



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 47 del 27.07.2009

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE AREE SITE IN LECCO, RICOMPRESSE TRA VIA BELFIORE, VIA LAMARMORA E VIA MONTELUONGO IN VARIANTE AL P.R.G CON PROCEDURA SEMPLIFICATA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALLE LL.RR. 12/05 E 23/97.

L'anno duemilanove e questo giorno ventisette 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>33</b>	<b>8</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:

ROMEO – BORGHETTI – TAVOLA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che:

La Società EUSICE S.p.a., rappresentata dal prof. Roberto MORO VISCONTI in qualità di Presidente del C.d.A, ha presentato istanza **in data 21.09.2006 prot. 44618**, oggetto di procedura di cui all'art 10 bis legge 241 del 07.08.1990 di chiusura del procedimento, **sostituita con nuova istanza in data 20.12.2007 prot. 59137**, successivamente integrata in data **02.04.2008 prot.14412**, **in data 15.12.2008 prot.. 72807 e in data 07.07.2009 prot. 32792**, per un Piano di Lottizzazione riguardante un area situata tra via Belfiore, via Lamarmora e via Montelungo, individuata in N.C.T. con le seguenti coordinate:

- Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Acquate, foglio n. 18: mappali n. 161 a, n. 3605 (parte), n. 4283;
- Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Germanedo, foglio n. 2: mappali n. 91, n. 92, n. 93, n. 95, n. 96, n. 97 a, n. 97 b, n. 825, n. 1102, n. 1103 a, n. 1103 b, n. 1186, n. 1190, n. 1380, n. 1381, n. 1634.

Che alla Società EUSICE S.p.a. è subentrata con atto rep. n. 158.711 in data 16.04.2009 la Società BELFIORE CASA S.R.L. che ha accettato e sottoscritto tutti gli elaborati relativi al Piano di Lottizzazione in oggetto.

Che alcuni mappali, e precisamente:

- Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Acquate, foglio n. 18: mappale n. 4283
- Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Germanedo, foglio n. 2: mappali n. 1186, n. 1190, n. 1634. sono oggetto di procedura fallimentare come si evince dall'atto del Tribunale Civile e Penale di Lecco, fallimento " Fratelli Pagani fu Anselmo S.p.a." Reg.Fall. nr. 10/2002 istanza n. 191.

Che con atto del Tribunale in data 20.04.2009 il giudice del fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare a sottoscrivere tutti gli elaborati costituenti il P.L.

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 – parte in Parchi urbani e piccoli giardini pubblici (V) e parte in Zone artigianali compatibili con la residenza (PA); **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 di Lottizzazione in Variante al P.R.G. vigente ai sensi del combinato disposto dagli artt. 25 L.R. 12/05 e 6 comma 2 L.R. 23/97 che richiamano le procedure semplificate dell'art. 3 L.R.23/97; la variante, che riguarda la fattispecie di cui all'art.2 comma 2 lettera f) e h) L.R.23/97, comporta l'individuazione dell'ambito soggetto a piano attuativo riguardante un'area di superficie territoriale pari a **mq. 13.815 reali**, e la diversa dislocazione delle aree azionate a **Parchi urbani e piccoli giardini pubblici (V)**, senza modifica delle quantità azionate.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica l'area oggetto di intervento ricade in **classe 1 "Fattibilità senza particolari limitazioni"**; le aree oggetto del Piano di Lottizzazione e le aree esterne interessate dalle opere di urbanizzazione (Via Montelungo) sono interessate dal vincolo di tutela dei corsi d'acqua relativo al Torrente Borra; per tali opere dovrà essere acquisita autorizzazione idraulica.

Per quanto attiene i dati generali il Piano di lottizzazione riguarda un ambito territoriale di **mq. 13.815 reali** con una capacità edificatoria pari a **mq. 16.709 di S.L.P.** di nuova edificazione per la quale deve essere garantita una Superficie Filtrante minima pari a **2.984 mq.**

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di parte della capacità edificatoria di S.L.P. pari a **mq. 16.372** 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 residenziale e commerciale/terziario che si sviluppa in altezza con 5 piani fuori terra, in parte su piloti, e forma nello sviluppo planovolumetrico due corti interne/piazze collegate tra loro, una delle quali asservita all'uso pubblico; sono inoltre previsti 2 piani interrati, posti a quote diverse a seconda dell'andamento del terreno, non abitabili con un'altezza netta interna inferiore a 2,40, destinati ad autorimessa; una parte dei parcheggi interrati è prevista in cessione come standard pubblico.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di **186** unità abitative e **5** spazi commerciali; complessivamente il piano di lottizzazione in argomento individua **549** posti auto (**280** posti pubblici e **269** posti auto privati).

L'altezza massima di progetto è pari a **15 mt.**, calcolata all'extradosso della soletta di copertura, in deroga di 2,50 mt all'altezza massima di zona consentita dalle N.t.a. del P.R.G. vigente, utilizzando il massimo della deroga all'altezza consentita dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'interno dei piani attuativi; tale altezza è comprensiva di qualsiasi ulteriore deroga all'altezza prevista dalle normative vigenti.

Il presente piano di lottizzazione prevede la cessione di **11.018 mq di area** destinate ad opere di urbanizzazione, così distinte:

- mq **8.210** di futura realizzazione, corrispondente a 2 piani interrati a destinazione parcheggio pubblico e relativi accessori,
- mq **1.880** di area, destinata a Parchi urbani e piccoli giardini pubblici (V),
- mq **725** di area per la realizzazione di parcheggi pubblici,
- mq **203** di area per la realizzazione di mobilità,

E' previsto inoltre l'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle superfici di prossima realizzazione, corrispondenti all'ingresso carrabile da Via Lamarmora, alla piazza ed a percorsi pedonali, con superficie complessiva pari a **mq 3.040.**

In merito alla verifica degli standard la superficie totale prevista in cessione relativa alle aree in superficie (parcheggi a raso ed aree a verde) e ai due piani piani parcheggio interrati è pari a **mq 10.815** e risulta inferiore rispetto al quantitativo di fabbisogno di standard pari a **mq 14.845,73** indotto dall'edificazione di **mc 46.908** di Volume virtuale a destinazione residenziale e **mq 1552** di Slp a destinazione commerciale / terziaria.

La rimanente quota parte di standard da reperire, pari a **mq. 4.030,73 (14.845,73- 10.815)**, per raggiungere la misura minima prevista, vista l'impossibilità del reperimento in considerazione della saturazione dell'area, viene monetizzata al prezzo unitario di **€ 158,94** al metro quadrato, come da Giudizio di Stima allegata al Piano di Lottizzazione, per cui l'importo della monetizzazione risulta come segue:

**mq. 4.030,73 x €/mq. 158,94= € 640.644,23**

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

In particolare il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione e la cessione di un parcheggio pubblico posto al primo ed al secondo piano interrato, in parte localizzato sotto

l'edificio in progetto, provvisto di ingresso/uscita carrabile indipendente tramite rampa e ingresso/uscita pedonale indipendente tramite scala ed ascensore localizzate (a sud del comparto), corrispondente ad un'area totale pari a **mq 8.210, corrispondente a 252 posti auto**, provvisto di impianto di videosorveglianza, sistema antincendio, ascensore, completo di segnaletica orizzontale e verticale e quant'altro necessario per l'utilizzo pubblico.

Il parcheggio pubblico interrato potrà subire modifiche in funzione delle prescrizioni impartite dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alla prevenzione incendi.

Inoltre il Piano di Lottizzazione prevede la formazione di nuova cabina ENEL, il potenziamento della rete gas e rete acqua di Via Belfiore, Via Lamarmora e Via Montelungo, il rifacimento del marciapiede esistente in Via Lamarmora e Via Belfiore con formazione di nuova pavimentazione in asfalto e formazione area di sosta per autobus di linea, il rifacimento e la formazione del tappetino d'usura in Via Lamarmora, Via Belfiore, Via Montelungo lungo tutto il perimetro del piano attuativo, per tutta la larghezza delle sedi stradali ed il rifacimento della segnaletica stradale; la formazione di spazi adibiti a verde pubblico, la formazione di parcheggio a raso e percorsi pedonali di collegamento tra uscita dell'ascensore del parcheggio pubblico interrato e Via Lamarmora/Via Belfiore; la sistemazione di Via Montelungo con formazione di dosso artificiale, compresa la formazione di nuovi marciapiede su entrambi i lati della sede stradale in porfido e la formazione di parcheggio in linea.

In merito alle urbanizzazioni sono state recepite le indicazioni formulate dal Settore programmazione Gestione e Controllo Opere Pubbliche relative al rifacimento e formazione tappetino d'usura in Via Lamarmora, Via Belfiore, Montelungo lungo tutto il perimetro del piano attuativo, per tutta la larghezza delle sedi stradali ed al rifacimento della segnaletica stradale; relativamente alle reti dei sottoservizi è prevista la costruzione di nuova cabina ENEL a carico dei lottizzanti ed in seguito al parere della società Lario Reti Holding S.p.A., è previsto il potenziamento delle reti acqua e gas; la rete fognaria risulta invece idonea a ricevere le acque reflue domestiche mentre le acque chiare sono opportunamente smaltite in loco.

Relativamente agli aspetti viabilistici i lottizzanti hanno commissionato un studio specifico alla Società NUS s.r.l. – Soluzione per la pianificazione urbana e territoriale di Milano, allegato agli elaborati, a dimostrazione della sostenibilità dell'intervento in oggetto dal punto di vista dell'impatto sulla viabilità esistente e futura, da quale emerge la sostanziale capacità del comparto interessato di assorbire la domanda di trasporto indotta senza pregiudicare i livelli di servizio.

La Commissione Urbanistica ha visionato il progetto nelle sedute del **22.04.2008**.

- Dato atto che nel corso del dibattito la Giunta Comunale propone e recepisce un emendamento al capoverso successivo, che viene riformulato così come segue:

*Il C.D.Z 4, dato atto che viene espresso parere non vincolante, ha visionato il progetto nella seduta del 27.11.2006, esprimendo parere favorevole, e nella seduta del 03.03.2008, esprimendo parere non favorevole, evidenziando alcune problematiche ed esprimendo una serie di osservazioni, alcune delle quali sono state recepite nella proposta in oggetto.*

Nello specifico si evidenzia che rispetto alla soluzione analizzata il **27.11.2006** è stata migliorata la localizzazione delle aree standard (aree verdi e parcheggi a raso). Sono state inoltre approfondite le problematiche relative alla viabilità indotta dall'intervento (ingressi ed uscite dai parcheggi pubblici e privati), predisponendo uno studio viabilistico allegato al Piano di Lottizzazione e risolte ipotizzando l'ingresso unico ai box privati e parcheggio pubblico da Via Lamarmora e doppia uscita su Via Belfiore e Via Montelungo. E' stata recepita l'osservazione riguardante la copertura curva dell'edificio a favore della copertura piana ed è stata migliorata la soluzione progettuale del parcheggio pubblico interrato.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è pari a **€ 3.705.791,85**, come di seguito distinto:

- €. 653.776,21 per opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari;
- €. 2.715.125,48 per opere di urbanizzazione secondaria, relative alla realizzazione del parcheggio interrato di mq 8.210; il valore dell'area, determinato sulla base della monetizzazione a metro quadrato pari a €/mq. 158,94, è di € 1.304.897,40 (€/mq. 158,94 x 8.210 mq); l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, dedotto il valore dell'area in cessione, ai fini dello scomputo del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria, è pari a € 1.410.228,08 (€ 2.715.125,48 - 1.304.897,40).

Il 50% del contributo previsto dalla legge per gli oneri di urbanizzazione secondari, quantificato in €. 578.715,54 è versato dai lottizzanti all'atto del rilascio dei permessi a costruire e/o denunce di inizio attività relativi all'edificazione.

Il quadro economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a €. 4.126.506,76; 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 **22.04.2008**;

Commissione Edilizia in data **16.04.2008**;

Consiglio di Zona n. 4 nella seduta del **03.03.2008, R.D. n. 14**;

Settore programmazione Gestione e Controllo Opere Pubbliche in data **11.04.2008 prot. 2846355 ID**;

Lario Reti Holding S.P.A in data **23 luglio 2008** ed in data **21 novembre 2008**;

- Vista la Legge 1150/42;

- Vista la L R 23/97;

- Vista la L.R.12/05 e successive modifiche ed integrazioni;

- Visto il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'art. 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

- Dato atto che nel corso del dibattito il Consigliere Crimella propone il rinvio della deliberazione ad altra seduta consiliare. La proposta di rinvio viene votata, ottenendo i seguenti risultati: 12 voti favorevoli, n. 19 voti contrari (Andreoli, Beretta, Bernardo, Bezzi, Bodega, Boscagli, Caravia, De Capitani, Di Gennaro, Erba, Faggi G., Locatelli, Martini, Mauri, Nava, Romeo, Sindaco, Valsecchi e Polvara) e n. 2 astenuti (Borghetti e Zamperini). La proposta di rinvio della deliberazione non viene, quindi, approvata.

- 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, Colombo, Crimella, Invernizzi, Manzini, Marelli, E.Mazzoleni, Pietrobelli, Pogliani, Ripamonti e Tavola)

## **DELIBERA**

1. Di recepire le motivazioni e le considerazioni contenute nelle premesse;
2. Di adottare, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 25 della L.R. 12/05, e 6 comma 2 della L.R.23/97 che richiamano le procedure semplificate previste dall'art. 3 L.R. 23/97, il Piano di Lottizzazione riguardante un area situata tra via Belfiore, via Lamarmora e via Montelungo, individuata in N.C.T. con le seguenti coordinate:
  - Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Acquate, foglio n. 18: mappali n. 161 a, n. 3605 (parte), n. 4283,
  - Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Germanedo, foglio n. 2: mappali n. 91, n. 92, n. 93, n. 95, n. 96, n. 97 a, n. 97 b, n. 825, n. 1102, n. 1103 a, n. 1103 b, n. 1186, n. 1190, n. 1380, n. 1381, n. 1634,comportante variante al P.R.G. vigente riconducibile alla fattispecie prevista alla lettera f) e h) dell'art. 2, comma 2, L.R. 23/97 inerente la perimetrazione dell'area a P.L. e la diversa dislocazione delle aree a standard, composto dai seguenti elaborati:

### **VARIANTE URBANISTICA**

Relazione specifica di variante

Scheda informativa per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro varianti. Art. 6 L.R. 23/97.

Scheda delle varianti allo strumento urbanistico art. 3 L.R. 41/97.

Dichiarazione del geologo di congruità della variante.

Dichiarazione del progettista di presenza/assenza vincoli

### **TAVOLA 01 – INDIVIDUAZIONE AREE IN VARIANTE**

estratto PRG vigente, estratto P.R.G. in variante, estratto mappa catastale, individuazioni catastali

### **TAVOLA 02 - DIMOSTRAZIONE SUPERFICI AREE IN VARIANTE**

Stato di fatto – triangolazione verifica superfici

Variante di P.R.G. – triangolazioni verifica superfici

### **PIANO ATTUATIVO**

TITOLI DI PROPRIETA'

#### **Autorizzazione del tribunale**

AII. A RELAZIONE TECNICA con lettera Lario Reti Holding del 23.07.2008 prot. 3794

AII. B RELAZIONE GEOLOGICA con dichiarazione geologica del progetto

AII. C COMPUTO METRICO E PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE

AII. D SCHEMA DI CONVENZIONE

AII. E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AII. F DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

AII. G NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

AII. H RELAZIONE IMPATTO VIABILISTICO

AII. I STIMA DEGLI INTERVENTI E DEI COSTI LARIO RETI HOLDING –  
Potenziamento delle reti gas ed acqua.

- Pa 01 Individuazione unità minima di Intervento UMI - Foto aerea dello stato attuale - Rilievo planialtimetrico dello stato attuale – Calcolo delle superfici
  - Pa 02 Viabilità e densità edilizia
  - Pa 03 Stato attuale: inquadramento territoriale
  - Pa 04 Stato attuale: sottoservizi tecnologici
  - Pa 05 Inquadramento urbanistico
  - Pa 06 Inserimento planimetrico su foto aerea – Planimetria di progetto
  - Pa 07 Distanza dal torrente Borra
  - Pa 08 Piante di progetto – livelli C2-C1-00
  - Pa 09 Piante di progetto – livelli 01-02-03-04-05
  - Pa 10 Calcoli planivolumetrici – verifica parcheggi privati – verifica superficie filtrante
  - Pa 11 Individuazione aree standard
  - Pa 12 Prospetti – verifica dell'altezza dell'edificio
  - Pa 13 Sezioni – verifica piani interrati
  - Pa 14 Renderings
  - Pa 15 Opere di urbanizzazione primaria – Planivolumetria di progetto: individuazione nuova cabina ENEL Nuova Cabina Enel – pianta, prospetto e sezione tipo.
  - Pa 16 Opere di urbanizzazione – Nuova autorimassa in cessione - Planivolumetria di progetto - Pianta e sezione A-A.
  - Pa 17 Opere di urbanizzazione primaria interne al comparto – Verde pubblico e parcheggi a raso
  - Pa 18 Opere di urbanizzazione primaria – Esterne al comparto – Creazione dosso artificiale su Via Montelungo, posa strato di asfalto su marciapiede esistente.
  - Pa 19 Schema fognatura
- 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 D.lgs. 267/2000

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

**Favorevole** sulla proposta di deliberazione I.D. n. 4022092 del 13.07.2009

Data, 13 luglio 2009

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
dott. arch. Marco Cassin

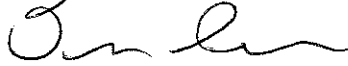
---



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

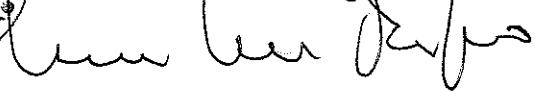
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

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 **31 LUG. 2009** e vi rimarrà affissa  
per 15 giorni consecutivi fino al **15 AGO. 2009**, ai sensi dell'art. 124, 1° comma,  
del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, **31 LUG. 2009**



IL SEGRETARIO GENERALE

Vincenzo Del Regno



---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

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

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE