

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.
- Volumetria – Ristrutturazione dell'edificio esistente
Nel caso di ristrutturazione dei volumi esistenti è consentito il recupero dell'edificazione, nella sua consistenza e destinazione d'uso, con possibilità di riconversione in residenza sino ad un massimo di 2.000,00 mc. Viene fatta salva la presenza di volumetrie residenziali superiori, se esistenti.
- Volumetria – Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione:
Nella fattispecie di intervento in cui si prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente viene conferito al compendio una volumetria residenziale assegnata pari a 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 prescrizioni 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 limitato 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

- **Viabilità interna privata**

Il soggetto attuatore, al fine di poter urbanizzare il compendio e consentire l'accesso principale al comparto dovrà realizzare la porzione di nuova strada dall'ambito PdC5 sino all'accesso al PdC4, con i necessari sottoservizi funzionali al nuovo carico insediativo. Il tracciato stradale rappresentato negli elaborati di piano è indicativo poiché rappresentato in scala urbanistica generale. Il progetto definitivo della nuova viabilità ed il relativo tracciato dovrà essere definito in fase progettuale in base al rilievo celerimetrico delle aree. La nuova strada rimarrà una viabilità interna al compendio e non dovrà essere ceduta al Comune di Nibionno. La realizzazione della nuova strada configurandosi quale opere di urbanizzazione di comparto potrà essere realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dal D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. con le modalità previste dal D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

- **Oneri concessori**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti per il 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 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.)

L'attuazione degli interventi potrà essere eseguita con permessi di costruire singoli per lotti funzionali, previo convenzionamento del progetto urbanistico complessivo in attuazione dei disposti della presente scheda normativa.

- **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 più 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 più 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

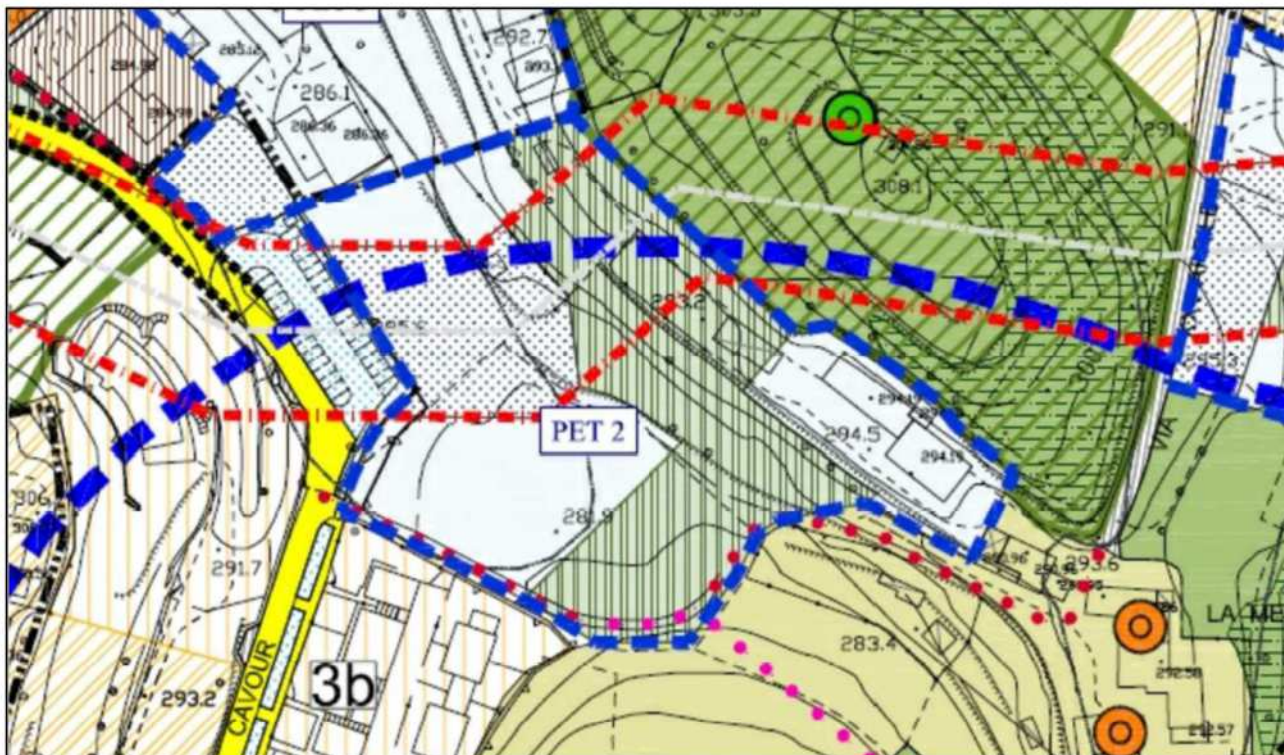
- **Vincoli ambientali – tecnologici:** esterno al centro edificato (L. 865/71 art. 81), esterno al perimetro del parco Valle del Lambro (DGR 28.07.2000 n°7/601) e del parco naturale, esterno al centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni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

