



COMUNE DI

**NIBIONNO**

PROVINCIA DI LECCO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE  
AMBITI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

PARTE SECONDA

[Stralcio elaborato vigente](#)

### 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

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



**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.*

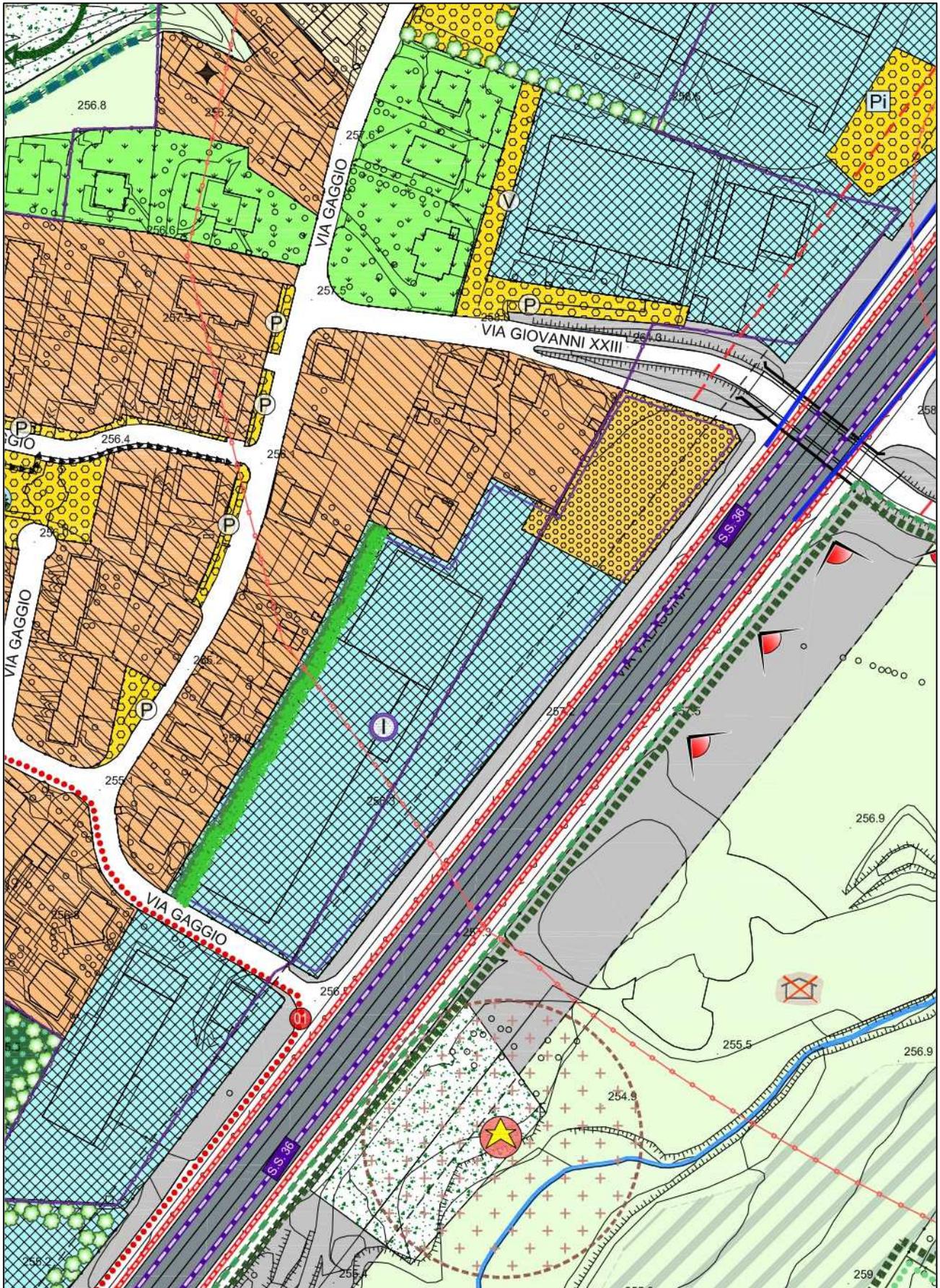
**EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE:**

