



DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 169 del 29/06/2023

**OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) N. 13 "LOGAGLIO".
PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO CONFORME AL VIGENTE PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) – ADOZIONE.**

Il giorno 29 Giugno 2023, alle ore 14:30, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sigg.

1	GATTINONI MAURO	Sindaco	A
2	PIAZZA SIMONA	Vice Sindaco	A
3	SACCHI MARIA	Assessore	P
4	PIETROBELLI ROBERTO	Assessore	P
5	RUSCONI GIUSEPPE	Assessore	P
6	ZUFFI RENATA	Assessore	P
7	MANZONI EMANUELE	Assessore	P
8	DURANTE ALESSANDRA	Assessore	P
9	TORRI EMANUELE	Assessore	P
10	CATTANEO GIOVANNI	Assessore	P

PRESENTI 8. ASSENTI 2

Assume la presidenza L'Assessore Anziano ROBERTO PIETROBELLI, partecipa il Vice Segretario Generale, DOTT. VINCENZO RUSSO incaricato della redazione del presente verbale.

Il Presidente accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica";
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 43 del 24/30 giugno 2014 di approvazione del Piano di Governo del Territorio, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. del 4 marzo 2015;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 27 del 03.04.2023, "Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente - Interpretazione autentica sulle modalità di intervento (PA-PII) previste nelle schede ATU del Documento di Piano ai sensi del comma 14 bis art. 13 Della L.R. N.12/2005";
- Visti gli atti procedurali inerenti al Piano Attuativo - ambito 'ATU' n. 13, "Logaglio" - disciplinato dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), e precisamente:

Considerato che

- Il Documento di Piano contempla n. 16 distinti ambiti 'ATU' distribuiti all'interno del territorio comunale di Lecco. In tali ambiti, gli interventi di trasformazione sono subordinati ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o di Atto di programmazione negoziata, come meglio precisato nella sopra richiamata DCC n. 27/2023.
- Per il vigente PGT gli 'ATU' costituiscono la possibilità di intervenire ed operare per la realizzazione di progetti urbanistici strategici. Nello specifico - per l'ambito oggetto della presente deliberazione (ATU n. 13, "Logaglio") - sono esplicitati, nel Documento di Piano, i seguenti principali obiettivi:
 - > prevedere la ridefinizione edilizia mediante la demolizione degli attuali manufatti esistenti e la creazione di edifici armonicamente inseriti nel tessuto residenziale di riferimento, destinati prevalentemente alla residenza;
 - > incrementare la dotazione di servizi pubblici d'interesse per il quartiere e per tutta la città quali l'ampliamento della scuola elementare (spazio per palestra) e la previsione di un parcheggio.
- L'ambito 'ATU' n. 13, "Logaglio", localizzato nelle vicinanze dell'asse stradale di viale Monte Grappa, è contiguo al nucleo storico di Acquate ed in prossimità della scuola di prima infanzia ed elementare "Cesare Battisti". Attualmente l'area oggetto di intervento è occupata, nella porzione nord-est, da impianti produttivi in disuso (ex attività a rischio di incidente rilevante) e - nella parte a sud-ovest, più adiacente alla scuola- da terreno libero incolto. Tale zona della città è occupata da un tessuto urbano prevalentemente residenziale.

Tenuto conto che:

- In data 13 gennaio 2023 con nota protocollo comunale n. 4417 la società Leucum Real Estate srl, unica ed esclusiva proprietaria delle aree ed immobili compresi nell'ambito 'ATU' n. 13, ha presentato al Comune di Lecco una proposta di Piano Attuativo per il predetto ambito.
- A seguito di conseguenti verifiche e interlocuzioni con gli uffici comunali di riferimento, in data 05 giugno 2023 - con note prot. gen. 55374 e 55375, in data 15 giugno 2023, con nota prot. gen. n. 59601, e in data 27 giugno 2023, con nota prot. gen. n. 63500, la società Leucum Real Estate srl ha quindi trasmesso al Comune di Lecco la definitiva documentazione riguardante la proposta di Piano Attuativo.
- A seguito di istruttoria condotta dagli uffici comunali competenti, la definitiva proposta di Piano Attuativo 'ATU' n. 13, "Logaglio" è risultata conforme al PGT vigente.
- Trattandosi di proposta di Piano Attuativo conforme al PGT vigente - quest'ultimo già sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - comportante

demolizione di manufatti ex-produttivi esistenti per riqualificazione dell'ambito con vocazione prevalentemente residenziale e presenza di interventi di recupero ambientale tramite realizzazione di corridoio a verde privato permeabile con valenza ecologica (VET - verde ecologico territoriale) nonché di incremento della dotazione di attrezzature di interesse pubblico, non si rileva la necessità di procedere con verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 27/06/2001, del D.Lgs. n. 152 del 03 aprile 2006 e della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

