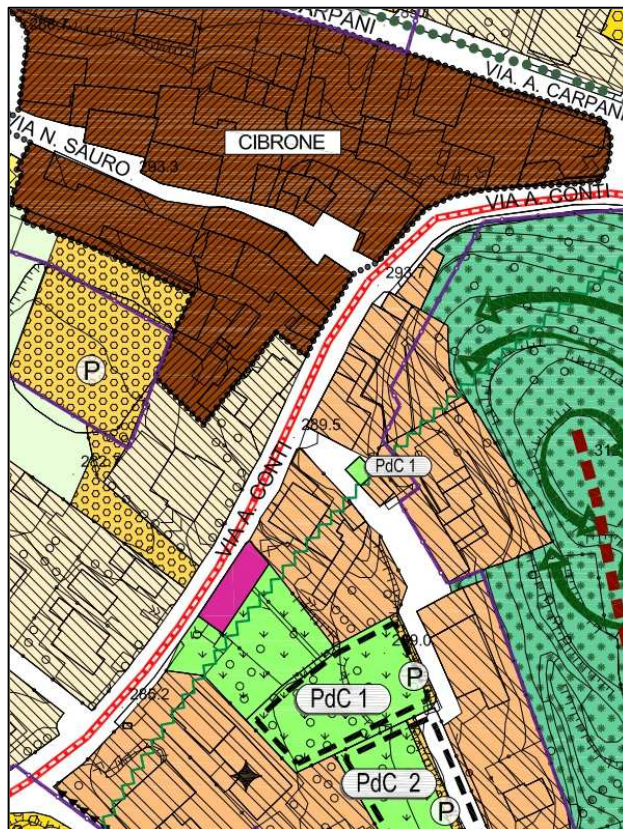
Si apportano le modifiche di seguito indicate agli elaborati del piano dei servizi e del piano delle regole

3.1- Viene modificato l'azzoneamento dell'edificio con relativa area di pertinenza attualmente azzoneato in aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, classificandolo in ambito R1- Residenziale intensivo in conformità con gli ambiti omogenei circostanti, in considerazione della prossima alienazione del bene da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si provvede altresì ad eliminare la **NORMA SPECIALE – EDIFICIO DI VIA A.CONTI** di cui all'art. 23- Attrezzature Collettive e di interesse generale delle Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

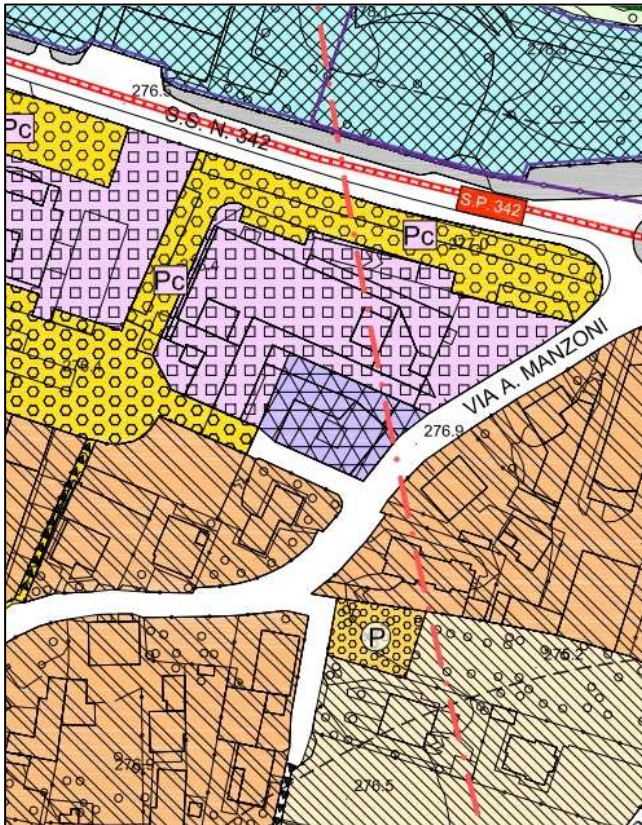


Stralcio P.G.T. vigente

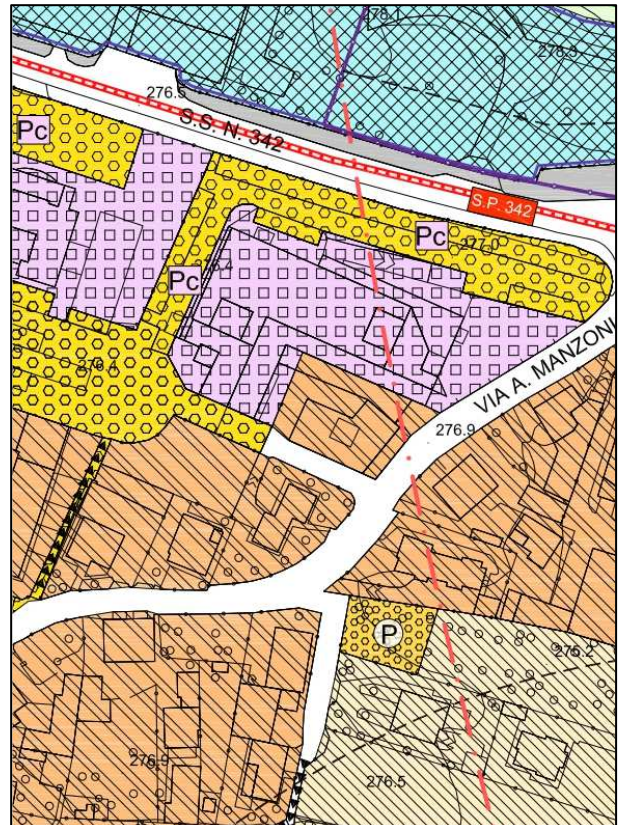


Stralcio P.G.T. variante

3.2- Si provvede a modificare l'Azzonamento del compendio sito in via A. Manzoni da ambito A-Artigianale ad ambito R1- Residenziale Intensivo in quanto la prevalenza della destinazione dell'immobile ha una destinazione residenziale.



Stralcio P.G.T. vigente



Stralcio P.G.T. variante

4 – MODIFICHE ALLE SCHEDE NORMATIVE ED ALLE NORME PUNTUALI

4.1 – NORMA LETTERA I

SCHEDA NORMA PGT VIGENTE

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

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

Il comparto interessa un ambito industriale ubicato in località Gaggio già sottoposto dalla vigente strumentazione urbanistica a disposto normativo speciale di cui "Comparto di Ristrutturazione Urbanistica AR1". Nel corso degli incontri preliminari propedeutici alla stesura della variante urbanistica è emersa l'esigenza di preservare il disposto normativo puntuale nel merito dei diversi parametri ammessi per il comparto rispetto a quanto indicato per la zona industriale.

Progetto di variante urbanistica

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

NORMA SPECIALE LETTERA I

Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:

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

E' consentita l'applicazione dei seguenti parametri:

h max = 13 metri

piani: 2 piani fuori terra

Superficie coperta: 50%

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

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

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

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

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

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

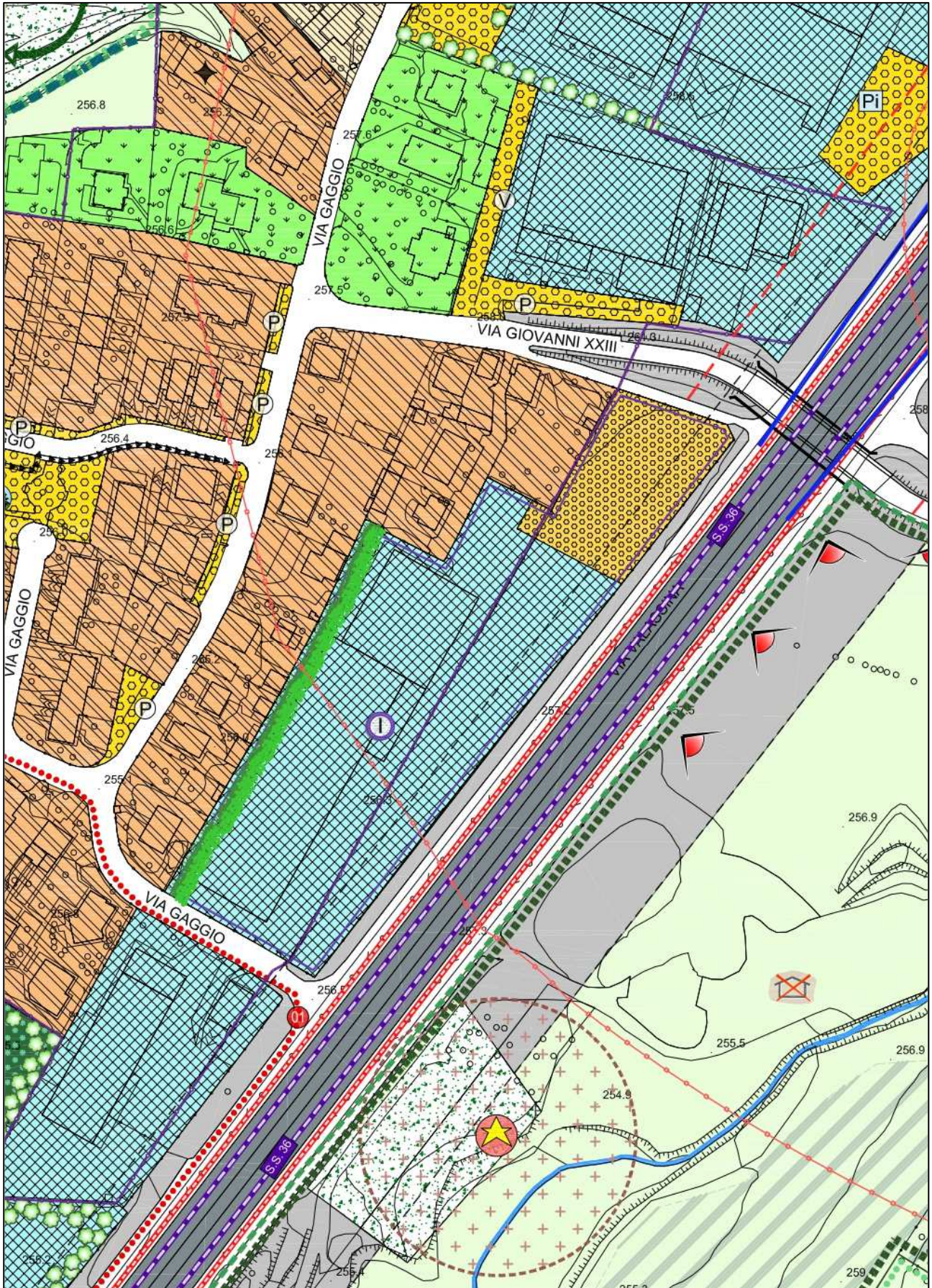
EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:

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

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

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

Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq. 5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate. Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente"



Stralcio P.G.T. vigente

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

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

Il comparto interessa un ambito industriale ubicato in località Gaggio già sottoposto dalla vigente strumentazione urbanistica a disposto normativo speciale di cui "Comparto di Ristrutturazione Urbanistica AR1". Nel corso degli incontri preliminari propedeutici alla stesura della variante urbanistica è emersa l'esigenza di preservare il disposto normativo puntuale nel merito dei diversi parametri ammessi per il comparto rispetto a quanto indicato per la zona industriale.

Progetto di variante urbanistica

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

Progetto variante puntuale al piano dei servizi ed al piano delle regole

A seguito di istanza pervenuta dalla proprietà, la quale ha una attività in fase di sviluppo e di recente ha eseguito degli importanti investimenti sul capannone esistente, viene trasformata l'area attualmente con destinazione standard industriale e l'adiacente edificazione residenziale con relativa area di pertinenza (mappali n° 2817 e n° 3167) in ambito I- Industriale. La suddetta variazione consente di avere dei lay-out maggiormente consoni allo sviluppo dell'attività.

Le aree che vengono trasformate in ambito industriale vengono sottoposte ad un onere perequativo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter) del D.P.R. n° 380/2001

NORMA SPECIALE LETTERA IV

L'ambito territoriale sottoposto ai disposti puntuali di cui alla lettera I viene esteso comprendendo le aree attualmente classificate in ambito "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" e "R1 – Residenziale Intensivo", le quali vengono classificate in ambito I- Industriale

- 1) Area da zona "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" a zona "I industriale": 2.784,00 mq
2) Area da zona "R1 Residenziale" a zona "I industriale": 1.472,00 mq

Onere compensativo per gli ambiti oggetto di variante urbanistica (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione dell'onere compensativo determina le valorizzazioni di seguito riportate:

Valore area con destinazione industriale (secondo parametri IMU comunale) = 120,00 € /mq.

Valore area con destinazione residenziale (secondo parametri IMU comunale) = 100,00€ /mq.

Valore monetizzazione aree standard (parametro relativo alle ultime perizie dell'UTC) = 60,00€ /mq.

1) 120,00 €/mq – 60 €/mq = 60/mq : 2 = € 30/mq x 2.784,00 mq = € 83.520,00

2) 120,00 €/mq – 100 €/mq = 20/mq : 2 = € 10/mq x 1.472,00 mq = € 14.720,00

Totale € 98.240,00

Parametri edificatori e regolamentazione urbanistica

Nel compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera Iv si applicano i disposti di cui all'art 20.2 I- Industriale delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole con le eccezioni dei parametri che vengono di seguito indicati

Superficie fondiaria complessiva: 17.521,00 mq.

Indice di sfruttamento fondiario: 1,1 mq./mq

Rapporto di superficie coperta :50% della Superficie fondiaria complessiva

Altezza con monetizzazione per il corpo di fabbrica in ampliamento: 13 metri sotto trave

L'utilizzo della maggiore altezza è sottoposto alla monetizzazione del contributo straordinario previsto dalle norme tecniche di attuazione e di seguito riportata

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

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

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:

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

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

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

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

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

Monetizzazione delle aree standard – Parcheggi privati

Si prevede la monetizzazione delle aree standard definiti in una superficie pari al 20% della superficie fondiaria complessiva di cui alla norma Iv da quantificarsi secondo perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli spazi da destinare a parcheggio privato, secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, potranno essere individuati all'interno del compendio industriale.

