

## RELAZIONE TECNICA

### Proposta di Piano attuativo

#### LOCALIZZAZIONE

- 01\_Inquadramento generale
- 02\_Inquadramento urbanistico e vincoli

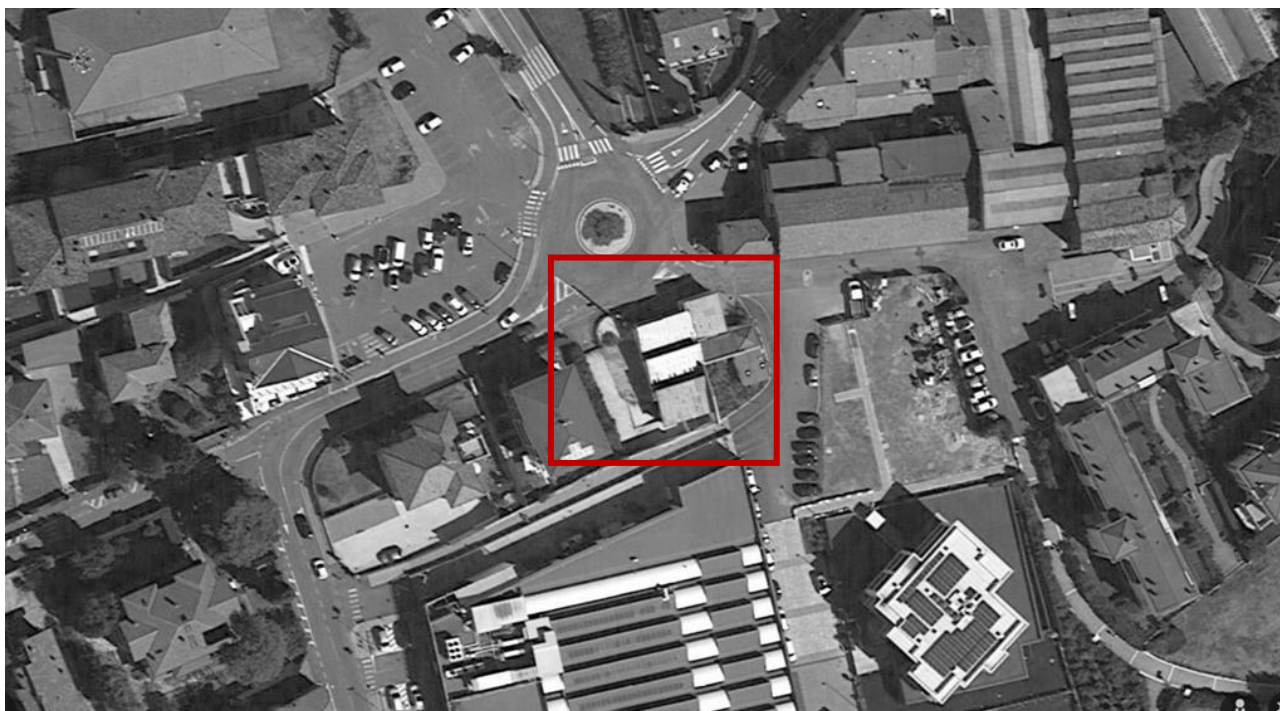
#### STATO ATTUALE DEI LUOGHI

- 03\_ Situazione stato di fatto

#### STATO DI PROGETTO

- 04\_Proposta di piano attuativo
  - Obiettivo
  - Volume
  - Altezza
  - Superficie coperta
  - Superficie permeabile
  - Cessioni
  - Distanze e arretramenti
  - Riqualificazione spazio pubblico
  - Estetica