**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 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"*



Stralcio P.G.T. 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° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.
- **Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Contributo straordinario aggiuntivo (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**  
A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune per la realizzazione della struttura sanitaria e a titolo di contributo straordinario aggiuntivo relativo alla realizzazione di maggiori volumetrie con destinazioni di strutture sanitario assistenziali, il soggetto attuatore dovrà effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'ex scuola media della frazione di Tabiago, da destinare alle seguenti funzioni: sale civiche, ambulatori, salone centrale polivalente. Il progetto degli interventi e la realizzazione delle opere saranno oggetto di apposito progetto preliminare con allegato computo metrico estimativo così come meglio esplicitati in apposito articolo della convenzione urbanistica.
- **Oneri concessori ed opere pubbliche**  
Il soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare il marciapiede lungo via XXV Aprile, sull'area già ceduta al Comune nell'ambito del Piano di Lottizzazione e dovrà corrispondere al Comune di Nibionno la differenza di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria ed il costo di costruzione al momento della realizzazione degli interventi.  
Le opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del Contributo straordinario saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.  
Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.  
La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)
- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**  
Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi, tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.  
Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione.  
Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le "Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

• **Approfondimenti di settore**

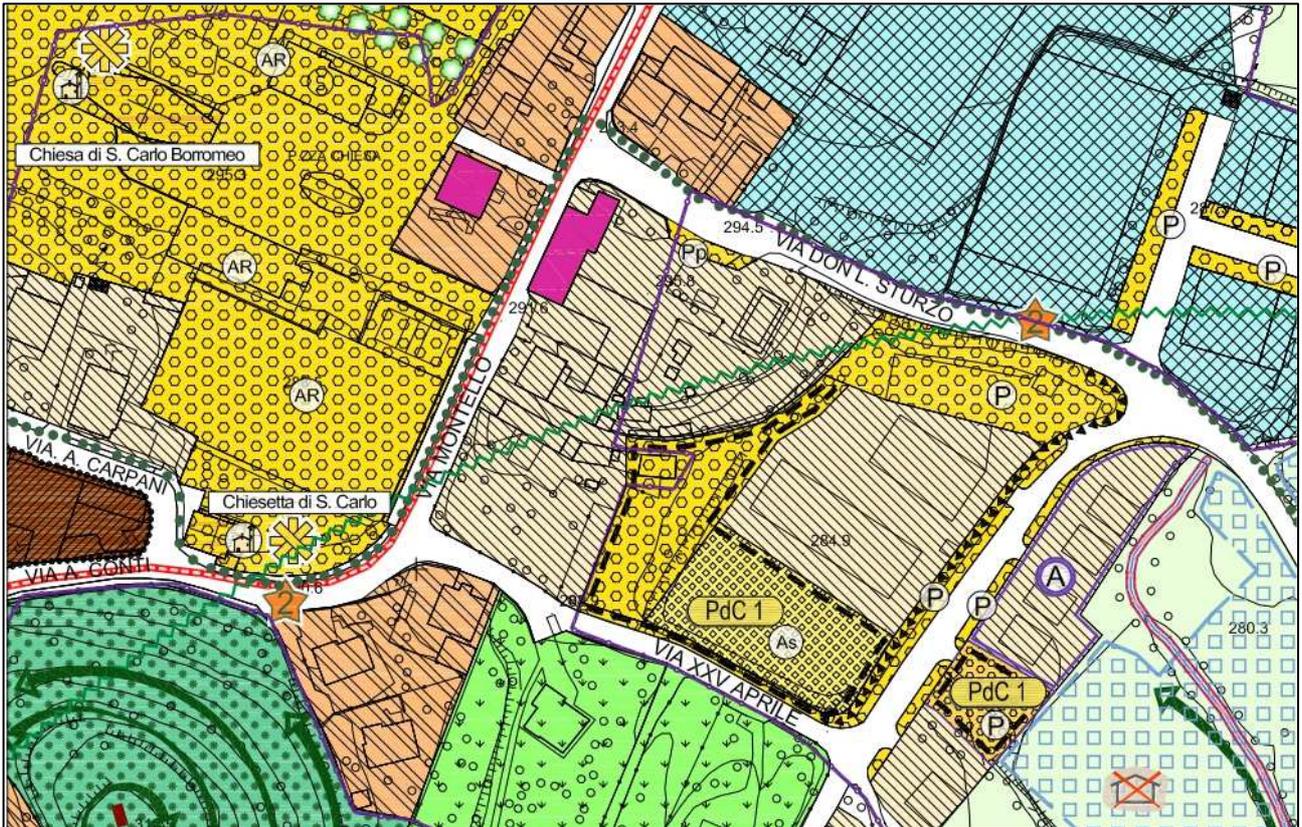
- Valutazione previsionale del clima acustico
- Approfondimenti geologici secondo quanto indicato nello studio di settore