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

MODALITÀ DI INTERVENTO : permesso di costruire convenzionato

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà al momento della presentazione del permesso di costruire convenzionato di stabilire in alternativa al pagamento delle somme dovute al Comune rispetto alle diverse fattispecie in precedenza elencate di fare eseguire delle opere pubbliche senza che questo determini variante urbanistica. Le opere pubbliche da eseguire e le modalità di realizzazione verranno stabilite nell'ambito della convenzione urbanistica.

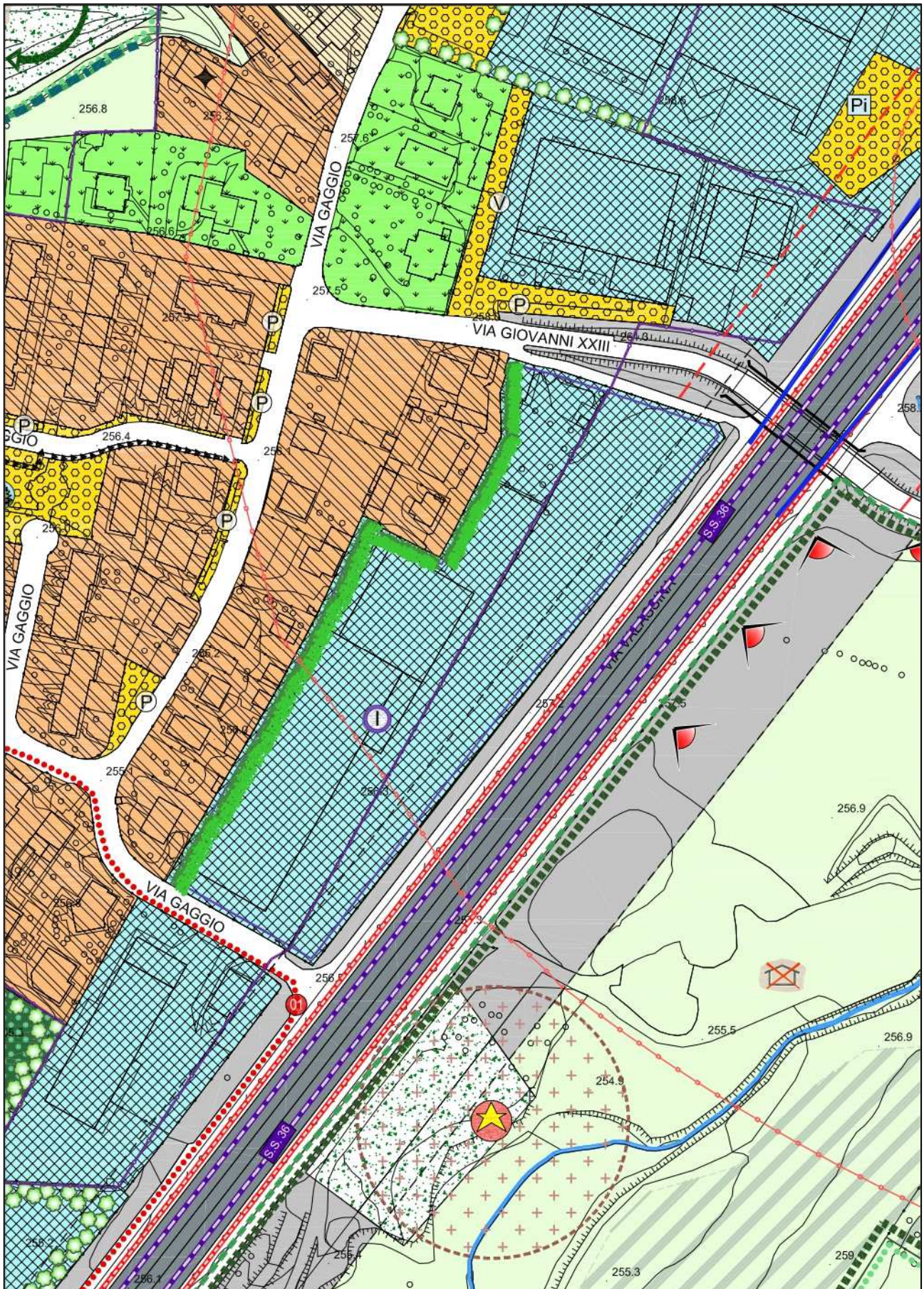
PRESCRIZIONI A SEGUITO PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DI VAS

In sede di redazione del progetto dovrà essere predisposta la relazione del clima acustico.

Il progetto edilizio dovrà considerare l'impatto acustico associato all'ambito produttivo con particolare attenzione agli impianti tecnologici esterni ed alle aree di carico e scarico, vista la presenza di numerosi edifici residenziali nelle aree limitrofe.

Per la porzione di interventi che dovranno essere eseguiti nella fascia di rispetto della S.S. 36 dovranno essere acquisite le Autorizzazioni/ nulla osta da ANAS, in qualità di proprietario della strada

Nel comparto industriale non sono insediabili attività che effettuino cicli di lavorazione insalubri di 1^a classe ai sensi del D.M. 05709/1994 o che possano comunque costituire causa di molestia odorigena



Stralcio P.G.T. variante

4.2 – SCHEDA NORMATIVA PDC 1

SCHEDA PGT VIGENTE

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

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

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

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

Progetto di variante urbanistica

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

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

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

Parametri edilizio – urbanistici

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

DISPOSTO NORMATIVO VINCOLATO:

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

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

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

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

- **Destinazioni ammesse:** R.S.A. accreditata per riabilitazione e degenza, struttura protetta per anziani
- **Destinazioni complementari- funzionali:** laboratori, ambulatori, depositi, cucine, bar, ristorazione, locali tecnici, residenza del custode
- **Destinazioni non ammesse:** uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni paesaggistiche:**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Contributo straordinario aggiuntivo (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**
A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune per la realizzazione della struttura sanitaria e a titolo di contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di maggiori volumetrie con destinazioni di strutture sanitario assistenziali, il soggetto attuatore dovrà effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'ex scuola media della frazione di Tabiago, da destinare alle seguenti funzioni: sale civiche, ambulatori, salone centrale polivalente. Il progetto degli interventi e la realizzazione delle opere saranno oggetto di apposito progetto preliminare con allegato computo metrico estimativo così come meglio esplicitati in apposito articolo della convenzione urbanistica.
- **Oneri concessori ed opere pubbliche**
Il soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare il marciapiede lungo via XXV Aprile, sull'area già ceduta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione e dovrà corrispondere al Comune di Nibionno la differenza di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed il costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.
Le opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del Contributo straordinario saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.
Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
- **Modalità di intervento:** Permessso 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**

