



Città di Lecco

# Città di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

**ORIGINALE**

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE Numero 45 del 20.07.2009

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE AREE SITE IN LECCO, LOCALITÀ GERMANEDO, VIA CADUTI LECCHESI A FOSSOLI, AI SENSI DELL'ART. 25 COMMA 8 BIS DELLA L.R. 12/05, MODIFICATA DALLA L.R. 5/09, PRESENTATO DALLA SOC. GERMANEDO 2007.

L'anno duemilanove e questo giorno venti del mese di luglio alle ore 19.30 nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, previa convocazione ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta di prima convocazione, nelle persone dei Sigg. Consiglieri:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Faggi Antonella – <b>Sindaco</b>	X		Miceli Salvatore		X
Mauri Emanuele – <b>Presidente</b>	X		Borghetti Nicola	X	
Faggi Giuseppe	X		Romeo Dario	X	
Caravia Giovambattista	X		Erba Alberto		X
Boscagli Filippo	X		Marelli Alfredo	X	
Bezzi Gianluca	X		Ripamonti Claudio	X	
Martini Richard – <b>Vice Presidente</b>	X		Pozza Domenico	X	
Di Gennaro Roberto	X		Crimella Fausto	X	
Beretta Maria	X		Angelibusi Stefano	X	
Bernardo Sergio	X		Parisi Viviana		X
Badessi Nicola		X	Pietrobelli Roberto	X	
Polvara Dante	X		Mazzoleni Enrico	X	
Nava Luca	X		Tavola Mario		X
Valsecchi Olivo	X		Mazzoleni Martino	X	
Bodega Lorenzo	X		Manzini Bruno	X	
Sorrentino Francesco	X		Buizza Giorgio	X	
Locatelli Pierino	X		Invernizzi Carlo	X	
De Capitani Giulio	X		Pogliani Giuseppe	X	
Andreoli Piergiorgio	X		Colombo Lionello		X
Zamperini Giacomo	X		Quintini Walter		X
Cereda Luigi	X		<b>TOTALE</b>	<b>34</b>	<b>07</b>

Presiede l'adunanza il dott. Emanuele MAURI in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, assistito dal Segretario Generale, dott. Vincenzo DEL REGNO

Su proposta del Presidente sono stati scelti, quali Scrutatori, i Consiglieri Comunali:

ANDREOLI – BOSCAGLI – ANGELIBUSI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

La Società GERMANEDO 2007 S.r.l., rappresentata da ZANETTI MICHELA, in qualità di Amministratore Unico, ha presentato istanza **in data 22.05.2008 prot. 24485**, successivamente integrata in data **30.10.2008 prot. 62696**, in data **13.11.2008 prot. 66303**, in data **07.07.2009 prot. 32792**, in data **14.11.2008 prot. 66501**, in data **10.12.2008 prot. 72048**, in data **20.01.2009 prot. 3056**, in data **23.03.2009 prot 14074** e in data **30.03.2009 prot 15635**, per un Piano Attuativo riguardante un'area situata in Via Caduti Lecchesi a Fossoli, individuata catastalmente come segue:

**NCT:** Comune Ammin. di Lecco, sez. cens. di Germanedo, foglio 4, mappali n. 1985, 1515;

**NCEU:** Comune Ammin. di Lecco, sez. cens. di Germanedo, foglio n. 4: mappali n. 1985 sub. 701, 1985 sub. 706, 1515 sub.707 e 1985 sub.705 graffati. Il tutto come illustrato nell'elaborato planimetrico e nelle schede catastali allegate alla relazione di progetto.

Il P.R.G. vigente, approvato con D.G.R.L. n.° VI/49486 del 07.04.2000, azzona l'area come zona omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/68 – Zone centrali (PC); **l'art. 15 delle N.T.A del P.R.G. vigente prevede che gli interventi di nuova costruzione con volumetria maggiore di 3 mc/mq devono essere assoggettati alla formazione di Piano Attuativo.**

I lottizzanti sopracitati hanno presentato la richiesta di Piano Attuativo in attuazione al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 25 comma 8 bis LR 12/05 modificata dalla LR 5/09 , riguardante un'area di superficie territoriale pari a **mq. 1.228,30** reali. Detta superficie costituisce l'U.M.I. oggetto del presente Piano Attuativo. Il lotto originario dell'area comprende ulteriori 660,88 mq. in parte già edificati e la cui capacità edificatoria residua è stata ceduta con atto notarile agli Attuatori del presente Piano. Ne consegue che le verifiche rispetto al D.M. 1444/68 e al Volume globale edificabile è stata fatta sul lotto originario.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica l'area oggetto di intervento ricade in **classe 1 "Fattibilità senza particolari limitazioni"**;