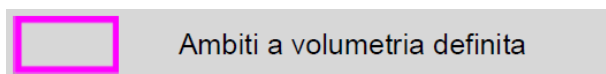
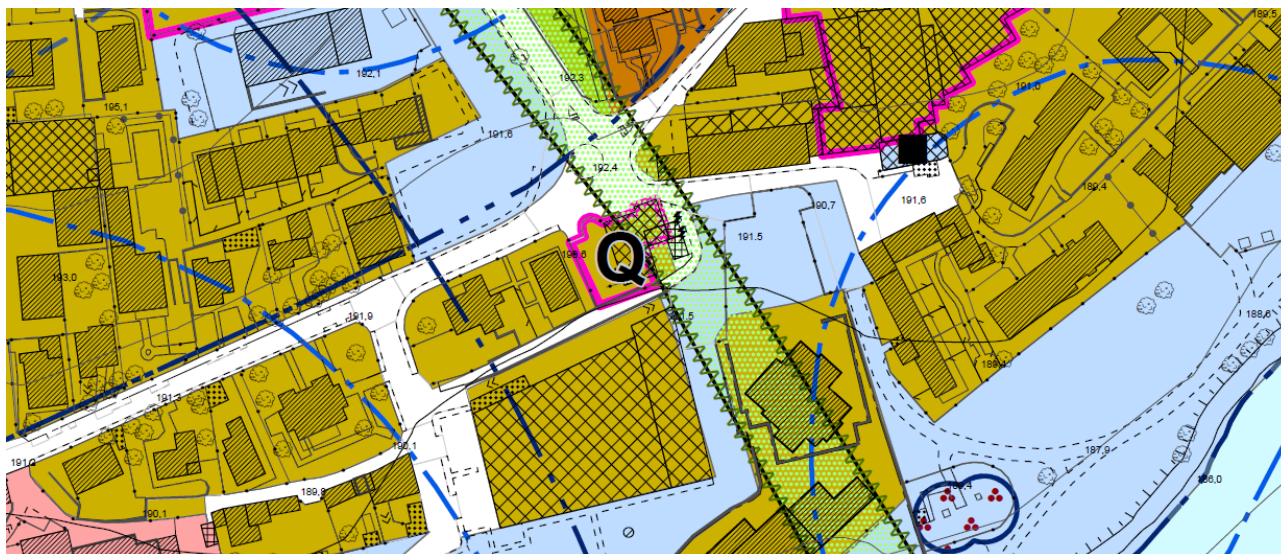
## 01\_Inquadramento generale



L'area oggetto di intervento è sita in via Vittorio Veneto 42 nel Comune di Sarnico.

## 02\_ Inquadramento urbanistico e vincoli

### Estratto PdR tav 12b CARTA DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO



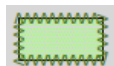
Ambiti a volumetria definita

art. 8.8 delle NTA PdR



Ambito residenziale consolidato

art. 8.3 delle NTA PdR



Connessioni collina-lago



Bellezze individue e d'insieme  
ex D.Lgs 42/2004 art.136 (fonte Regione Lombardia)

#### 8.8 Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato.

L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro, ad esclusione di quegli ambiti ove è espressamente previsto il Piano Attuativo; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambi i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per gli ambiti a volumetria definita. L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.

Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita sono i seguenti:

### **Ambito Q**

La trasformazione dell'area ha come finalità la riconversione delle strutture ricettive da tempo presenti in sito, con la formazione di una nuova polarità in grado di proiettare la qualità del lungolago dal centro storico sino a questo nuovo sito, da interpretarsi come una nuova porta di accesso turistico al lago.

La trasformazione deve consentire di restituire alla città una parte consistente di lungolago, rendendola direttamente accessibile da via Monte Grappa e via Vittorio Veneto, e, al tempo stesso, incrementare la dotazione di aree verdi e spazi pubblici fruibili.

St indicativa: 556 mq

Slp realizzabile: 371,00 mq

H max: 16,00 m

Sistema funzionale: residenziale e destinazioni complementari compatibili come normate da art. 6.3.1, commerciale, terziario, ricettivo, alberghiero.

Standard minimi (per la sola destinazione residenziale): 222 mq, di cui fino al 50% può essere monetizzato. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate nel presente articolo.

Ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme dell'ambito residenziale consolidato.

L'intervento dovrà essere attuato a mezzo di Piano Attuativo comunale ai sensi art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i

#### **8.8.1 Trasferimento della eventuale volumetria residua degli ambiti a volumetria Definita**

L'eventuale volume degli ambiti a volumetria definita in residuo, dopo l'attuazione del relativo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, può essere realizzato e può essere trasferito negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, nelle quantità massime indicate nei criteri attuativi del Documento di Piano.

Tale diritto volumetrico è inoltre liberamente commerciabile e di conseguenza trasferibile all'interno delle aree del sistema funzionale residenziale, ad esclusione dei centri e nuclei storici, nel rispetto delle norme morfologiche di zona (distanze, altezze, rapporto di copertura, rapporto di occupazione, superficie permeabile).

Estratto PdS **tav 14 CARTA DEI SERVIZI: ASSETTO PREVISTO**



..... Connessione ciclopedonale di progetto

Indicazioni Piano delle Regole

▭ Ambiti a volumetria definita

Indicazioni Documento di Piano

▭ Piani attuativi

### 3.2 Dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti a progettazione unitaria a volumetria definita

Negli ambiti soggetti a piani attuativi, ad interventi con permesso di costruire convenzionato e negli ambiti a progettazione unitaria a volumetria definita devono essere individuate le dotazioni di servizi previste per legge con riferimento alle specifiche singole destinazioni funzionali previste nel Piano.

☒ Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 18 mq per abitante.

☒ Per la destinazione terziaria/commerciale il parametro di riferimento è il 100% della slp.

☒ Per la destinazione ricettiva il parametro di riferimento è l'80% della slp

☒ Per la destinazione industriale-artigianale i parametri sono il 10% della Slp prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.

In ogni caso deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento.




In caso di impossibilità di individuazione delle aree per servizi, con esclusione delle aree per parcheggio pubblico, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo.

Al fine della computazione della quantità di aree per servizi il riferimento assunto nel Piano dei Servizi è un indice pro- capite di 150 mc per ogni abitante teorico insediabile.

L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo.


Estratto DdP **tav 4 CARTA DEI VINCOLI**



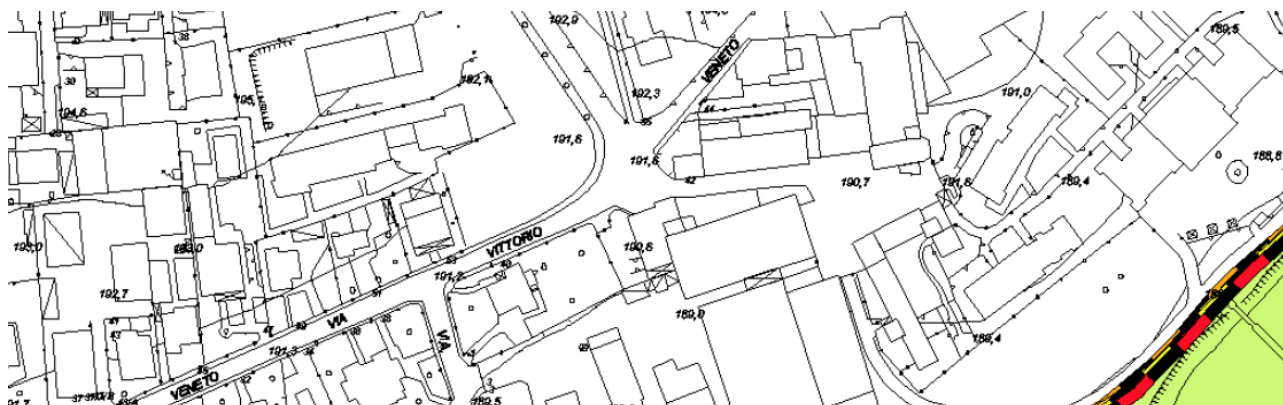
-  Territori contermini ai laghi - 300 m (Fonte PGT)
-  Bellezze individue e d'insieme ex D.Lgs 42/2004 art. 136 (Fonte PGT)
-  Aree soggette a vincolo paesistico (Fonte PRG)

Estratto DdP **tav 7 CARTA DELLA SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO**



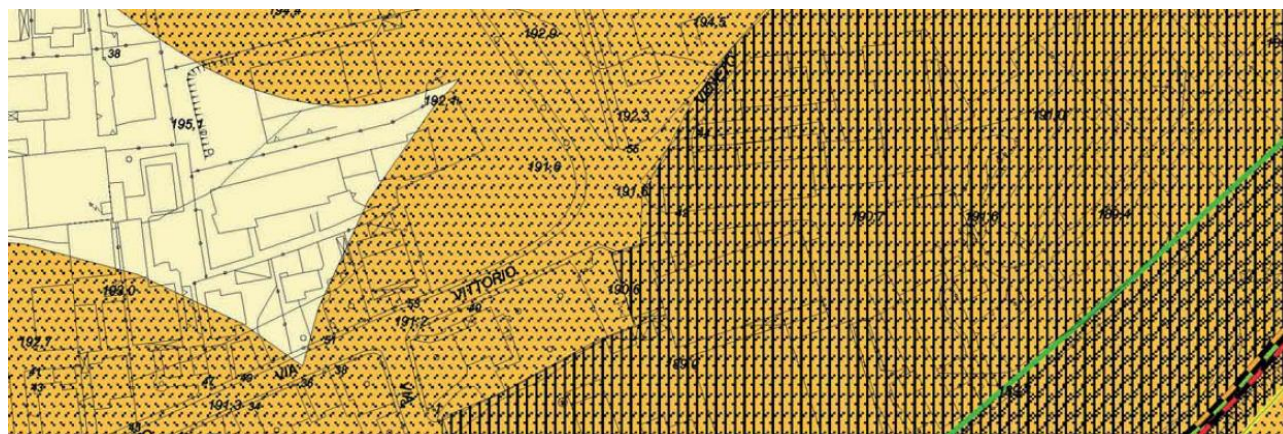
-  Sensibilità molto alta

Estratto Aggiornamento Studio della componente geologica **tav 11 CARTA P.A.I. – P.G.R.A.**

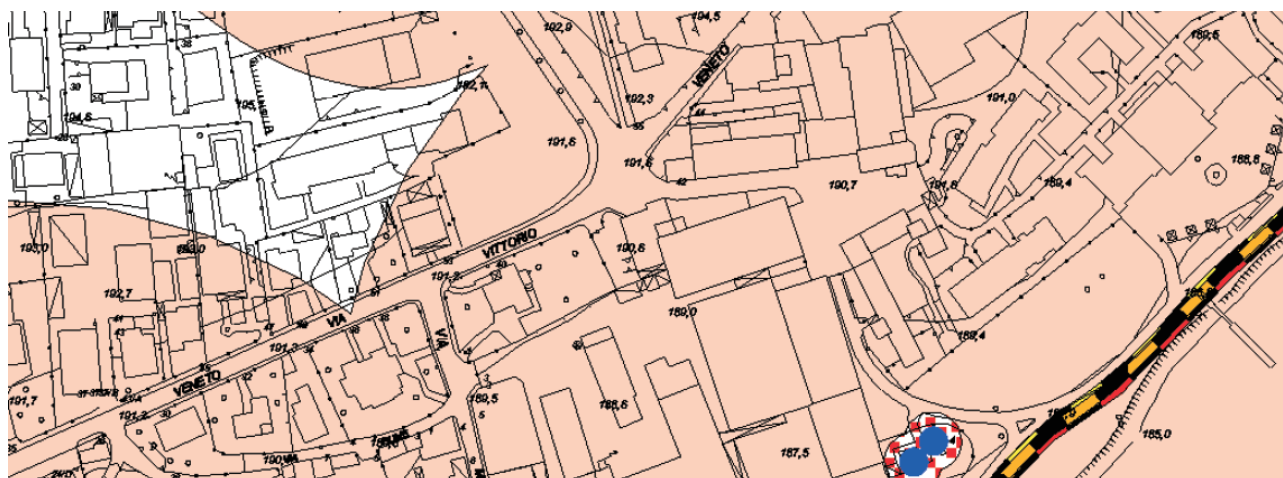



Nessun vincolo riscontrabile

Estratto Aggiornamento Studio della componente geologica **tav 10b CARTA DI FATTIBILITA'**

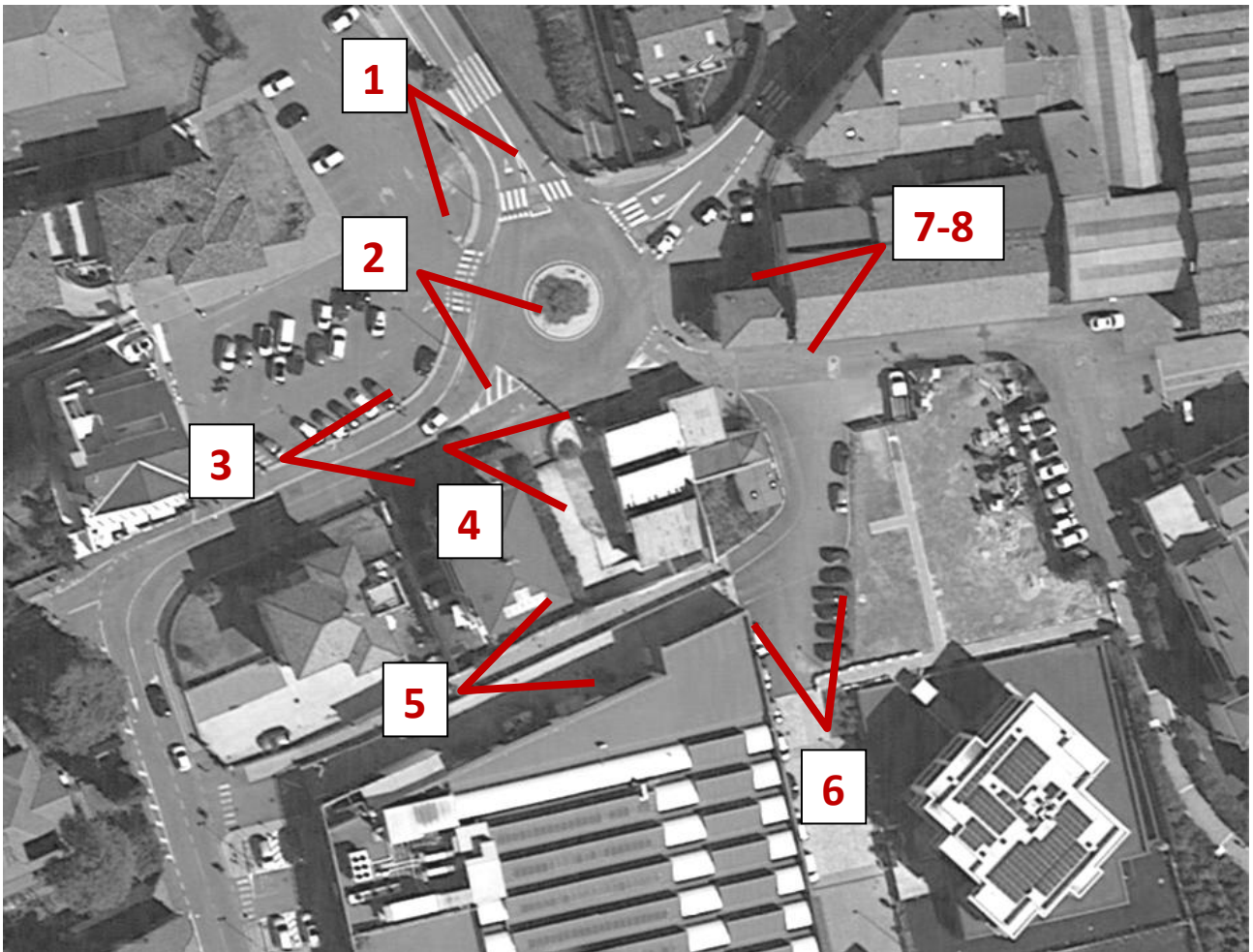


Estratto Aggiornamento Studio della componente geologica **tav 06 CARTA DEI VINCOLI**



Aree di salvaguardia dei pozzi potabili  Area di rispetto

### 03\_ Situazione stato di fatto



L'area oggetto di intervento è sita in via Vittorio Veneto 42 nel Comune di Sarnico. Attualmente ospita un vecchio corpo di fabbrica dismesso la cui ultima funzione era stata un autolavaggio. Lo stato di conservazione dell'immobile è molto basso.

Le forme sono quelle tipiche di una fabbrica con copertura a shed e illuminazione indiretta dall'alto. Si mostrano di seguito scatti fotografici dello stato attuale seguendo l'andamento cronologico dei coni ottici riportati in planimetria.



**Vista 1** = prospetto visibile da via Foppe: l'edificio si presenta con una fascia completamente cieca nella parte a contatto con lo spazio pubblico e una vetrata continua della parte superiore che garantisce l'illuminazione interna.



**Vista 2** = prospetto in corrispondenza della rotonda di via Vittorio Veneto: osservando l'edificio da più vicino si può notare il cattivo stato di conservazione della copertura, la presenza di graffiti e l'intonaco scrostato appena sopra lo zoccolo a causa dell'umidità di risalita; si nota inoltre l'assenza del marciapiede.



