

COMUNE DI LECCO

VARIANTE PIANO ATTUATIVO

Via BELFIORE, Via LAMARMORA e  
Via MONTELUONGO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

All. G

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**  
**PIANO ATTUATIVO DI VIA BELFIORE, VIA LAMARMORA E**  
**VIA MONTELUONGO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.L.**

*Norme tecniche di riferimento del Piano Attuativo*

**AZZONAMENTO DEL COMPARTO**

**Art. 21.2.1 Zone artigianali compatibili con la residenza (PA-PAA)**

Aree prevalentemente a carattere produttivo-artigianale poste in ambiti di congiunzione tra zone residenziali e zone industriali o in aree miste produttive-residenziali storiche, quali quelle lungo la Valle del Gerenzone. Rivestono una particolare importanza dato il ruolo di cerniera fra i diversi insediamenti all'interno dell'impianto urbano e necessitano di trasformazioni che permettano la coesistenza di funzioni miste, salvaguardandole dal degrado e migliorandone la qualità urbana.

**Destinazioni principali:**

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato (max 250 mq di SV) esercizi pubblici della somministrazione di alimenti e bevande e insediamenti alberghieri;
- insediamenti industriali ed artigianali compatibili con la classe IV del D.P.C.M. 14.11.1997;

**Destinazioni escluse:**

- insediamenti per grandi e medie strutture di vendita e centri commerciali;
- insediamenti industriali ed artigianali superiori alla classe IV del DPCM 14/11/97;
- insediamenti industriali ed artigianali definiti insalubri di I classe.

**Indici urbanistici ed edilizi**

ut = 1.4 mq/mq

uf = 1.4 mq/mq

Hm = 12.50 m (con aumento del 20% trattandosi di P.A. art. 17 NTA) (12.50 m + 20 % = 15.00 m)

Dc = 7 m (min 7,50 dalla ferrovia fatto salvo quanto previsto dall'art. 29 delle presenti norme)

Ds = 20 m dalle strade di tipo B; 10 m dalle strade di tipo C; 7,50 m dalle strade intercomunali di penetrazione e comunali di scorrimento ex tav. E04; in tutti gli altri casi secondo D.M. 2.4.1968 n. 1444 fatti salvi gli allineamenti in atto

Qf = 25%

**Prescrizioni particolari:**

Per le aree individuate come PA-A non si applicano gli indici sopra esposti mentre conservano efficacia le sole destinazioni d'uso.

## AREE PARCHEGGIO NECESSARIE

### **Art. 14 Parcheggi**

Gli interventi per nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti di V e/o SIp e le demolizioni e ricostruzioni sono assoggettati alla dotazione di aree a parcheggio pertinenziale privato, con relativa stipula d'atto pubblico, nella misura stabilita dall'art. 2 della Legge n.122/1989 elevata per le diverse categorie di destinazione d'uso come risulta complessivamente dall'elenco di seguito riportato:

Residenza

15 mq/100 mc (V);

Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari (ad esclusione medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali e mercati) e artigianato riconducibile alla destinazione d'uso terziario direzionale e commerciale  
60 mq/100 mq (Slp);

Medie strutt.di vendita/C.Comm.

80 mq/100 mq (Slp);

Grandi strutt. Vendita/ C. Comm./Mercati

100 mq/100 mq (Slp);

Attività produttive artigianali e industriali

35 mq/100 mq (Slp);

Servizi e attrezzature di interesse comune con SIp inferiore a 400 mq

60 mq/100 mq (Slp);

Servizi e attrezzature di interesse comune con SIp superiore a 400 mq 70 mq/100 mq (Slp);

Per l'individuazione della dotazione di aree a parcheggio degli interventi che prevedono spazi scoperti (verde, sport, ecc.) verrà compiuta di volta in volta una valutazione specifica che tenga in considerazione sia i caratteri specifici dell'intervento sia l'ubicazione nel contesto del tessuto cittadino.

Nel conteggio delle superfici a parcheggio non rientrano le rampe di accesso, le aree di ingresso carrabile e/o pedonale ed i sedimi di risulta non strettamente necessari alla sosta veicolare; e comunque le aree di manovra non potranno superare il 50% della superficie complessiva conteggiata, mentre le dimensioni di ogni posto auto non potranno risultare inferiori a 2,4 x 5 mt.

L'eventuale volume di verifica per le attività produttive artigianali e industriali è definito dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza reale con un massimo di mt. 4.

## AREE STANDARD NECESSARIE

### **Art.16\_Oneri di urbanizzazione e cessione di aree**

La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione verrà stabilito in base alle normative vigenti.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli interessati possono richiedere nell'ambito della presentazione del titolo abilitativo di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico, i richiedenti dovranno presentare il relativo progetto esecutivo accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie, ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.

Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le urbanizzazioni primaria e secondaria dalla relativa Delibera Consiliare, dovrà essere corrisposta la differenza.

I Piani attuativi e i permessi a costruire convenzionati, nei casi previsti dal successivo art. 23, devono prevedere la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima dello standard di Piano del presente Prg.

Gli standard urbanistici da reperire non dovranno essere inferiori alle quantità minime definite dalle disposizioni di legge regionale per ogni singola funzione da insediare (residenziale, terziario - commerciale, produttiva).

Gli standard minimi risultano i seguenti:

Residenza  
28,34 mq/100mc

Insedimenti produttivi  
20% della SIp

Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari  
100% della SIp  
(di cui almeno la metà destinata a parcheggi d'uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo)

Grandi strutture di vendita dotazione come al punto precedente elevata al 200% della SIp di cui almeno 80% destinata a parcheggi d'uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo.

Residenze turistiche  
17,5 mq/100mc

Nei Piani attuativi e nei permessi a costruire convenzionati, non verrà conteggiata la relativa quota di standard per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione, qualora si mantenga la stessa destinazione d'uso e/o salvo prova di aver già concorso all'urbanizzazione mediante cessioni e/o monetizzazioni per gli stessi edifici oggetto di intervento.

La localizzazione di tali aree è di norma quella individuata nella tavola di azzonamento del Prg. Qualora sull'area di proprietà non siano localizzate aree destinate ad urbanizzazioni secondarie oppure l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale alla cessione, i concessionari devono corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

In alternativa i concessionari possono cedere altre aree del territorio comunale destinate dal Prg a standard urbanistico, fatto salvo il mantenimento della destinazione a standard dell'area non ceduta, al fine della dotazione minima di aree a standard per l'intero Prg.

Al fine di perseguire il miglioramento della qualità urbana ed ambientale, particolare importanza verrà prestata alla progettazione e realizzazione delle aree ed attrezzature destinate alle urbanizzazioni, allo scopo di valorizzare ed organizzare le aree a verde e gli spazi non costruiti e più in generale di migliorare la qualità degli spazi pubblici all'interno dell'impianto urbanistico. Dovranno venire salvaguardati i valori e le risorse paesistico-ambientali, comprese le visuali prospettiche dell'edificato, le vedute su bellezze panoramiche o caratteristici ambienti del tessuto storico e paesistico e previste ove necessario opere di mitigazione. Nella progettazione degli spazi pubblici verrà richiesta la definizione delle opere di arredo, dei materiali, delle pavimentazioni e il progetto dettagliato delle aree a verde, affinché tali opere siano adeguatamente valorizzate ed integrate armonicamente nel tessuto urbano.