ASSOGGETTABILITA' VAS

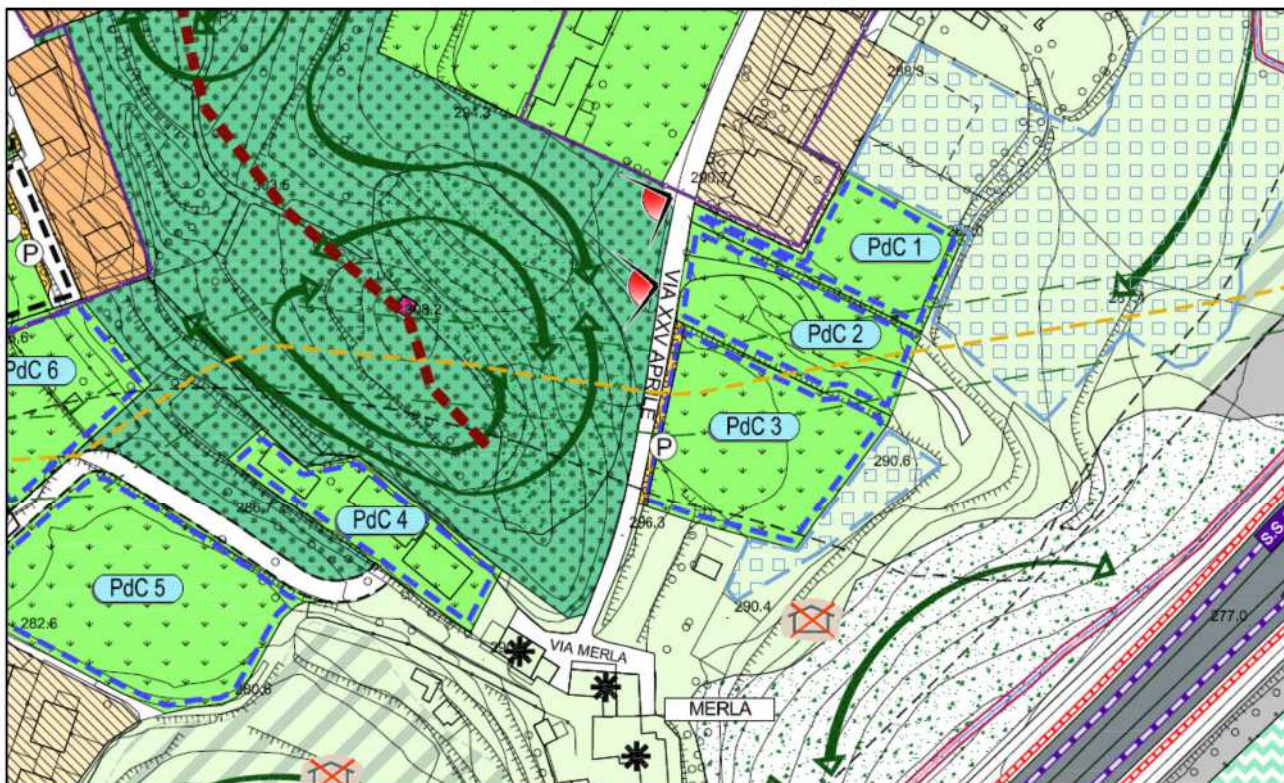
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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