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
Scheda Norma PdC 5

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

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

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

Progetto di variante urbanistica

Il compendio riveste un elevato valore storico- naturalistico- paesaggistico ed ambientale che si può identificare negli edifici di impianto storico, nei viali alberati circondati da aree prative, nonché dalle visuali da via Tostoj e da via V. Veneto. Il comparto è altresì interessato dalla presenza di vincoli quali la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia di rispetto, introdotta dalla variante ai sensi dell'art. 120 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la previsione contenuta nel Piano Territoriale Regionale: Autostrada Pedemontana Como- Varese – Lecco. Nella fase preliminare del percorso partecipativo la proprietà della struttura ricettiva ha avanzato l'esigenza di ampliare l'attività insediata attraverso la realizzazione di due corpi di fabbrica da inserirsi simmetricamente rispetto all'insediamento centrale da destinare in parte all'attività ed in parte a strutture di supporto della stessa.
Il progetto di variante sottopone l'ambito a Permesso di Costruire Convenzionato, riprendendo il completamento degli interventi già previsti nella convenzione urbanistica ed indicando la possibilità richiesta di ampliamento della struttura. In considerazione dell'elevato valore paesistico dei luoghi e dei vincoli gravanti sul compendio, si provvede a localizzare il luogo di realizzazione della nuova edificazione.
La variante rivede i criteri di perequazione e compensazione ed incentivazione della vigente strumentazione urbanistica, al fine di adeguarli alla realtà socioeconomica contemporanea, nonché i quantitativi di dotazioni di aree standard in cessione, in relazione alle reali esigenze del piano dei servizi.
In considerazione della non esigenza di realizzazione di opere pubbliche nel comparto se non le urbanizzazioni ed i sottoservizi necessari ai nuovi insediamenti, si introduce il contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 – d- ter**.** del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., al fine di quantificare, a favore del Comune il maggior guadagno derivante al privato dalla variante urbanistica.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie fondiaria: 13.280,00 mq.
- Aree per attrezzature di uso pubblico generale: 2.096,00mq
- Superficie coperta assegnata in progetto (in aggiunta all'esistente)*:* 1.100,00 mq.
- Superficie lorda di pavimento assegnata in progetto (in aggiunta all'esistente): 1.500,00 mq.
- Prescrizione di localizzazione: i due nuovi corpi di fabbrica dovranno essere realizzati simmetricamente rispetto alla struttura principale e ubicati nell'ambito del compendio come da localizzazione effettuata negli elaborati di piano
- Altezza massima : due piani compreso piano sottotetto con copertura a falde. Non è ammessa la realizzazione del piano sottotetto ai fini abitativi in attuazione dei disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

- Destinazioni ammesse: albergo, ristorazione, bar , foresteria, locali funzionali di servizio allo svolgimento dell'attività.
- Destinazioni non ammesse: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

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

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

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

  Il contributo straordinario relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali – turistico- ricettivo prevede il pagamento al Comune di un contributo straordinario pari a €/mq. 80,00 ed una Il contributo straordinario ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.
  Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.
  Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le Il contributo straordinario ambientale saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

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

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

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

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

Regime vincolistico

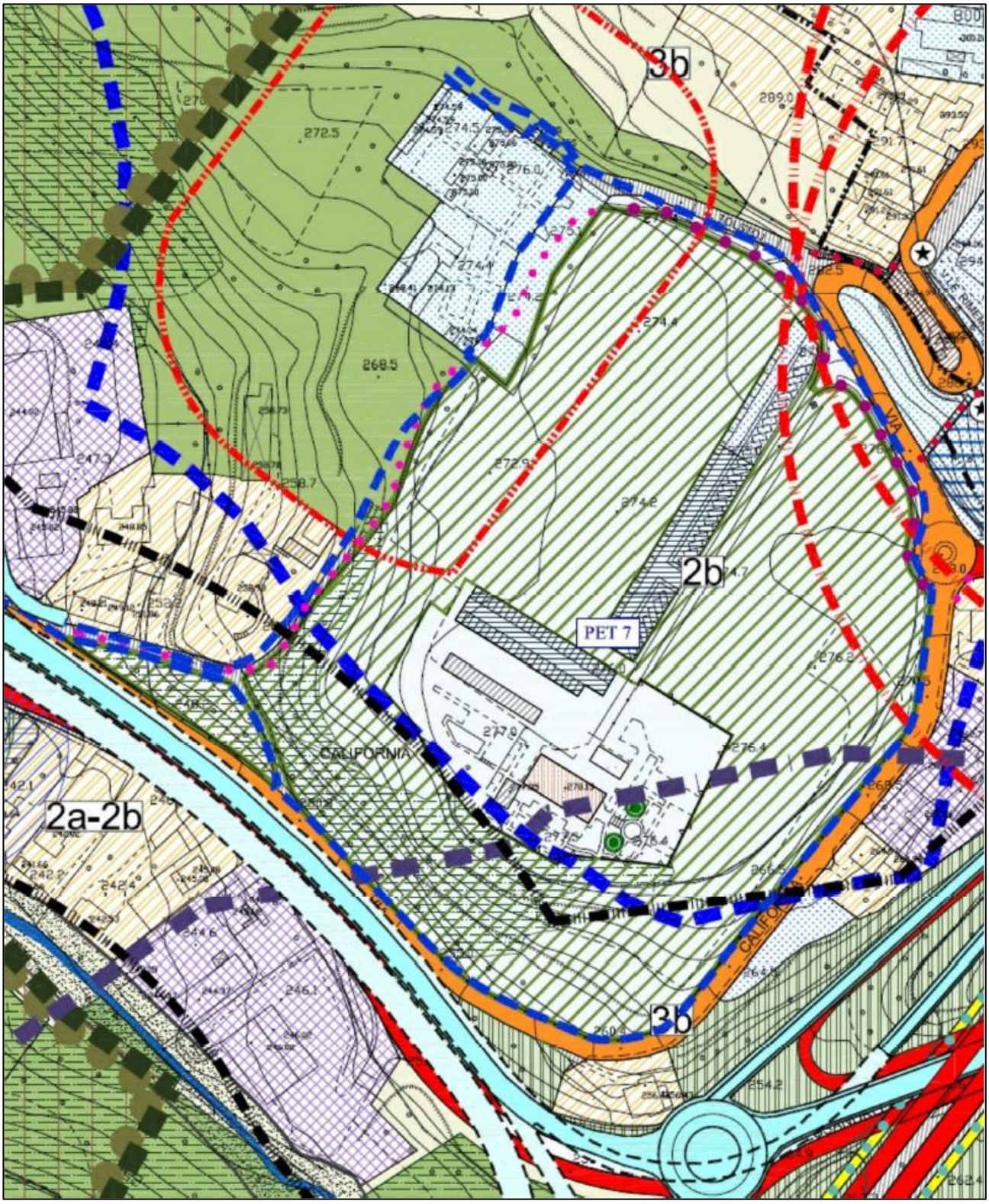
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato (L. 865/71 art.18), esterno, alla centro abitato, interno alla fascia di rispetto dell'autostrada Regionale Varese - Como - Lecco (Tratta Como Lecco), interno alla zona di attenzione RIR interno al territorio comunale, interno alla fascia 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

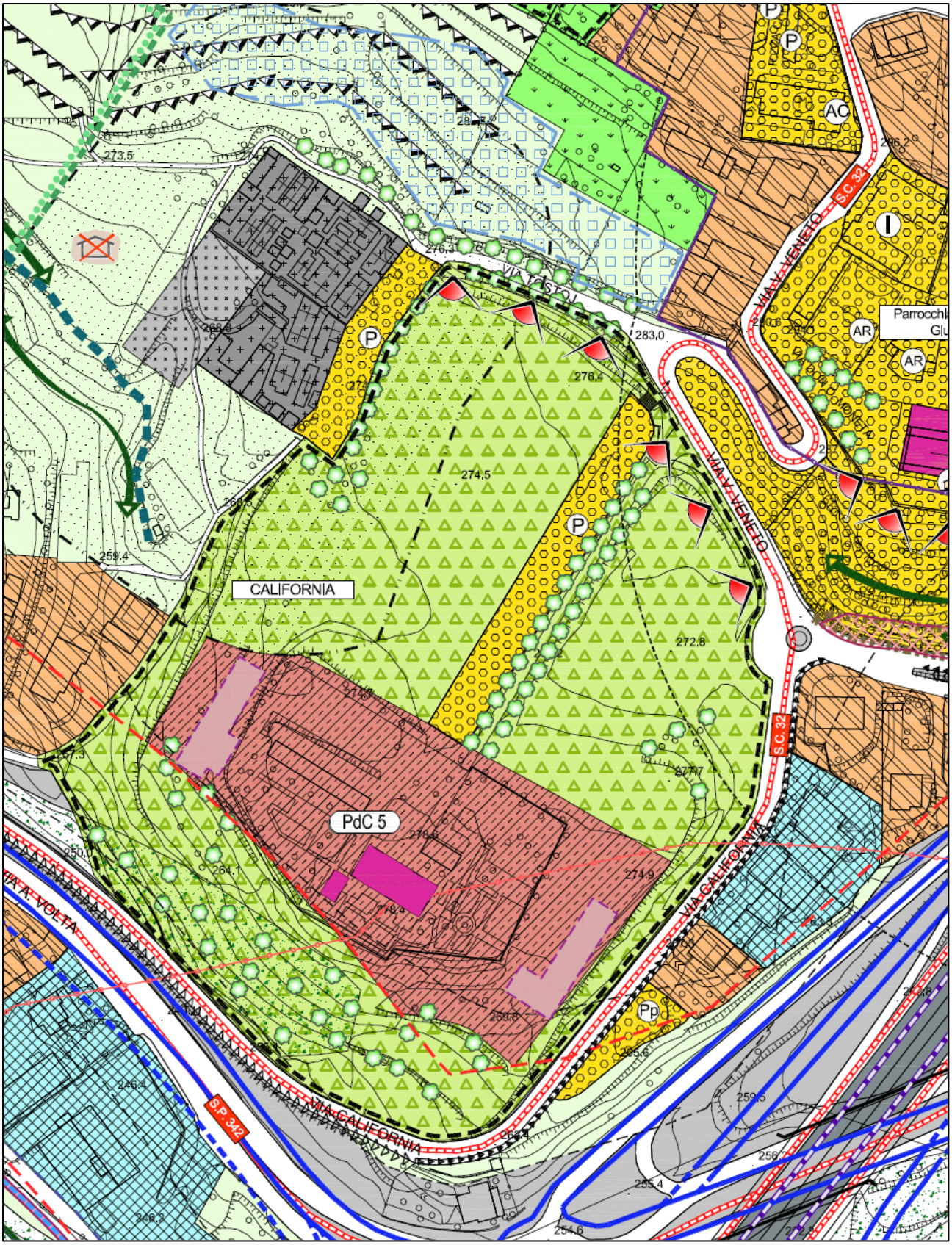
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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