Rilevato che

- I principali parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito ATU 13 Logaglio, previsti nel Documento di Piano allegato al vigente PGT, contemplano: una superficie territoriale (ST) pari a 12.035 mq; l'estensione del corridoio a verde privato permeabile con valenza ecologica (VET), pari a 3.285 mq e una superficie coperta max. pari a 3.043,2 mq.
- E' previsto, all'interno dell'ambito, un incremento di dotazione di servizi pubblici d'interesse per il quartiere e per tutta la città quali:
 - > ampliamento della scuola elementare (palestra);
 - > parcheggio di servizio.
- Le aree per servizi - contemplate all'interno del perimetro dell'ambito ATU 13, comprensive di parte del sedime stradale di via Rovereto - sono pari a 3.678 mq.
- Per quanto concerne il previsto nuovo intervento edilizio - con superficie utile (SU) preassegnata pari a 4.816 mq - la prevalente destinazione d'uso privata è la residenza (vocazione funzionale principale: minimo 60%) con relative attività compatibili o complementari ammesse (artigianato e attività di servizio alla residenza; esercizi di vicinato; pubblici esercizi; terziario; aziende alberghiere e attività ricettiva); sono escluse tutte le destinazioni rimanenti. Sono fatti salvi, per la preassegnata SU, i seguenti eventuali bonus volumetrici consentiti in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio:
 - > bonus del 5%, come previsto dall'art. 12, comma 1, del D.lgs 28/2011, a seguito di dimostrata specifica copertura dei consumi energetici;
 - > incremento del 10% della SU esistente in caso di intervento in classe energetica A+, come consentito dall'art. 17 "Incentivazione energetica" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e dall'art. 4.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del vigente PGT).
- L'eventuale sopraindicato incremento e bonus volumetrico, comporta che la SU complessiva realizzabile risulta pari a 5.538,4 mq ($5.538,4 \text{ mq} = 4.816 \text{ mq} * +15\%$). L'altezza max. delle nuove costruzioni è ammessa fino a 14 mt.

Riscontrato che

- La proposta di Piano Attuativo (PA), conforme al PGT vigente, prevede la realizzazione dei seguenti n. 2 fabbricati residenziali privati - per complessivi 5.535 mq max. di SU (comprensivi di eventuale bonus e incentivo volumetrico) - con sviluppo in linea, nel rispetto dell'altezza max. consentita, lungo la prevalente direttrice espositiva e altimetrica:
 - > palazzina 'A', di n. 4 piani fuori terra (oltre a piano -1 per spazi con posti auto pertinenziali), con SU pari a 3.776 mq e n. 32 unità abitative;
 - > palazzina 'B', di n. 3 piani fuori terra (oltre a piano -1 per spazi con posti auto pertinenziali), con SU pari a 1.759 mq e n. 15 unità abitative.
- La proposta di PA, prevede un'estensione del corridoio a verde privato permeabile con valenza ecologica (VET) pari a 3.308 mq e una superficie coperta pari a 2.430 mq. Con più puntuale misurazione dimensionale, esplicitata negli elaborati allegati alla proposta di PA, la complessiva superficie territoriale dell'ambito di intervento risulta pari a 12.098 mq.

- Le aree per servizi - individuate dalla proposta di PA all'interno del perimetro dell'ambito ATU 13, comprensive di parte del sedime stradale di via Rovereto (quest'ultimo stimato pari a 118 mq) - risultano equivalenti a 3.763 mq. Nello specifico, tali aree per servizi comprendono la cessione - in favore del Comune - di 1.813 mq per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (palestra scolastica comunale) e di 1.832 mq da cedersi - come meglio esplicitato all'art. 6 dell'allegato schema di convenzione, più sotto richiamato - una volta demoliti i soprastanti fabbricati produttivi in disuso, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione della viabilità di accesso al comparto A.T.U. 13 e realizzazione parcheggio).
- Come più dettagliatamente rappresentato nella sotto richiamata tav. 11 "Aree in cessione per OO. U. primaria e secondaria - Individuazione catastale" allegata alla proposta di PA, è da evidenziare la prevista cessione, in aggiunta, di porzioni sia del mappale 2682, foglio 9, sezione Germanedo sia del mappale 3457, foglio 13, sezione Acquate, contigue ma esterne al perimetro dell'ambito ATU n. 13, rispettivamente riconducibili ad area per realizzazione delle sopraindicate opere di urbanizzazione secondaria e al sedime in fregio a corso Promessi Sposi.
- Come meglio esplicitato nella relazione tecnica illustrativa e riportato nel relativo articolato dello schema di convenzione (v. elaborati della proposta di PA più sotto elencati) la stima del valore delle sopraindicate opere di urbanizzazione primaria e secondaria eccede l'ammontare dei relativi oneri di urbanizzazione dovuti.
- Con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, la richiamata relazione tecnica illustrativa, come ripreso anche al comma 1 dell'art. 11 "Urbanizzazione secondaria" dell'allegato schema di convenzione, prevede la: *«realizzazione di una palestra scolastica completa di tutte le opere edili e impiantistiche occorrenti con l'esclusione delle seguenti opere di finitura e completamento: tinteggiature e verniciature dell'involucro edilizio esterno, opere di arredo e piantumazione dell'area esterna compreso cancelli carrali, inferriate e finiture per il collegamento logistico con la Scuola Primaria, acquisto arredi, attrezzature sportive, segnaletica campi da gioco, oneri e spese per allacciamenti alle reti pubbliche (energia elettrica, rete fognaria, rete idrica e rete telefonica)»*.
- Lo schema di convenzione allegato alla proposta di PA prevede, (art. 4) che il Soggetto Attuatore - ai fini di più puntuali verifiche di tutela ambientale - si impegna a condividere con i competenti uffici di ARPA Lombardia le risultanze dell'indagine ambientale allegata alla "Relazione tecnico-illustrativa" (Allegato 'A' - "Relazione geologica e ambientale").

Si da atto che

- la documentazione definitiva - allegata alla presente proposta di PA e ricevuta dal soggetto proponente, società Leucum Real Estate srl, contiene i seguenti elaborati:
 - Elab. 1 - Relazione Tecnico-Illustrativa / Norme di Attuazione;
 - Elab. 2 - Corografia;
 - Elab. 3 - Estratti della Mappa Catastale;
 - Elab. 4 - Estratto dal PGT vigente (A.T.U. 13 - Logaglio);
 - Elab. 5 - Rilievo Fotografico / Stato Attuale;
 - Elab. 6 - Planimetria Generale;
 - Elab. 7 - Progetto Planivolumetrico;
 - Elab. 8 - Sezioni Principali;
 - Elab. 9 - Opere Di Urbanizzazione Primaria;
 - Elab. 10 - Opere Di Urbanizzazione Secondaria / Palestra Scolastica;
 - Elab. 11 - Aree in cessione per Oo.U primaria e secondaria;
 - Elab. 12 - Schema Di Convenzione.
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come da foglio allegato;

DELIBERA

1. di dare atto che il Piano Attuativo è conforme al Piano di Governo del Territorio;
2. di adottare, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano Attuativo per l'ambito 'ATU' n. 13, "Logaglio" – disciplinato dal Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), costituito dai seguenti elaborati tecnici:
 - Elab. 1 - Relazione Tecnico-Illustrativa / Norme di Attuazione;
 - Elab. 2 – Corografia;
 - Elab. 3 - Estratti della Mappa Catastale;
 - Elab. 4 - Estratto dal PGT vigente (A.T.U. 13 – Logaglio);
 - Elab. 5 - Rilievo Fotografico / Stato Attuale;
 - Elab. 6 - Planimetria Generale;
 - Elab. 7 - Progetto Planivolumetrico;
 - Elab. 8 - Sezioni Principali;
 - Elab. 9 - Opere Di Urbanizzazione Primaria;
 - Elab. 10 - Opere Di Urbanizzazione Secondaria / Palestra Scolastica;
 - Elab. 11 - Aree in cessione per Oo.U primaria e secondaria;
 - Elab. 12 - Schema Di Convenzione.
3. di adottare lo schema di convenzione del suddetto Piano Attuativo, che potrà recare modifiche di forma e contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento;
4. di dichiarare che il presente provvedimento non ha riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

L'assessore Anziano
ROBERTO PIETROBELLI

Il Vice Segretario Generale
DOTT. VINCENZO RUSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005