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 VARIANTE
Scheda Norma PdC 5v

VARIANTE PUNTUALE
AL PIANO DELLE REGOLE (Scheda normativa Comparto PdC5 C.NA CALIFORNIA)
ED AL PIANO DEI SERVIZI (Percorso Pedonale Via California)

adozione delibera	C. C. n°	del	.2026
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2026

il tecnico	il Sindaco	responsabile servizio tecnico
dott. Arch. Marielena Sgroi	Dott. Laura Di Terlizzi	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

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

SCHEDE PIANO DELLE REGOLE

PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

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

Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. PRE- 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 PGT vigente – Variante puntuale alla scheda normativa

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. Nella fase preliminare del percorso partecipativo del vigente PGT, la precedente 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 PGT vigente 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.
Sono stati altresì rivisti i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione del pre - vigente PGT, 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.
La variante puntuale alla scheda normativa prevede la possibilità di realizzare la volumetria aggiuntiva, così come già attribuita dallo strumento urbanistico vigente, nella porzione del comparto identificato con apposita retinatura grafica ambito TR- Turistico- Ricettivo, eliminando il vincolo di localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica e prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale ubicate lungo il viale alberato.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie fondiaria: 13.280,00 mq.
- 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.
- Indicazioni per la collocazione delle volumetrie aggiuntive, degli accessori e degli spazi destinati a parcheggio privato: le volumetrie aggiuntive, gli accessori e gli spazi da destinare a parcheggio privato potranno essere localizzati, secondo le esigenze progettuali, nella porzione del compendio identificato con apposita retinatura grafica ambito TR- Turistico- Ricettivo.

- Altezza massima: due piani compreso piano sottotetto con copertura a falde.
- Destinazioni ammesse: albergo, ristorazione, bar, foresteria, locali funzionali di servizio allo svolgimento dell'attività, strutture accessorie e funzionali alla struttura ricettiva (piscina, centro benessere etc…)
- 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 nel comparto è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica in precedenza sottoscritta con il Comune di Nibionno. Le aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale dovute per la realizzazione dei nuovi interventi pari a 2.096,00 mq. saranno oggetto di monetizzazione, quest'ultima sarà quantificata e definita nella convenzione urbanistica. 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, i quali dovranno essere eseguiti all'interno del comparto nella porzione individuata con apposita retinatura grafica in ambito TR- Turistico- Ricettivo.

- **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.
  Nella convenzione urbanistica dovrà essere prevista la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere pubbliche non eseguite nell'ambito della precedente convenzione urbanistica sottoscritta con il Comune.
  L'Amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di perequazione e di oneri di urbanizzazione primaria la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.
  La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:** Permesso di Costruire Convenzionato (L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**
  Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.
  Preliminarmente alla realizzazione degli interventi deve essere effettuata una verifica in merito alla capacità di ricezione delle nuove utenze, rispetto al dimensionamento dei sottoservizi presenti (come si evince dal PUGGS) e alla ricezione degli impianti di depurazione. Nella progettazione dei nuovi interventi edilizi, al fine di promuovere un uso razionale delle risorse idriche, si dovrà avere come riferimento le " Linee guida per la promozione e lo sviluppo sostenibile negli strumenti del governo del territorio e nei regolamenti edilizi" della Provincia di Lecco (2006)

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

Regime vincolistico

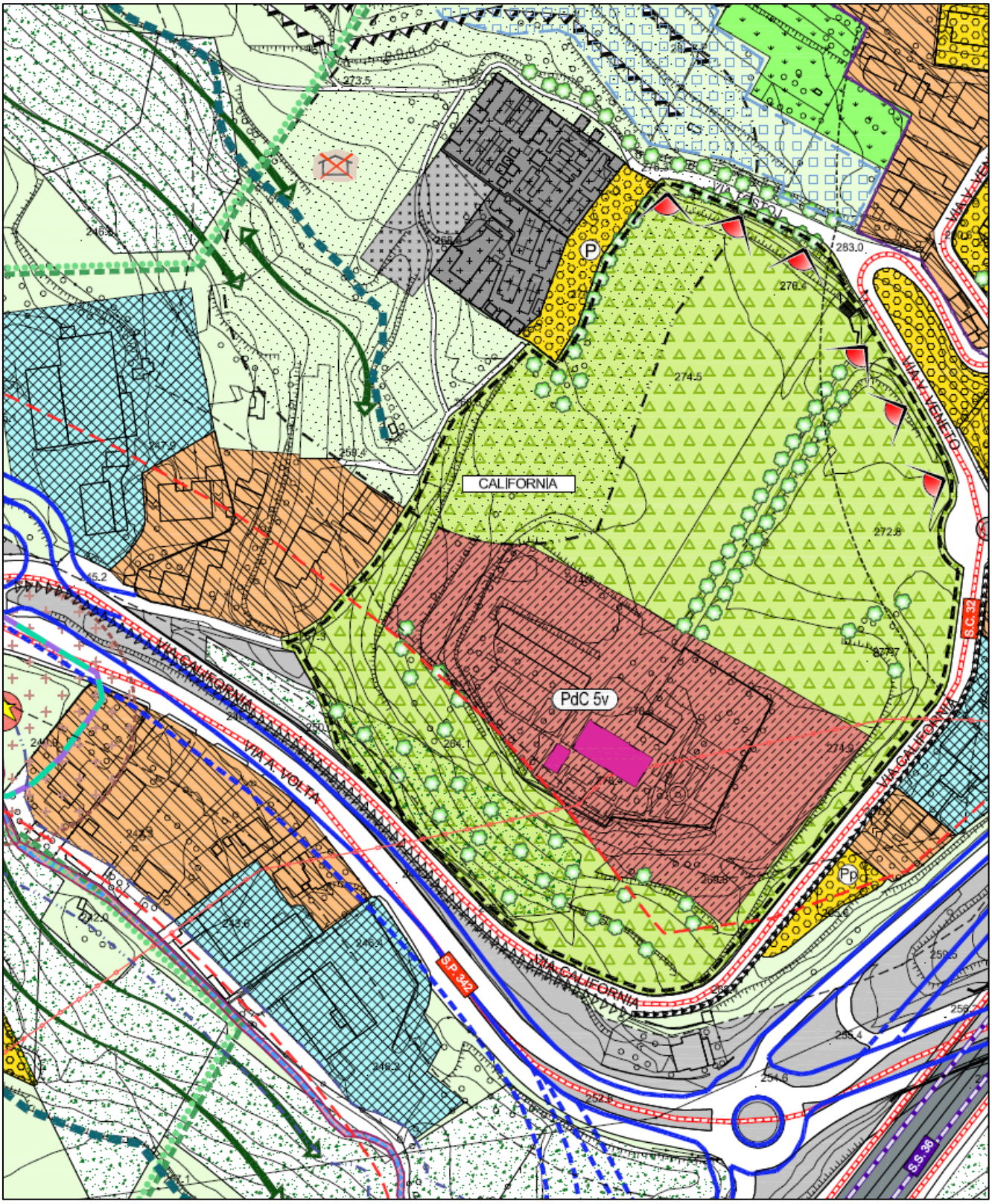
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art.18), esterno, al centro abitato, interno alla fascia di rispetto cimiteriale,
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico : classe II° – aree prevalentemente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

ASSOGGETTABILITA' VAS

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

PIANO DELLE REGOLE - TABIAGO

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



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