Per quanto attiene i dati generali il Piano Attuativo riguarda una U.M.I. (Unità Minima d'Intervento) con ambito territoriale di **mq. 1.228,30** reali con una capacità edificatoria pari a **mq. 1.965,28 di S.L.P.** ai quali vengono sommati **691,47 mq. di S.L.P.** traslati, per un totale quindi di **mq. 2.655,98 di S.L.P. contro i 2.656,75 mq. di S.L.P.** di nuova edificazione ammissibile.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di parte della capacità edificatoria di S.L.P. pari a **mq. 1.057,41** di cui **mq. 14.820 di Slp a destinazione residenziale, corrispondenti a mc. 46.908 di Volume virtuale, e mq. 1.552 di Slp a destinazione commerciale/terziaria**, in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente.

Nello specifico si prevede la realizzazione di un edificio a carattere esclusivamente residenziale che si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con 8 piani fuori terra, di cui 1 su piloti ove è allocato un parcheggio pubblico in asservimento con la capienza di **24 posti auto**. Sono inoltre previsti 2 piani interrati, non abitabili con un'altezza netta interna inferiore a 2,40, destinati a parcheggio pertinenziale della residenza.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di **33** unità abitative ed individua **53** posti auto privati oltre ai **24** destinati a parcheggio pubblico.

L'altezza massima di progetto è pari a **24,85** mt., calcolata all'extradosso della soletta di copertura, inferiore quindi ai **25** mt. di altezza massima di zona consentita dalle N.t.a. del P.R.G. vigente.

Il presente piano Attuativo non prevede cessioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione; è previsto l'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle superfici di prossima realizzazione, per una superficie complessiva pari a **mq 836,57** di parcheggio pubblico.

In merito alla verifica degli standard la superficie totale prevista in asservimento ad uso pubblico per parcheggio di superficie pari a **mq. 836,57** risulta inferiore rispetto al quantitativo di fabbisogno di standard pari a **mq 2.160,99** indotto dall'edificazione di **mc 7.625,22** di Volume virtuale a destinazione residenziale.

La rimanente quota parte di standard da reperire, pari a **mq. 1.324,42 (2.160,99 – 836,57)**, per raggiungere la misura minima prevista, vista l'impossibilità del reperimento in considerazione della saturazione dell'area, viene monetizzata al prezzo unitario di **€. 160,79** al metro quadrato, come da Giudizio di Stima allegata al Piano di Lottizzazione, per cui l'importo della monetizzazione risulta come segue:

**mq. 1.324,42 x €/mq. 160,79 = €.212.953,49.**

L'importo totale della monetizzazione è versato dai Lottizzanti alla tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Inoltre il Piano Attuativo prevede la formazione di alcuni tratti di marciapiede lungo la via Caduti lecchesi a Fossoli, il costo dei quali verrà computato a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione. Nessuno scomputo verrà effettuato per il parcheggio pubblico in asservimento in quanto proprietà e manutenzione straordinaria dello stesso restano all'Attuatore.

In merito alle urbanizzazioni sono state recepite le indicazioni formulate dal Settore programmazione Gestione e Controllo Opere Pubbliche relativamente al parcheggio e rampe di accesso allo stesso, nonché al marciapiede in formazione. Relativamente alle indicazioni formulate dal C.d.Z. ha potuto aver accoglimento solo quella relativa al disegno del marciapiede.

La Commissione Urbanistica ha visionato il progetto nelle sedute del **28.01.2009**.

Il C.d.Z. 4 ha espresso parere **favorevole condizionato** sul progetto nella seduta del **25.05.2009**, evidenziando alcune problematiche ed esprimendo una serie di osservazioni, alcune delle quali sono state recepite nella proposta in oggetto.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è pari a **€ 66.011,29**, come di seguito distinto:

- **€. 17.791,84** per opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari;
- **€. 48.219,45** per opere relative alla realizzazione del parcheggio a raso in asservimento di **mq 836,57**; detto importo non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione in quanto opere realizzate su aree in asservimento.

Il quadro economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a **€. 81.413,87**; a garanzia delle opere di urbanizzazione da realizzare è prevista la consegna di idonea polizza fidejussoria pari al 100% del quadro economico relativo alle opere.