**Regime vincolistico**

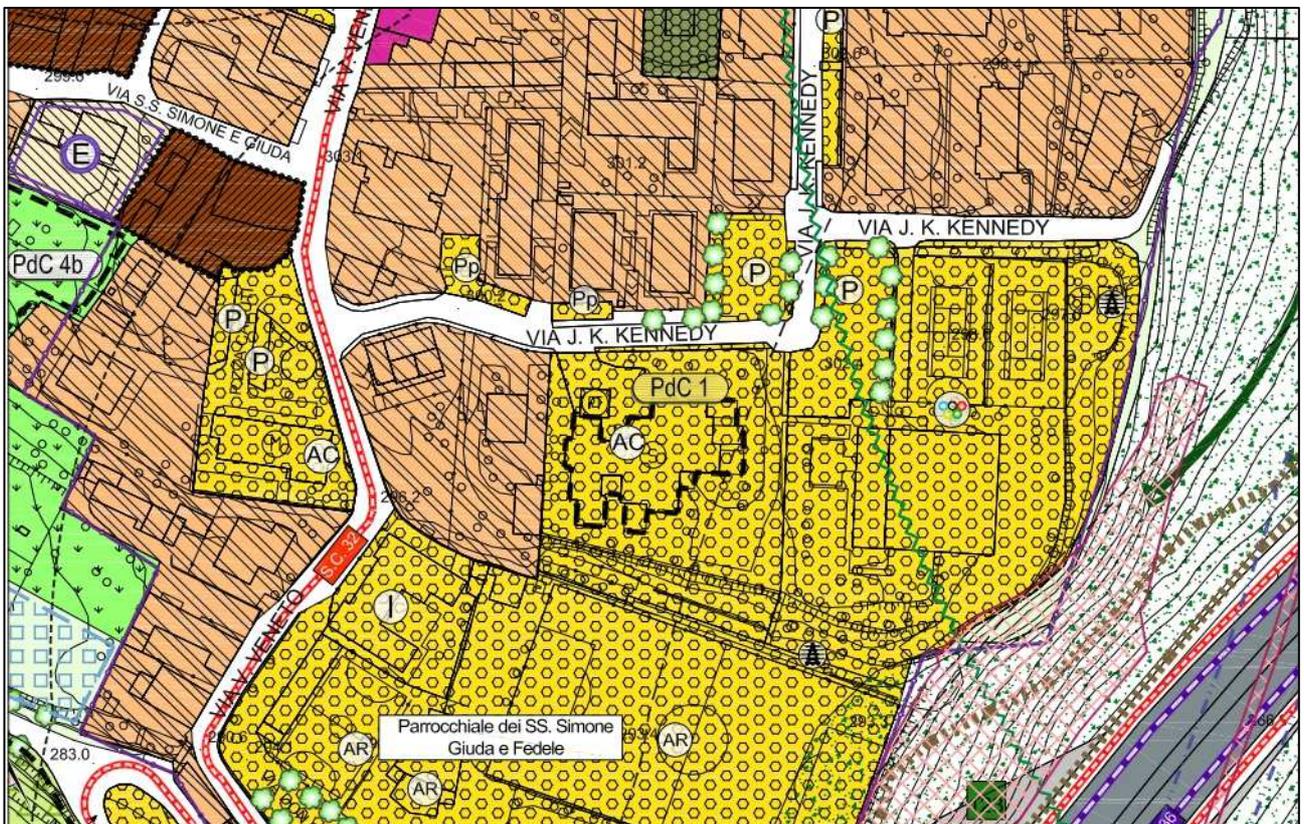
- Vincoli ambientali – tecnologici: piccola parte interno al centro edificato e al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - fattibilità con consistenti limitazioni; sismica: Z3a - Amplificazioni topografiche - Ciglio > 10m
- Classe studio acustico: Classe II° - aree prevalentemente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