

COMUNE DI LECCO

VARIANTE PIANO ATTUATIVO

Via BELFIORE, Via LAMARMORA e  
Via MONTELUONGO

RELAZIONE TECNICA

AII. A

VARIANTE

COMMITTENTE: BELFIORE CASA s.r.l.

Codice  
PA-D

PROGETTO: Architetto DANILO TURATO  
Architetto ARIANNA GOBBO

SCALA

-

 **TECNOSTUDIO** [www.tecnostudiopadova.it](http://www.tecnostudiopadova.it)  
[info@tecnostudio-pd.it](mailto:info@tecnostudio-pd.it)  
35035 Mestrino PD via Aquileia, 56 tel 049 9000684 fax 049 9001859

REVISIONI

0	23/02/15
1	
2	
3	
4	
5	
6	

DISEGNATORE

VERIFICATO

APPROVATO

M.RI

A.G.

D.T.

SISTEMA DI GESTIONE QUALITA'  
UNI EN ISO 9001:2008  
CERTIFICATO n° 12382  
CISQ/CERTIQUALITY,  
n° 4911 IQNet

**COMUNE DI LECCO**  
**VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE AREE SITE IN LECCO, RICOMPRESSE**  
**TRA VIA BELFIORE, VIA LAMARMORA E VIA MONTELUONGO**

**DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 09.08.2010 N. 161.170 REP. N. 39.602 DI RACC. NOTAIO**  
**FRANCO PANZERI REGISTRATO A MERATE IL 17.08.2010 AL N. 2939 E TRASCritto A**  
**LECCO IL 18.08.2010 AL N. 13034.**

**RELAZIONE TECNICA**

**Stato attuale**

L'area oggetto di intervento, di proprietà della BELFIORE CASA s.r.l., è inserita nella previsione urbanistica del P.R.G. vigente in Zona Omogenea "B", parte come Area Edificabile in zona produttiva compatibile "PA" (produttivo-artigianale), parte come area standards "V" (verde pubblico). In data 09.08.2010 è stata sottoscritta convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione registrata al n. 161.170 di rep. e n. 39.602 di racc. Il comparto di forma sostanzialmente rettangolare è delimitato ad est da proprietà private, a sud dalla via Belfiore, ad ovest dalla via Lamarmora, a nord dalla via Montelungo, assi viari che ne costituiscono la completa accessibilità sia carrabile che pedonale: la morfologia dell'area è caratterizzata da una pendenza in direzione ovest-est che crea un dislivello di circa tre metri ed è occupata dal recinto e dagli ex-stabilimenti dello Scatolificio Pagani, ora in fase di demolizione, oltre che da una zona adibita a verde di circa 1.880,00 mq (vedi tav. paq01). La lettura urbana al contorno rivela una situazione composta da insediamenti industriali ed artigianali, di piccole e medie dimensioni, ubicati principalmente ad ovest, mentre per i restanti lati l'urbanizzazione è esclusivamente residenziale, caratterizzata da tipologie in linea tipiche del dopoguerra impostate su edifici da quattro a sei piani: nelle immediate vicinanze, al termine della via Belfiore, vi è il complesso dell'Ospedale "A. Manzoni" di Lecco.

Si precisa che le opere di piano sono parzialmente iniziate con la realizzazione della nuova cabina elettrica.

**Obiettivi progettuali**

La presente variante propone l'attuazione delle previsioni del P.R.G., rispetta le indicazioni e riconferma gli standards in cessione previsti con il Piano Attuativo approvato.

In particolare:

- L'edificazione viene prevista nel rispetto delle linee di massimo inviluppo;
- Vengono confermate le superfici a standards, a verde, a parcheggio, servitù di passo, pur in un ridisegno delle stesse;
- Viene confermata l'edificazione su 5 livelli fuori terra "assecondando" le quote di riferimento delle aree alla viabilità limitrofa e all'originario piano naturale del terreno. In merito alle quote di riferimento dell'intervento, e considerando che il terreno è acclivio, il nuovo progetto propone di riprendere la situazione originaria del terreno, con la ridefinizione dell'originaria linea di inclinazione naturale del terreno derivante dalle livellete, che sul lato nord ed ovest si riferisce alle vie Montelungo e Lamarmora, sul lato sud parte di via Belfiore e parte di aree private, lato est aree private. Gli edifici esistenti contigui all'ambito di intervento giacciono su quote originarie e naturali.

In questo modo si ottiene una situazione che asseconda lo stato naturale del terreno, e gli edifici, residenziali e commerciali in progetto, risultano inseriti armoniosamente. L'altezza individuata nella proposta di variante, determinata come media delle quote di intersezione delle facciate con l'originaria linea di inclinazione naturale del terreno e la quota riferita alla altezza media dell'estradosso di copertura, è minore di quella massima prevista nelle N.T.A. del Comune di Lecco.

- Assecondando le indicazioni ricevute da parte del Comune di contenere ulteriormente le previsioni volumetriche del Piano, si è definita una minor volumetria di circa mc 2.747, passando da un volume di mc 52.340 a 49.593 e una riduzione della SLP di mq 972 passando da mq 16.372 a mq 15.400.
- configurazione degli edifici a "blocco aperto" con corpi edilizi separati che permettono una organizzazione delle unità immobiliari definendo una maggiore flessibilità di aperture aero-illuminanti.

La descrizione delle scelte progettuali può essere riassunta nei seguenti punti:

a) Il Piano Attuativo in oggetto si propone di riqualificare questo comparto, caratterizzato da attività in stato di obsolescenza ed abbandono, attraverso l'insediamento della funzione residenziale, prevalente nel contesto urbano all'intorno, arricchita da spazi di piccolo taglio, ubicati nell'edificio lungo Via Lamarmora, dove il piano terra è adibito alla funzione terziario-commerciale. La carenza di spazi pubblici aperti nel quartiere ha suggerito la creazione di una piazza aperta, usufruibile da più accessi e sulla quale si affacciano gli spazi commerciali.

Gli assi viari esistenti rappresentano l'elemento generatore degli edifici a cinque piani progettati.

Le tipologie edilizie insediate permettono una grande pluralità di tagli di alloggi, mentre le aree a parcheggio distribuite su due piani sottostanti soddisfano il bisogno delle funzioni insediate e garantiscono anche all'utenza pubblica grandi spazi in questa zona estremamente carente e bisognosa di aree di stazionamento veicolare.

b) Si è riconfermata la scelta, vista la carenza di parcheggi nel quartiere, soprattutto in relazione all'utenza dell'Ospedale, di adibire gran parte delle aree standards in cessione a parcheggi, ricavati sia a raso che all'interno di un'autorimessa interrata interamente ceduta al Comune: gli spazi di verde pubblico in cessione sono posizionati in frangia agli assi viari, al fine di creare attraverso il disegno dell'arredo urbano spazi gradevoli alla sosta dei cittadini. Il totale delle aree standards cedute nel comparto, restano pari a mq 10.815,00 come da Piano Attuativo convenzionato: la quota di standards da monetizzare, in ragione della diminuzione del volume, si riduce passando da mq 4.030,73 a mq. 3.252,23.

c) la proposta di variante prevede la creazione di 190 posti auto pertinenziali alla residenza distribuiti su due piani interrati, di 27 posti auto pertinenziali alle attività terziario-commerciali, e la conferma di 280 posti auto pubblici posizionati sia a raso che in un'autorimessa interrata.

Il flusso del traffico veicolare avverrà dal nuovo accesso creato su via Lamarmora; su via Montelungo vi sarà un'ulteriore entrata ed uscita per il flusso privato.

Inoltre l'area di intervento risulta servita dagli autobus delle linee 4, 8 e 2 serale della LineeLecco spa; resta confermata la fermata sulla via Belfiore a sud del comparto.

d) Relativamente agli edifici saranno progettati nel rispetto della normativa vigente e in modo da ottenere la massima efficienza energetica. Anche la scelta dei materiali sarà effettuata in modo da ridurre il fabbisogno energetico, in particolare:

- le facciate saranno adeguatamente isolate e, in parte, rivestite in materiale tipo pietra;
- l'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato utilizzando acqua come fluido di distribuzione e con contabilizzazione del consumo di energia termica per singola unità. I generatori di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno composti da moduli in pompa di calore aria-acqua;
- l'impianto di riscaldamento è del tipo a bassa temperatura con pannelli radianti;
- serramenti a taglio termico;
- l'impianto elettrico delle parti comuni e/o utenze private verrà in parte realizzato con l'apporto di pannelli fotovoltaici, in base al D.Lgs. n. 30 del 03/03/2011.

e) La proposta di variante, che ha raggiunto un approfondito grado di definizione e che è stata redatta in base alle richieste dell'utilizzatore e alla convenzione sottoscritta, stabilisce

le caratteristiche plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie per procedere, dopo l'approvazione della variante di Piano di Lottizzazione, alla realizzazione degli edifici mediante denuncia di inizio attività in base all'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

Il numero e la dimensione delle unità immobiliari è da considerarsi indicativa. Con la stesura dei progetti definiti gli edifici potranno essere oggetto di variazioni formali e di finitura.

L'assegnazione volumetrica ad ogni singolo edificio può subire contenute variazioni entro i limiti volumetrici complessivi previsti dal presente Piano.

### **Situazione catastale della proprietà**

Le aree interessate dal Piano Attuativo in parte sono di proprietà di Belfiore Casa srl e in parte al Comune di Lecco, a seguito della cessione intervenuta con la sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 09.08.2010. In particolare, i dati sono riassunti nella seguente tabella:

<b>INDIVIDUAZIONI CATASTALI</b>			
PROPRIETA'	Foglio	Mappale	Superficie catastale (mq)
BELFIORE CASA S.R.L.	9-sezione Germanedo	92	7.904
	9-sezione Germanedo	2842	18
	9-sezione Acquate	4458	1.480
	9-sezione Acquate	4978	610
	9-sezione Germanedo	1709	2.460
	9-sezione Germanedo	1819	30
	9-sezione Germanedo	1634	670
COMUNE DI LECCO	9-sezione Germanedo	1186	50
	9-sezione Germanedo	1190	255
	9-sezione Germanedo	4283	30
TOTALE			13.507

Il rilievo dell'area, effettuato con strumentazione elettro-ottica ed elaborato al computer, ha evidenziato una superficie reale in loco pari a mq 13.815,00 (vedi tav. pa01).

### **Dati urbanistici (vedi tav. pa05)**

### **ZONA OMOGENEA "B" Area Edificabile in zona produttiva compatibile "PA"** **Indici urbanistici ed edilizi**

$U_f = 1,4 \text{ mq/mq}$   
 $H_m = 12,50 \text{ m} + 20\% = 15 \text{ m}$   
 $D_c = 7,00 \text{ m}$   
 $D_s = 7,50 \text{ m}$   
 $Q_f = 25 \%$

Parcheggi (Legge 122/89):  
 Residenza = 15 mq/100 mc (V)  
 Commercio = 60 mq/100 mq (S.I.p.)

Standards:  
 Residenza = 28,34 mq/100 mc  
 Commercio = 100 % (S.I.p.)

**Dati di progetto (vedi tav. pa10/pa11)**

Superficie di proprietà:	Area Edificabile	mq 11.935,00 +
	Aree Standards	mq 1.880,00 =

**T o t a l e** mq 13.815,00

**S.I.p. consentita**  
**S.I.p. convenzionata**

$(11.935,00 \times 1,4 \text{ mq/mq}) =$  **mq 16.709,00**  
**mq 16.372,00**

Superficie filtrante (25% AE)  $(11.935,00 \times 25\%) =$  mq 2.984,00  
 Superficie filtrante in progetto mq 2.990,00 > 2.984,00

**S.I.p. in progetto:**

commerciale	mq 1.552,00 +
residenziale	mq 13.848,00 =

**T o t a l e** **mq 15.400,00**

Volume residenziale in progetto mc 44.161,00

Verifica densità territoriale D.M. 1444/68 ( 5 mc / mq)  
 $M_q 11.935 \times 5 \text{ mc} / \text{mq}$  mc 59.675,00  
 In progetto **mc 49.593,00** < 59.675,00

Parcheggi pertinenziali necessari:  
 commerciale  $(1.552,00 : 100 \times 60) =$  mq 931,20  
 residenziale  $(44.161,00 : 100 \times 15) =$  mq 6.624,15

Parcheggi pertinenziali in progetto:  
 commerciale mq 940,00 > 931,20  
 residenziale mq 6.626,00 > 6.624,15

Aree standards necessarie:  
 commerciale  $(1.552,00 : 100 \times 100) =$  mq 1.552,00 +  
 residenziale  $(44.161,00 : 100 \times 28,34) =$  mq 12.515,23 =

**T o t a l e** mq 14.067,23

Aree standards in progetto:  
 Verde pubblico mq 1.880,00 +  
 Parcheggio pubblico mq 8.935,00 =  
**T o t a l e** mq 10.815,00 < 14.067,23

**Da monetizzare:** **mq 3.252,23**

In considerazione che con la sottoscrizione della convenzione del 09.08.2010 la superficie a standards individuata era pari a mq 4.030,73. Con la variante la minor superficie da monetizzare è pari a mq 778,50. Pertanto l'eccedenza di importo monetizzato, e già versato, è pari a €.120.620,79.

### **Considerazioni**

Il progetto allegato è stato predisposto mantenendo la stessa impostazione del Piano Attuativo già convenzionato. Gli elaborati grafici e le relazioni riportano la stessa numerazione.

### **Gli elaborati relativi alla presente variante sono i seguenti:**

All.1/Pa01 – Individuazione UMI_Rilievo stato di fatto	Sc. 1/500
All.2/Pa02 – Viabilità e densità edilizia	Sc. 1/2000
All.3/Pa03 – Stato attuale: inquadramento territoriale	Sc. 1/2000
All.4/Pa04 – Stato attuale: sottoservizi tecnologici	Sc. 1/2000
All.5/Pa05 – Inquadramento urbanistico	Sc. Varie
All.6/Pa06 – Inserimento planimetrico. Planimetria di progetto	Sc. Varie
All.7/Pa07 – Distanza dal torrente Borra	Sc. 1/200
All.8/Pa08 – Piante di progetto: Livelli C2-C1-00	Sc. 1/500
All.9/Pa09 - Piante di progetto: Livelli 01-02-03-04-05	Sc. 1/500
All.10/Pa10 – Calcoli piani volumetrici	Sc. Varie
All.11/Pa11 – Individuazione aree standard	Sc. 1/500
All.12/Pa12 – Prospetti – Verifica dell'altezza dell'edificio	Sc. 1/200
All.13/Pa13 – Sezioni – Verifica piani interrati	Sc. 1/200
All.14/Pa14 – Renderings	
All.15/Pa15 – Opere di urbanizzazione primaria: nuova cabina Enel	Sc. 1/200
All.16/Pa16 – Opere di urbanizzazione primaria: nuova autorimessa in cessione	Sc. 1/200
All.17/Pa17 – Opere di urbanizzazione primaria: interna al comparto	Sc. 1/200
All.18/Pa18 – Opere di urbanizzazione primaria: esterna al comparto	Sc. 1/200
All.19/Pa19 – Schema di fognatura	Sc. 1/200
All.20/Pa20 – Confronto tra convenzione e variante	Sc. Varie
All.21/Pa21 – Confronto tra convenzione e variante	Sc. Varie
All.A – Relazione tecnica;	
All.B – Relazione geologica;	

All.C – Computo metrico e preventivo di spesa opere di urbanizzazione;

All.D – Schema di convenzione;

All.E – Documentazione fotografica;

All.F – Documentazione relativa alla zonizzazione acustica;

All.G – Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione;

All.H – Relazione impatto viabilistico;

All.I – Stima degli interventi e dei costi Lario Reti Holding;

All.L – Relazione tecnica ai sensi della L.R. 33/2007;

All.M – Stralci realizzativi;

All.F/4 – Proposta progettuale di variante agli elaborati di progetto che la ditta lottizzante si impegna a realizzare senza oneri a carico del Comune qualora la stessa venga approvata entro il termine di 18 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.