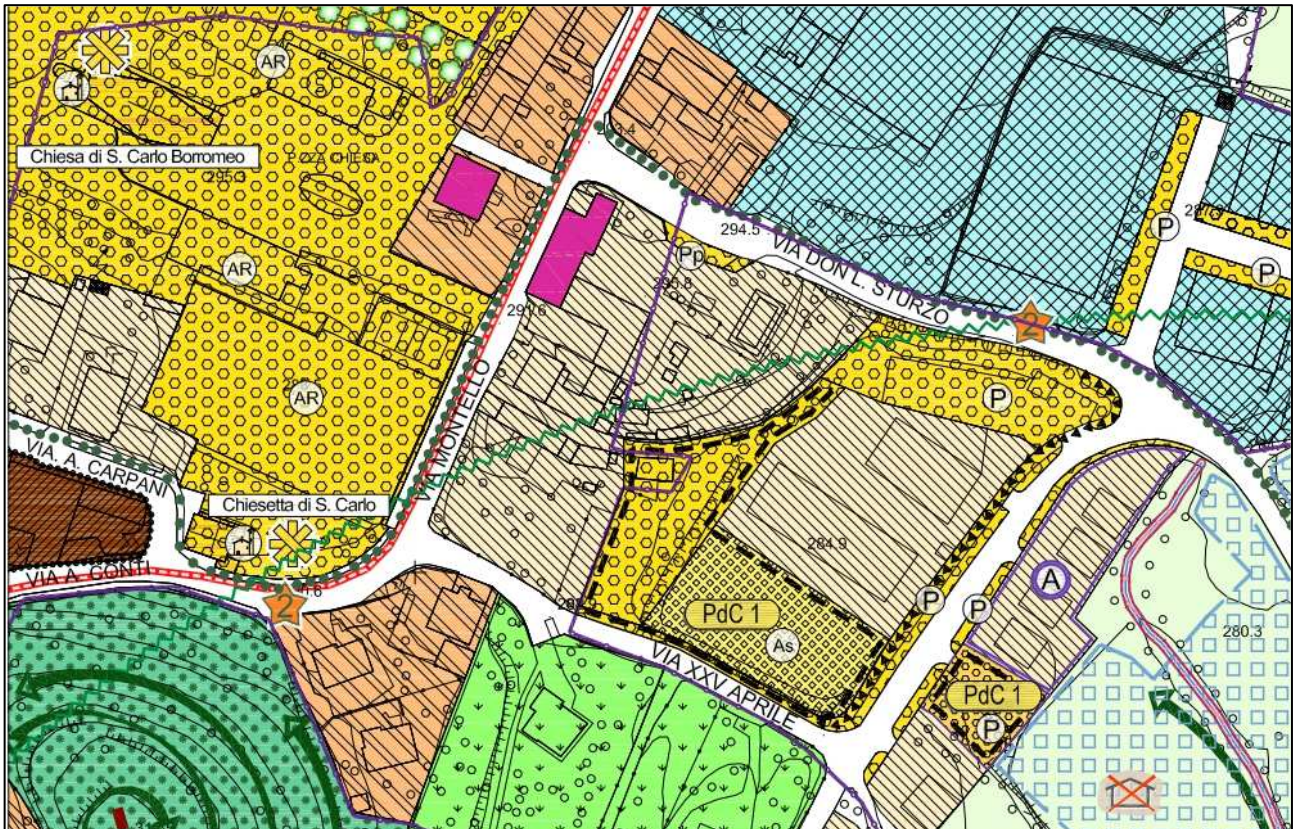
- o Valutazione previsionale del clima acustico
- o Approfondimenti geologici secondo quanto indicato nello studio di settore

Regime vincolistico

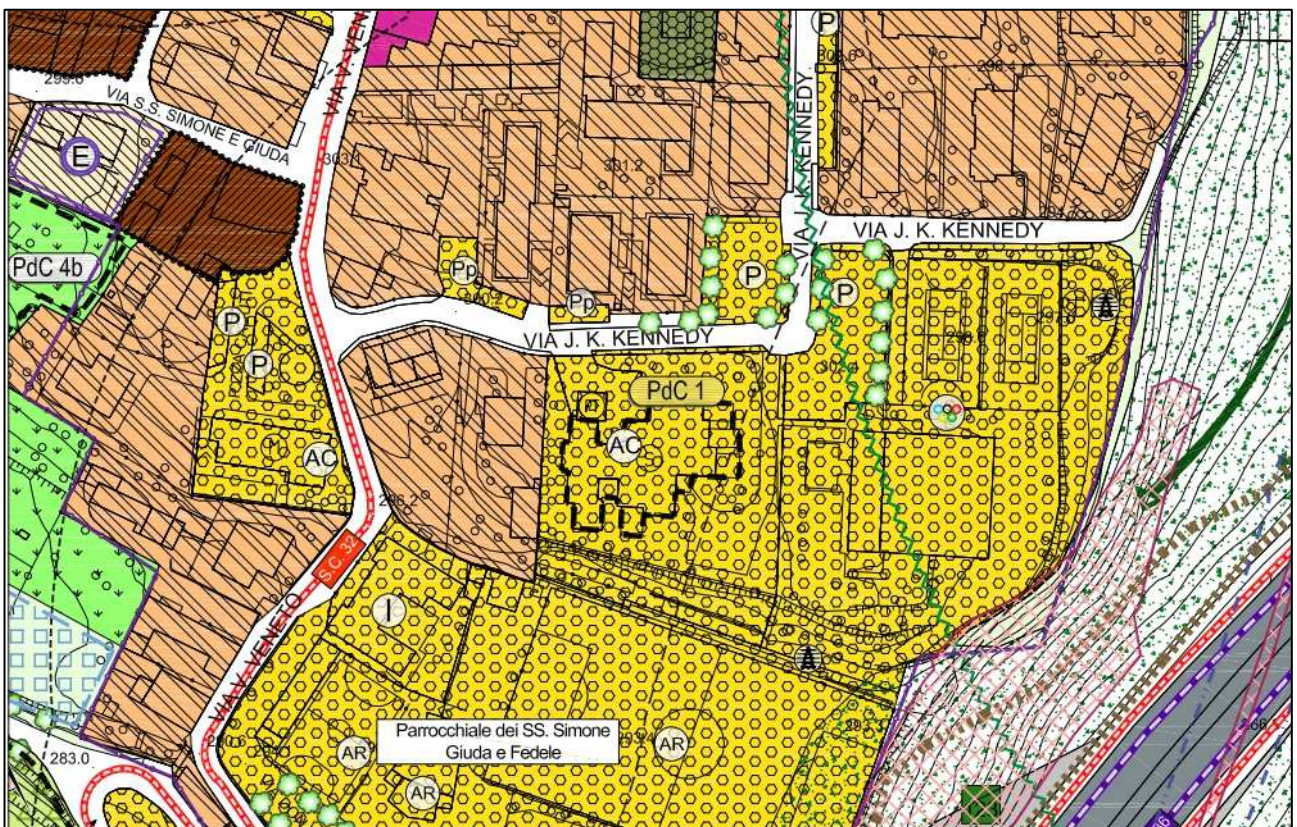
- Vincoli ambientali – tecnologici: piccola parte interno al centro edificato e al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: Classe II° - aree prevalentemente 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



Stralcio P.G.T. vigente



Stralcio P.G.T. vigente

SCHEDA PGT VARIANTE

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

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

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

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

Progetto di variante urbanistica

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

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

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

Progetto variante puntuale al piano dei servizi ed al piano delle regole

A seguito dell'esigenza del Comune di poter intervenire, in via indipendente sulla ex scuola media della frazione di Tabiago con un progetto volto alla riqualificazione del compendio per l'utilizzo dell'immobile per la realizzazione di servizi pubblici, si provvede ad eliminare il vincolo di realizzazione degli interventi sul compendio pubblico previsti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo straordinario degli interventi privati.

I suddetti oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati al Comune e il contributo straordinario verrà determinato nell'ambito della convenzione urbanistica, qualora si dia attuazione agli interventi edificatori nel comparto.

Parametri edilizio – urbanistici

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

DISPOSTO NORMATIVO VINCOLATO:

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

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

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

- Superficie lorda di pavimento (s.p.l.): 4.700,00 mq.
La superficie lorda di pavimento ammessa nel comparto prevede anche il piano interrato ove è consentita la permanenza di persone e/o la realizzazione dei vani tecnici al servizio dell'intera struttura.

- **Altezza:** 4 piani fuori terra ed 1 piano interrato
E' consentita la realizzazione di strutture impiantistiche sulla copertura; queste ultime dovranno avere idonee mascherature.
- **Rapporto di copertura:** 50%
- **Area drenante:** 30%
- **Destinazioni ammesse:** R.S.A. accreditata per riabilitazione e degenza, struttura protetta per anziani
- **Destinazioni complementari- funzionali:** laboratori, ambulatori, depositi, cucine, bar, ristorazione, locali tecnici, residenza del custode
- **Destinazioni non ammesse:** uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **Prescrizioni paesaggistiche:**
L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Contributo straordinario aggiuntivo (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**
Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dovranno essere versati al Comune, oltre al contributo straordinario aggiuntivo, valorizzato ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e relativo alla realizzazione di maggiori volumetrie per la realizzazione della struttura sanitaria con destinazioni di strutture sanitario assistenziali, così come meglio specificato nell'apposita convenzione urbanistica.
- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare il marciapiede lungo via XXV Aprile, sull'area già ceduta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione e dovrà corrispondere al Comune di Nibionno la differenza di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed il costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.

Le opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del Contributo straordinario saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

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

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)
- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**
Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

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

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

• **Approfondimenti di settore**

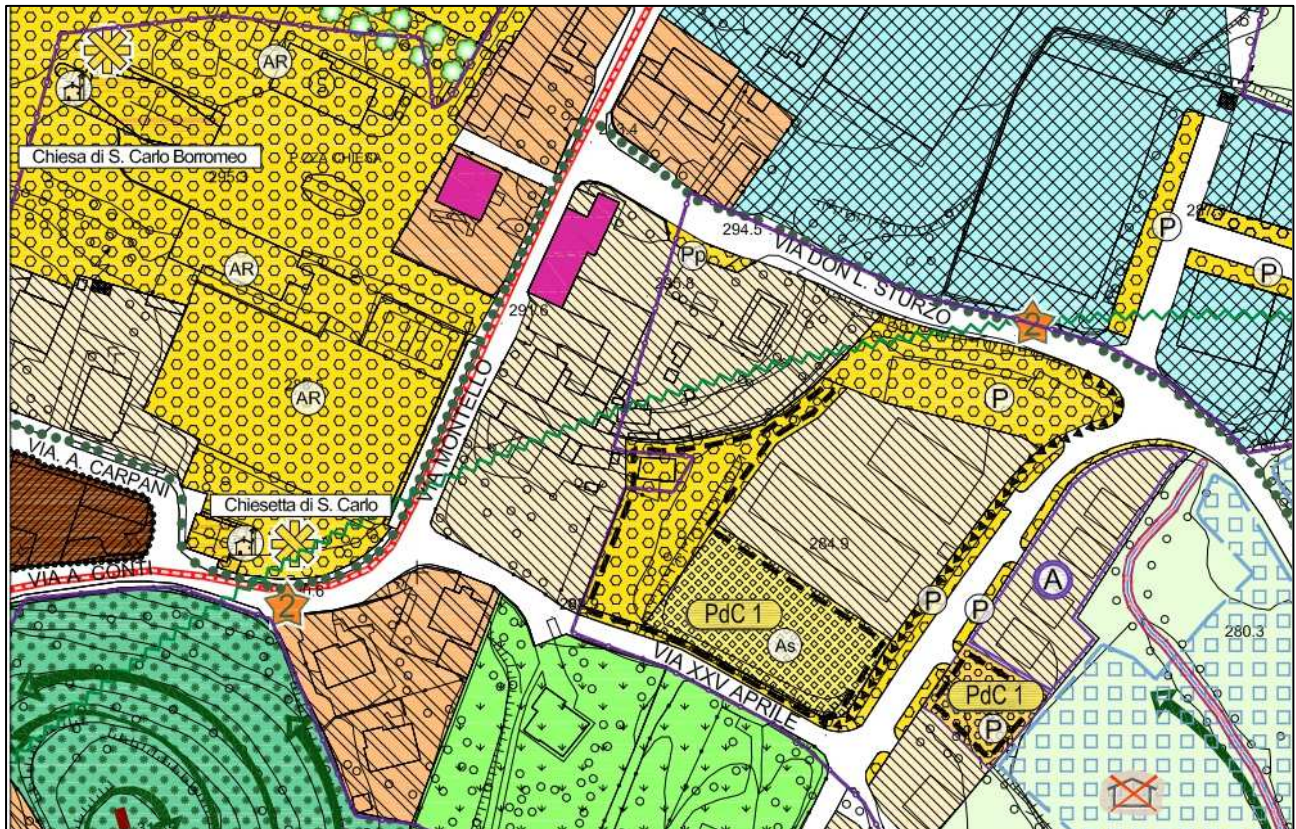
- o Valutazione previsionale del clima acustico
- o Approfondimenti geologici secondo quanto indicato nello studio di settore

Regime vincolistico

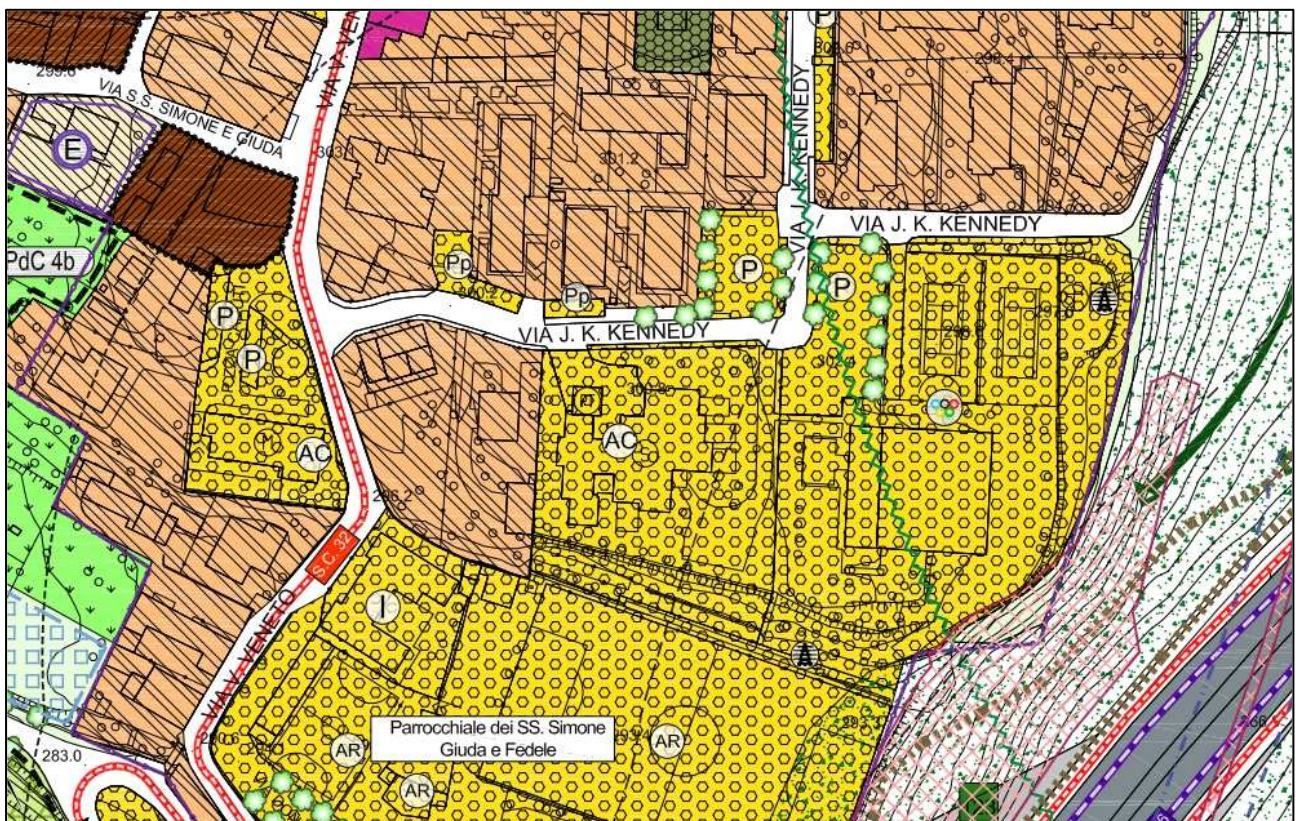
- Vincoli ambientali – tecnologici: piccola parte interno al centro edificato e al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: Classe II° - aree prevalentemente 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



Stralcio P.G.T. variante



Stralcio P.G.T. variante

4.3 – AMBITO I- INDUSTRIALE – VIA L. CADORNA

Progetto variante puntuale al piano dei servizi ed al piano delle regole

La Società Ferro Bulloni Italia s.p.a. ha necessità di realizzare sull'ambito di propria proprietà e pertinenza del compendio industriale un manufatto per il ricovero degli automezzi.

La strumentazione urbanistica vigente ha riconosciuto gli spazi pertinenziali dell'edificazione attualmente destinati a parcheggio con la classificazione delle aree in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" – PI parcheggio industriale.

Si provvede a classificare la porzione del compendio ove è intenzione di realizzare il nuovo edificio con la destinazione di zona I- Industriale.

Le aree che vengono trasformate in ambito industriale vengono sottoposte ad un onere perequativo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter) del D.P.R. n° 380/2001

Aree interessate dalla modifica urbanistica

Area da zona "Standard industriale" a zona "I industriale": 2.431,00 mq.

Onere compensativo per gli ambiti oggetto di variante urbanistica (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione dell'onere compensativo determina le valorizzazioni di seguito riportate:

Valore area con destinazione industriale (secondo parametri IMU comunale) = 120,00 € /mq.

Valore monetizzazione aree standard (parametro relativo alle ultime perizie dell'UTC) = 60,00€ /mq.

Totale : 120,00 €/mq – 60 €/mq = 60/mq : 2 = € 30/mq x 2.431,00 mq = € 72.930,00

MODALITÀ DI INTERVENTO : permesso di costruire convenzionato

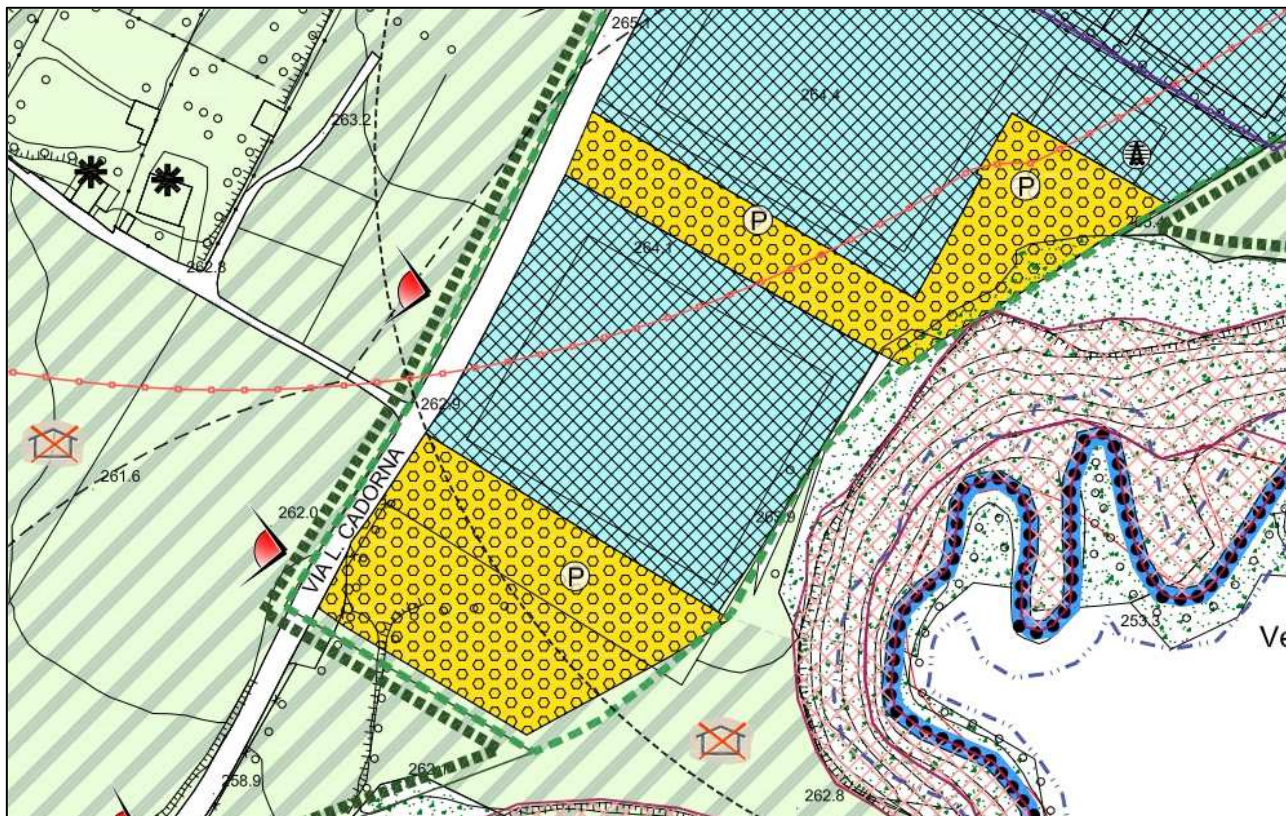
L'Amministrazione Comunale ha la facoltà al momento della presentazione del permesso di costruire convenzionato di stabilire in alternativa al pagamento delle somme dovute al Comune rispetto alle diverse fattispecie in precedenza elencate di fare eseguire delle opere pubbliche senza che questo determini variante urbanistica. Le opere pubbliche da eseguire e le modalità di realizzazione verranno stabilite nell'ambito della convenzione urbanistica.

PRESCRIZIONI A SEGUITO PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DI VAS

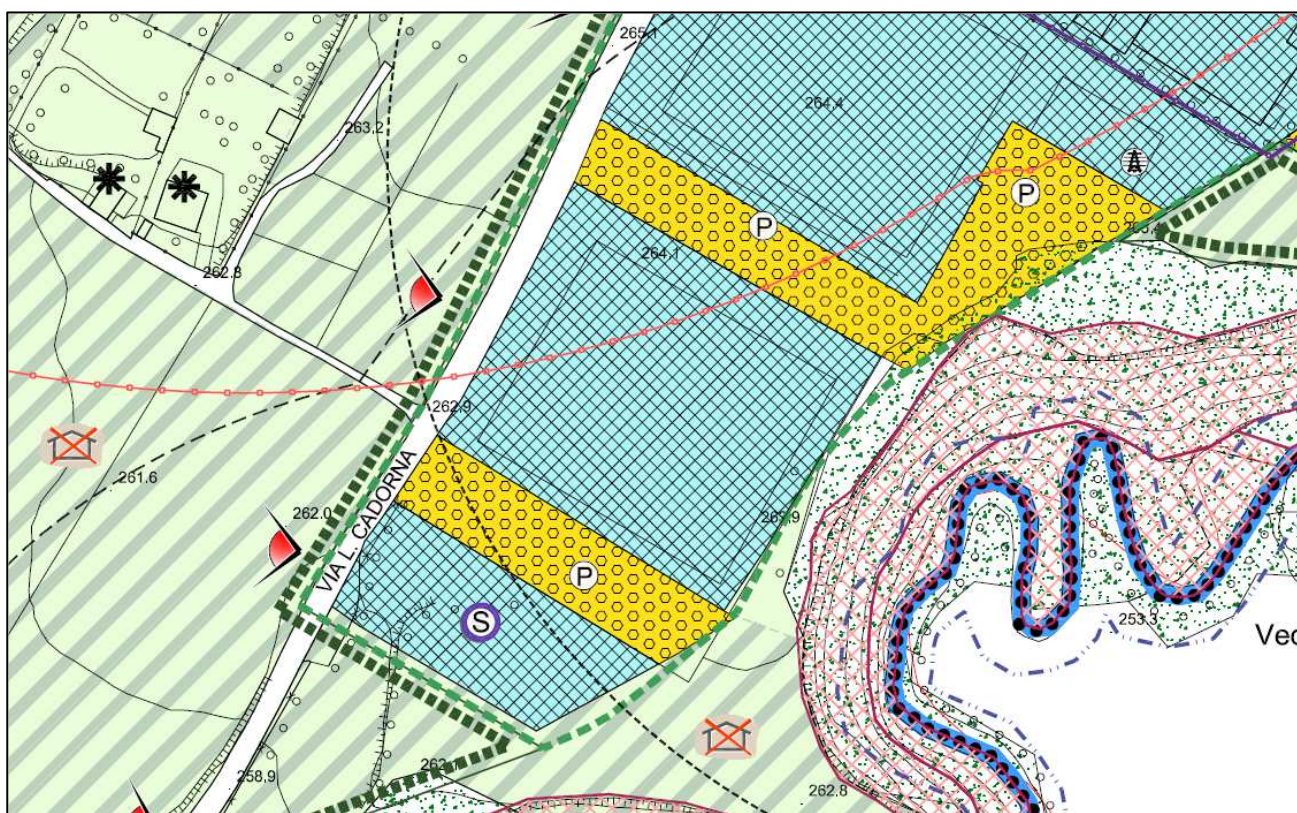
Gli interventi edificatori potranno essere eseguiti solo a seguito dell'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, al fine di rendere coerente la destinazione d'uso proposta con la classe di zonizzazione acustica di cui alla Tabella A del P.P.C.M. 14/11/1997

Per la porzione di interventi che dovranno essere eseguiti nella fascia di rispetto della S.S. 36 dovranno essere acquisite le Autorizzazioni/ nulla osta da ANAS, in qualità di proprietario della strada.

In fase di attuazione degli interventi devono essere adottate idonee misure di mitigazione arborea con funzione di filtro visivo ed ecologico verso i corridoi fluviali di primo livello della rete ecologica provinciale



Stralcio P.G.T. vigente



Stralcio P.G.T. variante

4.4 – AMBITO I- INDUSTRIALE – VIA GIOVANNI XXIII

Progetto variante puntuale al piano dei servizi ed al piano delle regole

La Società Bonfanti ha necessità di rivedere le volumetrie nell'ambito del compendio di proprietà attualmente classificata in parte in ambito I-Industriale ed in parte in ambito destinato a parcheggio industriale.

Si provvede a classificare l'intero compendio in ambito I - Industriale e a prevedere nel disposto normativo la possibilità nell'ambito industriale di mantenere la quota di residenza attualmente già presente nel comparto e superiore rispetto a quanto consentito dalla norma urbanistica di riferimento

Le aree che vengono trasformate in ambito industriale vengono sottoposte ad un onere perequativo da corrispondere al Comune ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter) del D.P.R. n° 380/2001

Aree interessate dalla modifica urbanistica

Area da zona “Standard industriale” a zona “I industriale”: 1.571,00 mq

Onere compensativo per gli ambiti oggetto di variante urbanistica (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione dell'onere compensativo determina le valorizzazioni di seguito riportate:

Valore area con destinazione industriale (secondo parametri IMU comunale) = 120,00 € /mq.

Valore monetizzazione aree standard (parametro relativo alle ultime perizie dell'UTC) = 60,00€ /mq.

Totale: 120,00 €/mq – 60 €/mq = 60/mq : 2 = € 30/mq x 1.571,00 mq = € 47.130,00

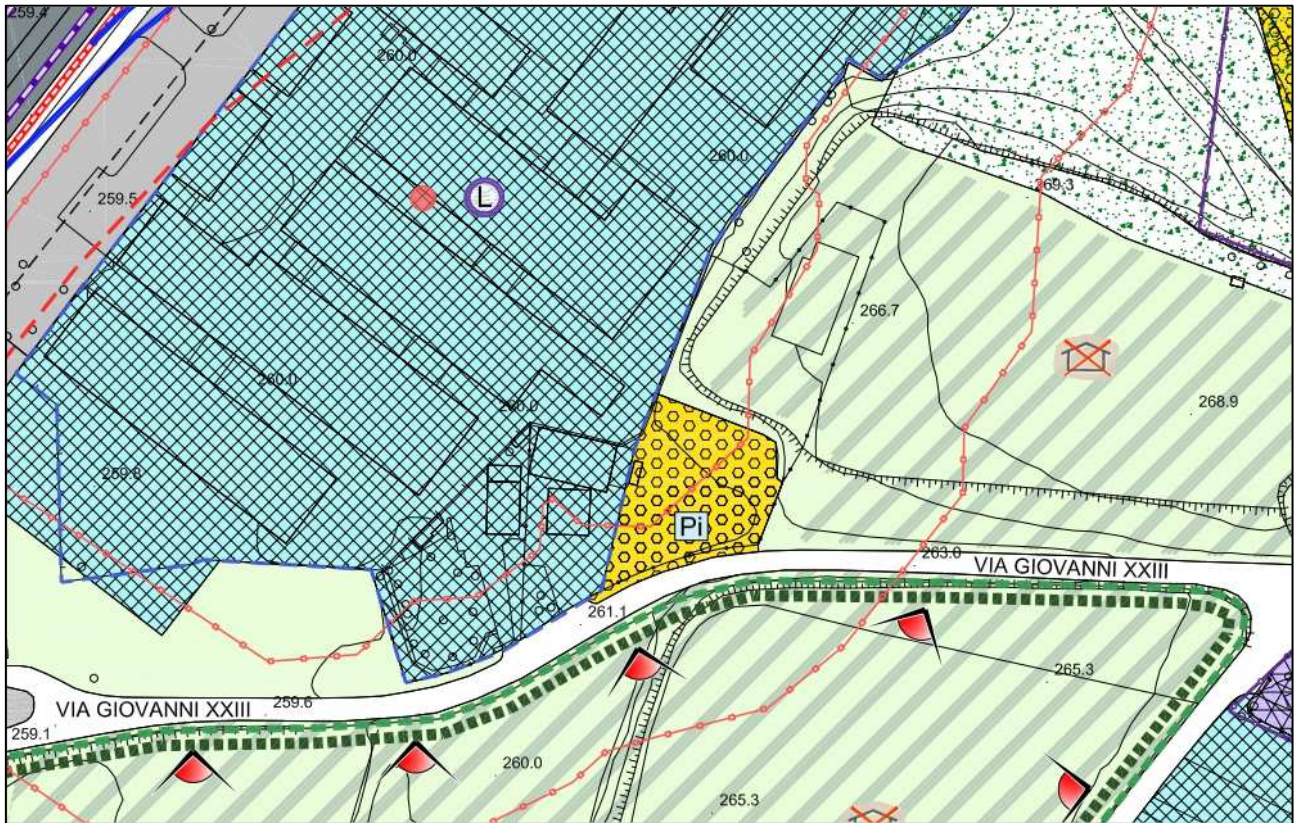
MODALITÀ DI INTERVENTO : permesso di costruire convenzionato

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà al momento della presentazione del permesso di costruire convenzionato di stabilire in alternativa al pagamento delle somme dovute al Comune rispetto alle diverse fattispecie in precedenza elencate di fare eseguire delle opere pubbliche senza che questo determini variante urbanistica. Le opere pubbliche da eseguire e le modalità di realizzazione verranno stabilite nell'ambito della convenzione urbanistica.

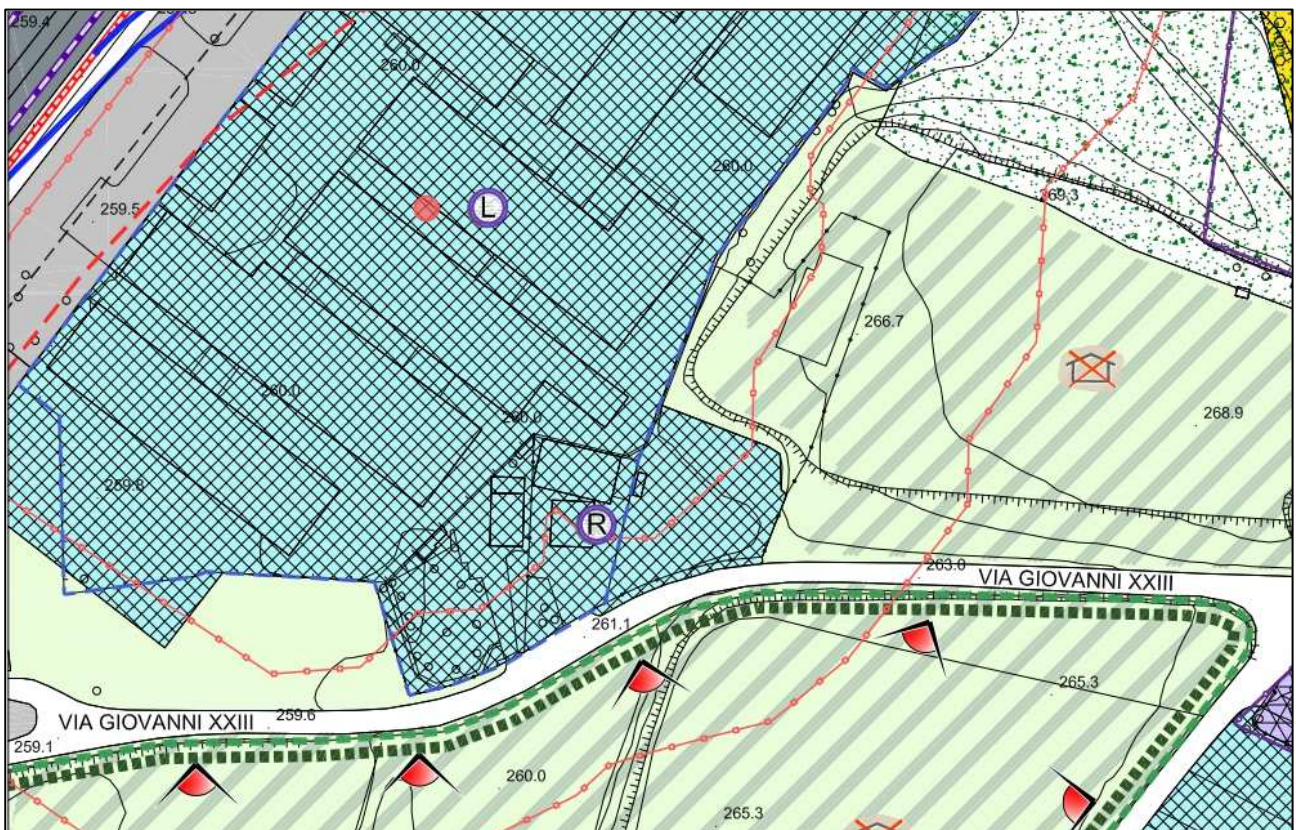
PRESCRIZIONI A SEGUITO PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DI VAS

Gli interventi edificatori potranno essere eseguiti solo a seguito dell'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, al fine di rendere coerente la destinazione d'uso proposta con la classe di zonizzazione acustica di cui alla Tabella A del P.P.C.M. 14/11/1997

Per la porzione di interventi che dovranno essere eseguiti nella fascia di rispetto della S.S. 36 dovranno essere acquisite le Autorizzazioni/ nulla osta da ANAS, in qualità di proprietario della strada”



Stralcio P.G.T. vigente



Stralcio P.G.T. variante