In merito alle opere di urbanizzazione la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo saranno effettuati secondo i disposti di cui al D.lgs. 163/2006, come previsto nella Convenzione del Piano di Lottizzazione.

L'intervento assolve l'obbligo di dotazione di parcheggi privati previsto dalla L.R. 122/89 e dall'art. 14 delle N.T.A, come individuati nelle tavole progettuali.

Per ogni ulteriore informazione riguardante il progetto si rimanda al testo della bozza di convenzione e agli altri allegati a corredo della pratica di cui si compone il Piano di Lottizzazione, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

**Acquisiti i seguenti pareri:**

Commissione Urbanistica in data **28.01.2009**;

Commissione Edilizia in data **22.04.2009**;

Consiglio di Zona n. 4 nella seduta **del 25.05.2009**;

Settore programmazione Gestione e Controllo Opere Pubbliche in data **18.05.2009 prot. 3888537**;

- Vista la Legge 1150/42
- Vista la L. R. 23/97
- Vista la L.R.12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il vigente Statuto comunale;
- Visto l'art. 42 del decreto legislativo 267/2000;
- Visto il parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;
- Con n. 21 voti favorevoli e n. 12 voti contrari (Angelibusi, Buizza, Crimella, Invernizzi, Manzini, Marelli, E. Mazzoleni, M.Mazzoleni, Pietrobelli, Pogliani, Pozza e Ripamonti)

**DELIBERA**

1. Di recepire le motivazioni e le considerazioni contenute nelle premesse;
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 25 comma 8 bis L.R. 12/05 modificata dalla LR 5/09, il Piano Attuativo riguardante delle aree site in Lecco, Loc. Germanedo Via Caduti Lecchesi a Fossoli presentato dalla Soc. Germanedo 2007 e individuate catastalmente come segue:  
**NCT:** Comune Ammin. di Lecco, sez. cens. di Germanedo, foglio 4, mappali n. 1985, 1515;  
**NCEU:** Comune Ammin. di Lecco, sez. cens. di Germanedo, foglio n. 4: mappali n. 1985 sub. 701, 1985 sub. 706, 1515 sub.707 e 1985 sub.705 graffiati. Il tutto come illustrato nell'elaborato planimetrico e nelle schede catastali allegare alla relazione di progetto; il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

All. A RELAZIONE TECNICA – Simulazione fotografica – titoli proprietà – documentazione catastale;

All. B INQUADRAMENTO URBANISTICO;

All. C DICHIARAZIONI;

All. D RELAZIONE GEOLOGICA;

All. E COMPUTO METRICO E PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE – Q.E.

All. F SCHEMA DI CONVENZIONE - NTA di Piano

All. G DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Tavola 1.3 Stato di fatto – Rilievo – verifica dati urbanistici;

Tavola 2.3 Progetto: planimetrie –piante interrati - tipologie

Tavola 3.3 Progetto: prospetti – sezioni – allacciamenti – dimostrativo altezze;

Tavola 4.3 Progetto: dimostrativi SLP – SA;

Tavola 5.3 Progetto: dimostrativi parcheggi privati – interrati – QF;

Tavola 6.3 Aree Standard – Opere di urbanizzazione;  
GIUDIZIO DI STIMA

3. Di approvare l'allegato Giudizio di stima relativo al valore delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatta dal Direttore del Servizio Piani Attuativi e S.I.T.
4. Di dare mandato ai Direttori del Settore e del Servizio competente di dare corso agli adempimenti di cui all'art. 3 L.R. 23/97.

PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 Dlgs. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** si esprime parere:

**Favorevole** sulla proposta di deliberazione I.D. n. 4023709 del 14 luglio 2009

Data, 14.07.2009

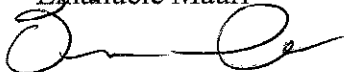
IL DIRETTORE DI SETTORE  
dott. arch. Marco Cassin

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

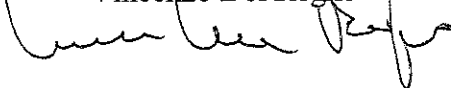
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Emanuele Mauri



IL SEGRETARIO GENERALE

Vincenzo Del Regno



---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il **27 LUG. 2009** e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al **11 AGO. 2009**, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Li,

**27 LUG. 2009**



IL SEGRETARIO GENERALE

Vincenzo Del Regno



---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data .....

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE