

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 90 del 7.5.2015

OGGETTO: PROPOSTA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' GERMANEDO NELL'AREA RICOMPRESA TRA LA VIA BELFIORE, LA VIA LAMARMORA E LA VIA MONTELUONGO, PRESENTATA DALLA SOCIETA' BELFIORE CASA s.r.l., AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA 12/2005 E S.M.I.

L'anno duemilaquindici e questo giorno sette del mese di maggio alle ore 15.30 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

Virginio Brivio	SINDACO	P
Vittorio Campione	VICESINDACO	A
Francesca Bonacina	ASSESSORE	P
Ivano Donato	ASSESSORE	A
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	A
Francesca Rota	ASSESSORE	P
Michele Tavola	ASSESSORE	P
Armando Volontè	ASSESSORE	P
Elisa Corti	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. MICHELE LUCCISANO incaricato della redazione del presente verbale.

IL SINDACO

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

Premesso che:

- con Delibera del Commissario Straordinario n. 18 in data 28.01.2010 è stato approvato il Piano di Lottizzazione delle aree ricomprese tra la Via Belfiore, la Via Lamarmora e la Via Montelungo in variante al P.R.G. con procedura semplificata ai sensi del combinato disposto delle ll.rr. 12/05 e 23/97, riguardante l'area di proprietà della Società Belfiore Casa s.r.l., subentrata con atto notarile in data 16.04.2009 alla Società Eusice S.p.a., situata nel Comune Amministrativo di Lecco distinta nel Nuovo Catasto Terreni come di seguito indicato:
 - Sezione censuaria di Acquate, foglio n. 18: mappali n. 161 a, n. 3605 (parte), n. 4283;
 - 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.
- tale Piano prevedeva la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale/commerciale a 5 piani fuori terra, in parte su pilotis, e 2 piani interrati destinati ad autorimesse, con uno sviluppo planivolumetrico caratterizzato dalla formazione di due corti interne una delle quali asservita ad uso pubblico.
- in data 09.08.2010, con atto a firma Dott. Franco Panzeri Notaio in Olgiate Molgora (LC) rep. n. 161710 racc. n. 39602, è stata sottoscritta la convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione sopra descritto, con il quale atto viene prevista, da parte della Società proponente, la cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione così distinte:
 - 8.210 m² di futura realizzazione, corrispondente a 2 piani interrati a destinazione parcheggio pubblico e relativi accessori;
 - 1.880 m² di area destinata a parchi urbani e piccoli giardini pubblici (V);
 - 725 m² di area per la realizzazione di parcheggi pubblici a raso;
 - 203 m² di area per la realizzazione di mobilità;
- contestualmente, veniva inoltre previsto l'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle superfici di futura realizzazione (art. 1472 Codice Civile) corrispondenti all'ingresso carrabile da Via Lamarmora, alla piazza ed ai percorsi pedonali per una superficie complessiva pari a 3.040 m² ;
- la verifica degli standard dovuti veniva assolta mediante l'individuazione di aree previste in cessione per una superficie totale pari a 10.815 m² < 14.845,73 m², costituita da aree per parcheggi a raso, aree a verde e due piani interrati di parcheggio. Per la rimanente quota parte di standard da reperire per raggiungere la misura minima prevista, pari a 4.030,73 m², vista l'impossibilità del reperimento in considerazione della saturazione dell'area, veniva prevista la monetizzazione al prezzo unitario di 158,94 Euro/m² per un ammontare di Euro 640.644,23 . Tale importo veniva versato completamente in data 09.08.2010;
- in data 09.08.2013 prot. n. 44383 la Società Belfiore Casa s.r.l. presenta l'istanza di variante al Piano attuativo di cui sopra, integrata successivamente in varie fasi e quindi definitivamente in data 06.05.2015 prot. n. 27791 e 07.05.2015 con P.E.C. n. 27996, consistente in:
 - modifica dell'impianto planivolumetrico con una differente tipologia edilizia mediante la realizzazione di n. 5 distinti edifici, di cui 4 a destinazione residenziale

ed uno misto commerciale/residenziale, in luogo dell'edificio a blocco unico originariamente approvato.

- differente dislocazione delle aree a standard cedute in diritto di superficie gratuito e perpetuo mediante realizzazione di n. 2 piani interamente sovrapposti destinati a parcheggio, posti ai livelli interrati denominati "livello C1" e "C2". Viene riproposto l'ingresso/uscita carrabile indipendente ai parcheggi pubblici confermando quanto previsto nel Piano di Lottizzazione originariamente approvato;
 - diversa conformazione dell'area asservita all'uso pubblico ai livelli "00" e "01", confermando la superficie di 3.040 m² originariamente prevista col Piano approvato;
 - nuova definizione delle fasi realizzative del Piano mediante tre stralci attuativi autonomi;
- il P.G.T. vigente, approvato con D.C.C. n°43/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 04.03.2015, individua l'area oggetto dell'intervento come zona territoriale denominata "PAU - piani attuativi vigenti" all'interno della quale, in virtù di quanto disciplinato dall'art. 14.3 delle NTAPR vigenti, valgono le definizioni e indicazioni dettate dal P.R.G. in vigore al momento dell'approvazione del Piano Attuativo originario, e le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del PGT sino alla scadenza della convenzione, ferme restando le obbligazioni e garanzie poste a carico dei proprietari;
- a seguito dei frazionamenti eseguiti nell'area e della conseguente modifica della conformazione e della denominazione dei mappali ricompresi nella perimetrazione del Piano Attuativo, ferma restando la consistenza complessiva della superficie territoriale, la nuova denominazione dei mappali interessati dal piano attuativo risulta essere la seguente:
- Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Germanedo, nn. 92, 2842, 1709, 1819, 1634,
 - Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Acquate, nn. 4458, 4978 di proprietà della Società proponente Belfiore Casa s.r.l. .
 - Comune Amministrativo di Lecco, sezione censuaria di Germanedo, nn. 1186, 1190, 4283, di proprietà del Comune di Lecco;
- in merito ai dati generali, rispetto al Piano Attuativo originario approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. 18 in data 28.01.2010, la proposta di variante sopra descritta che interessa l'ambito territoriale di mq. 13.815 reali, prevede complessivamente una riduzione della consistenza volumetrica di circa 2.747 m³, passando dai 52.340 m³ approvati a 49.593 m³, e di circa 972 m² di "Slp" (da 16.372 m² a 15.400 m²);
- in particolare la variante proposta, conforme al P.G.T. vigente, prevede la realizzazione di cinque distinti edifici di cui quattro, totalmente destinati a residenza, ed uno a destinazione mista commerciale/residenziale posto al "livello 00". Tutti gli edifici si sviluppano per un'altezza di 5 piani fuori terra. Sono inoltre previsti piani interrati destinati ad autorimesse, posizionati a quote differenti in funzione dell'andamento della linea del terreno. Nello specifico, l'autorimessa con doppio accesso da Via Belfiore e da Via Montelungo assolve alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati mentre gli ulteriori due piani interrati con accesso da Via Belfiore sono previsti in cessione al Comune in diritto di superficie gratuito come standard pubblico.
- Complessivamente, rispetto al citato Piano Attuativo originario vengono riconfermati i 280 posti auto pubblici mentre viene rivisto il numero di autorimesse private che passano da 269 a 217 stalli, fermo restando il rispetto in termini di superficie, della dotazione minima prevista dalla normativa comunale vigente (15 m²/100 m³).

- Viene confermata l'individuazione all'interno dell'ambito di attuazione, di aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie complessiva, al netto delle aree per la mobilità, di m^2 $10.815 < m^2$ $14.067,23$ quale superficie minima da cedere in relazione a quanto disciplinato dalla normativa comunale vigente per le destinazioni d'uso previste in progetto. Rimane salva comunque la monetizzazione già effettuata, relativa alle aree non cedute per una superficie confermata in m^2 $4.030,73$, per l'importo già versato pari a Euro $640.644,23$.
- La conformazione delle aree per le urbanizzazioni viene ridefinita confermando complessivamente la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come di seguito distinte:
 - $8.168 m^2$ di futura realizzazione, corrispondente a 2 piani interrati a destinazione parcheggio pubblico e relativi accessori;
 - $1.880 m^2$ di area destinata a parchi urbani e piccoli giardini pubblici (V);
 - $767 m^2$ di area per la realizzazione di parcheggi pubblici a raso;
 - $203 m^2$ di area per la realizzazione di mobilità.
- Viene confermata l'altezza massima di progetto di 15 m, calcolata all'estradosso della soletta di copertura, utilizzando la deroga all'altezza massima di zona consentita all'interno dei piani attuativi (max +20%) - così come previsto dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G., richiamato dall'art. 14.3 delle NTAPR del vigente PGT. Tale altezza massima, nel caso di specie determinata secondo i criteri e disposti normativi vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici (l.r. 26/95 e s.m.i.) è comprensiva di qualsiasi ulteriore deroga all'altezza prevista dalle normative vigenti.
- L'intervento assolve l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali privati previsto dalla L 122/89 e dall'art. 14 delle N.T.A del PRG richiamato dall'art. 14.3 del PGT, come individuati nelle tavole progettuali.
- Per quanto riguarda la fattibilità geologica indicata nello studio geologico vigente, l'area oggetto di intervento ricade per una parte in **classe 1 "Fattibilità senza particolari limitazioni"** e, per la parte che costeggia il torrente Borra che scorre sotto la Via Montelungo, in **classe 2 "Fattibilità con modeste limitazioni"**; le aree oggetto del Piano di Lottizzazione e le aree esterne interessate dalle opere di urbanizzazione (viabilità su Via Montelungo) sono soggette a vincolo di tutela dei corsi d'acqua relativo al Torrente Borra; si riconferma come previsto nell'originario Piano Attuativo la necessaria preventiva acquisizione idraulica in fase di presentazione del progetto edilizio.

Precisato che:

- relativamente alle opere di urbanizzazione viene confermato quanto previsto nel Piano Attuativo approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. 18 in data 28.01.2010, con la realizzazione di:
 - ~ autorimesse pubbliche interrate disposte su due livelli con accesso da Via Belfiore;
 - ~ nuova cabina ENEL (già autorizzata e realizzata);
 - ~ rifacimento marciapiedi e nuova fermata autobus su Via Belfiore;
 - ~ rifacimento tappetino d'usura su Via Lamarmora, Via Belfiore, Via Montelungo;
 - ~ attrezzatura dell'area area destinata a parchi urbani e piccoli giardini pubblici (V);
 - ~ parcheggi a raso;
 - ~ potenziamenti delle reti tecnologiche di gas e acqua.

- l'importo complessivo delle opere suindicate, con adeguamento ISTAT, è pari a Euro 3.365.442,17 così come di seguito distinto:

- ◊ Euro 708.373,29, per opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri di urbanizzazione primari;
- ◊ Euro 2.657.068,88 per opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione del parcheggio su due livelli interrati per complessivi 8.168 m².

Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondari, pari al 50% dell'importo delle opere stesse, viene confermato il valore dell'area in cessione precedentemente determinato in Euro 1.304.897,40, (€/m² 158,94x 8.210 m²); pertanto, sempre ai fini della determinazione dello scomputo, l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria dedotto il valore dell'area in cessione sopra indicato, è pari a Euro 1.352.171,48.

Il 50% del contributo previsto dalla normativa per gli oneri di urbanizzazione secondari preventivamente quantificato in Euro 676.085,74, dovrà essere versato dal soggetto attuatore all'atto del rilascio dei relativi titoli edilizi (Permessi di Costruire D.I.A., etc).

- Il quadro economico complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene confermato in Euro 4.126.506,76; a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte risulta agli atti la fidejussione n. 160416042010 a scadenza incondizionata emesso in Roma il 09.08.2010 da parte del "Consorzio di Garanzia" con sede in Roma Via Appia nuova n. 45. Presupposto necessario per la stipula dell'atto di convenzione attuativa inerente alla presente variante, è che la società proponente presenti idonea comunicazione da parte della società garante con la quale, in relazione ai contenuti della variante proposta, viene confermata la congruità della polizza emessa in data 09.08.2010 sopra descritta. In alternativa, dovrà essere prodotta nuova idonea polizza fidejussoria.
- Tale atto è da intendersi a garanzia e copertura del 100% dell'importo relativo alle spese di realizzazione di tali opere ed è pari alla somma desunta dal quadro economico. La progettazione, l'esecuzione ed il collaudo saranno effettuati secondo i disposti di cui al d.lgs 163/2006 e s.m.i., come previsto nella convenzione attuativa e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo.

Acquisito il parere:

- del Settore Lavori Pubblici in data 30.04.2015 prot. n. 26849 in merito al progetto di massima delle opere di urbanizzazione. Tale parere considera inoltre favorevolmente, ai soli fini viabilistici, anche la ulteriore ipotesi progettuale di massima avanzata dalla Società proponente in data 09.12.2014 prot. n. 72604 indicata nell'allegato F/4, da intendersi quale soluzione viabilistica alternativa, da realizzare eventualmente su semplice richiesta da parte del Comune entro 18 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa.

Premesso altresì:

- che la proposta di variante al Piano Attuativo descritta in oggetto è stata illustrata alla Commissione Urbanistica in data 15.10.2014 e valutata dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, la quale ha preso atto dei contenuti della proposta, in data 27.01.2015.

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 Attuativo, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Visto lo statuto comunale.

Visto l'art. 48 del d.lgs. 267/2000 Vista la legge 1150/42.

Vista l'art. 14 della legge regionale 12/05 e s.m.i..

Visto l'art. 5 comma 6 della legge regionale 31/2014.

Visto il d.lgs. 163/2006 e s.m.i. .

Viste le NTAPR del PGT approvato con D.G.C. n. 43/2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 04.03.2015.

Preso atto del parere espresso ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000 dal Direttore del Settore Pianificazione, Sviluppo Territoriale , Trasporti e Ambiente, allegato alla presente.

Ritenuto, pertanto, di procedere all'adozione del piano attuativo in oggetto.

con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

1. Di recepire le motivazioni e le considerazioni contenute nelle premesse che risultano parte integrante della presente deliberazione.
2. Di adottare la variante al Piano di Lottizzazione approvata con D.C.S. n. 18 del 28.01.2010 delle aree ricomprese tra la Via Belfiore, la Via Lamarmora e la Via Montelungo riguardante l'area situata nel Comune Amministrativo di Lecco distinta nel Nuovo Catasto Terreni come di seguito indicato:
 - ∨ Comune Amministrativo di Lecco, fg.9 sezione censuaria di Germanedo, nn. 92, 2842, 1709, 1819, 1634,
 - ∨ Comune Amministrativo di Lecco, fg. 9 sezione censuaria di Acquate, nn. 4458, 4978 di proprietà della Società proponente Belfiore Casa s.r.l. .
 - ∨ Comune Amministrativo di Lecco, fg. 9 sezione censuaria di Germanedo, nn. 1186, 1190, 4283, di proprietà del Comune di Lecco;

come da progetto predisposto dagli architetti Danilo Turato ed Arianna Gobbo iscritti all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova rispettivamente ai nn. 634 e 1763, costituito dai seguenti elaborati:

Allegati tecnici ed elaborati grafici

- a) All. 1 - PA01 _ Individuazione Unità Minima di Intervento – UMI. Foto aerea dello stato attuale.
Rilievo plani-volumetrico dello stato attuale. Calcolo delle superfici.
- b) All. 2 - PA02 _ Viabilità e densità edilizia.
- c) All. 3 - PA03 _ Stato Attuale: inquadramento territoriale.
- d) All. 4 - PA04 _ Stato attuale: sottoservizi tecnologici.
- e) All. 5 - PA05 _ Inquadramento urbanistico.
- f) All. 6 - PA06 _ Inserimento planivolumetrico su foto aerea. Planimetria di progetto
- g) All. 7 - PA07 _ Distanza dal torrente Borra.
- h) All. 8 - PA08 _ Piante di progetto: livelli C2-C1-00.
- i) All. 9 - PA09 _ Piante di progetto : livelli 01-02-03-04-05.
- j) All. 10 - PA10 _ Calcoli planivolumetrici. Verifica parcheggi privati.
Verifica superficie filtrante.

- k) All. 11 - PA11 _ Individuazione aree standard.
- l) All. 12 - PA12 _ Prospetti - Verifica altezza dell'edificio.
- m) All. 13 - PA13 _ Sezioni – Verifica piani interrati.
- n) All. 14 - PA14 _ Renderings.
- o) All. 15 - PA15 _ Opere di Urbanizzazione Primaria. Planivolumetrico di progetto: individuazione nuova cabina ENEL. Nuova cabina ENEL: pianta, prospetti e sezioni tipo.
- p) All. 16 - PA16 _ Opere di Urbanizzazione. Nuova autorimessa in cessione. Planimetria di progetto: piante e sezioni A-A
- q) All. 17 - PA17 _ Opere di Urbanizzazione Primaria interne al comparto. Verde pubblico e parcheggi a raso.
- r) All. 18 - PA18 _ Opere di urbanizzazione primaria : esterna al comparto.
- s) All. 19 - PA19 _ Schema di fognatura.
- t) All. 20 - PA20 _ Confronto tra piano attuativo di convenzione e piano attuativo di variante
- u) All. 21 - PA21_ Confronto tra piano attuativo di convenzione e piano attuativo di variante.
- v) All. A - Relazione tecnica.
- w) All. B - Relazione geologica.
- x) All. C - Computo metrico e preventivo di spesa opere di urbanizzazione.
- y) All. D - Schema di convenzione
- z) All. E - Documentazione fotografica.
- aa) All. F - Documentazione relativa alla zonizzazione acustica.
- bb) All. G - Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione.
- cc) All. H - Relazione impatto viabilistico.
- dd) All. I - Stima degli interventi e dei costi Lario Reti Holding
- ee) All. L - Relazione Tecnica ai sensi della L.R. 33/2007.
- ff) All. M - Stralci realizzativi.
- gg) All. F/4 - Proposta progettuale di variante agli elaborati di progetto.

3. di subordinare la stipula dell'atto di convenzione attuativa inerente alla presente variante, alla presentazione di idonea comunicazione con la quale, in relazione ai contenuti della variante proposta, la società garante conferma la congruità della polizza emessa in data 09.08.2010, ovvero alla presentazione di nuova idonea polizza fidejussoria.
4. di subordinare altresì alla stipula della citata convenzione urbanistica il rilascio di qualsiasi autorizzazione o permesso di costruire sugli immobili riguardanti il presente progetto;
5. di dare mandato al Direttore del Settore competente per l'espletamento degli atti necessari e conseguenti la presente deliberazione.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to VIRGINIO BRIVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to MICHELE LUCCISANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 13.5.2015 rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 28.5.2015 , ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 13.5.2015 .

Lì, 13.5.2015

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to MICHELE LUCCISANO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

Lì,

IL SEGRETARIO GENERALE