**Vista 3** = prospetto da via Vittorio Veneto: da questa prospettiva si coglie in modo chiaro l'andamento della copertura a shed e la posizione delle finestre per l'illuminazione interna. Le facciate sono tinteggiate con un color bianco sporco.



**Vista 4** = prospetto verso cortile interno: l'attuale ingresso alla proprietà è collocato in una posizione piuttosto pericolosa, con immissione diretta sulla rotonda di via Veneto. Il cortile interno è in cemento a vista e vede la presenza di un alto muro cieco verso il confine sud.



**Vista 5** = passaggio pedonale pubblico lato sud: oltre l'alto muro di confine del cortile è presente un passaggio pubblico pedonale, che durante la realizzazione della lottizzazione adiacente era stato reso più decoroso tramite una mano di bianco e la piantumazione di piante rampicanti.



**Vista 6** = prospetto visibile da piazza del mercato zona Conad: terminato il passaggio pubblico il muro di confine si alza maggiormente e nasconde quasi completamente la fabbrica; a destra la presenza di due cabine dell'Enel a diretto contatto con il manufatto in esame



**Vista 7** = prospetto visibile da piazza del mercato (foto effettuata dall'edificio in costruzione): dalla piazza del mercato l'edificio è oggi parzialmente nascosto dalle cabine dell'Enel. Le porzioni visibili sono due alti fronti ciechi completamente intonacati color bianco sporco e giallo tenue.



**Vista 8** = coperture (foto effettuata dall'edificio in costruzione): dall'alto è visibile il degrado delle coperture; alcune porzioni erano temporaneamente state coperte con cellofan per evitare infiltrazioni; scossaline e canali sono arrugginiti e inutilizzabili.

#### **04\_Proposta di piano attuativo**

**OBIETTIVO** = L'intervento proposto ha come obiettivo la riqualificazione generale del lotto, oggi in stato di abbandono e degrado tramite la demolizione complessiva del corpo di fabbrica esistente non recuperabile a fini residenziali e la ricostruzione di un nuovo complesso residenziale in grado di ospitare 11 unità abitative. Nel contempo l'intervento riqualifica lo spazio pubblico attorno al lotto e lo integra con nuovi marciapiedi e parcheggi per le moto.

**VOLUME** = La volumetria concessa da NTA del piano delle regole per l'ambito Q è pari a 371 mq moltiplicati per un'altezza virtuale di 3 metri per un totale di **1.113,0 mc**.

Sul lotto si chiede di atterrare la volumetria residua derivante dall'intervento in corso di realizzazione nel lotto vicino e calcolata pari a **1.557,0 mc** come da calcoli aggiornati e depositati con la '*SCIA condizionata in variante al P.E. 7659/2024*' del 18/09/2025.

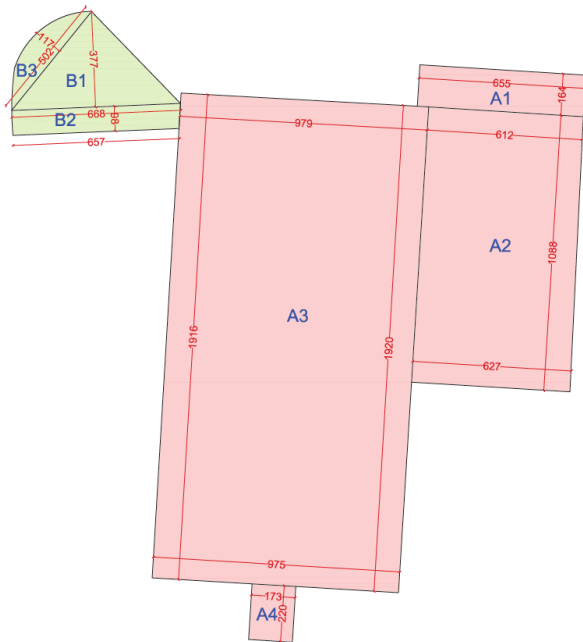
Pertanto la volumetria complessiva realizzabile sul lotto è pari a  $1.113,0 + 1.557,0 = \mathbf{2.670\ mc}$ .

Considerate le misure di incentivazione concesse dall'articolo 4 della LR 31/2014, che il progetto definitivo intende recepire, si stima che la volumetria finale di progetto, già detratti i volumi concessi a scomputo dalla LR 31/2014, sia pari a **2.322,7 mc** ovvero inferiore alla volumetria complessiva realizzabile come sopra calcolata.

**ALTEZZA** = L'edificio avrà un'altezza urbanistica complessiva pari a 4 piani fuori terra, ossia 13,80 metri dalla quota zero corrispondente, come da accordi con l'ufficio tecnico, all'attuale marciapiede di via Vittorio Veneto, pareggiando a livello di skyline urbano gli altri edifici di recente costruzione presenti nell'intorno, tutti di quattro o cinque piani fuori terra.

L'altezza urbanistica sarà in ogni caso **minore di 16,00 metri** come prescritto dalle NTA del piano delle regole per l'ambito Q. Si rimanda alla tavola 06 per gli schemi generali inerenti alle sezioni di progetto.

**SUPERFICIE COPERTA** = L'attuale superficie coperta risulta pari a 269,3 mq, come da schemi riportati alla tavola 01 e qui riproposti.

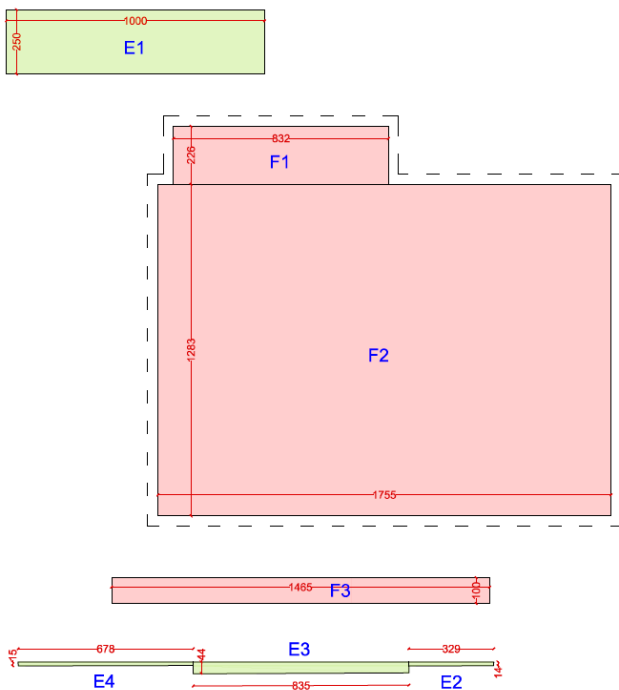


SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE			
RETINO	L1	L2	AREA
A1	6,55	1,64	10,7
A2	6,20	10,88	67,4
A3	9,77	19,18	187,4
A4	1,73	2,20	3,8
<b>MQ</b>			<b>269,3</b>

**LEGENDA**

- 601,8 mq Lotto di proprietà
- 269,3 mq Superficie coperta
- 23,1 mq Superficie permeabile

L'intervento che si avvale delle misure di incentivazione concesse dall'articolo 4 della LR 31/2014, prevede una riduzione della superficie coperta a 258,6 mq come da schemi riportati alla tavola 01 e qui riproposti.



SUPERFICIE COPERTA PROGETTO			
RETINO	L1	L2	AREA
F1	8,32	2,26	18,8
F2	17,55	12,83	225,2
F3	14,65	1,00	14,7
<b>MQ</b>			<b>258,6</b>

**LEGENDA**

- 258,6 mq Superficie coperta < 269,3 mq Sup. coperta esistente
- 26,7 mq Superficie coperta non conteggiata per applicazione L.R. 31/2014 Art. 2 bis - misure di incentivazione
- 30,1 mq Superficie permeabile > 23,1 mq Sup. permeabile esistente

La superficie coperta di progetto è pertanto inferiore alla superficie coperta esistente.

**SUPERFICIE PERMEABILE** = Come visibile dalla planimetria generale dello stato di fatto (tavola 01) il lotto di proprietà risulta quasi completamente impermeabile in quanto occupato quasi nella sua totalità da superfici edificate, cementate e asfaltate. Una sola porzione pari a 23,1 mq è attualmente permeabile e risulta oggi coperta da ghiaia e vegetazione spontanea.

SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE			
RETINO	L1	L2	AREA
B1	6,68	3,77	12,6
B2	6,68	0,98	6,5
B3			4,0
MQ			23,1

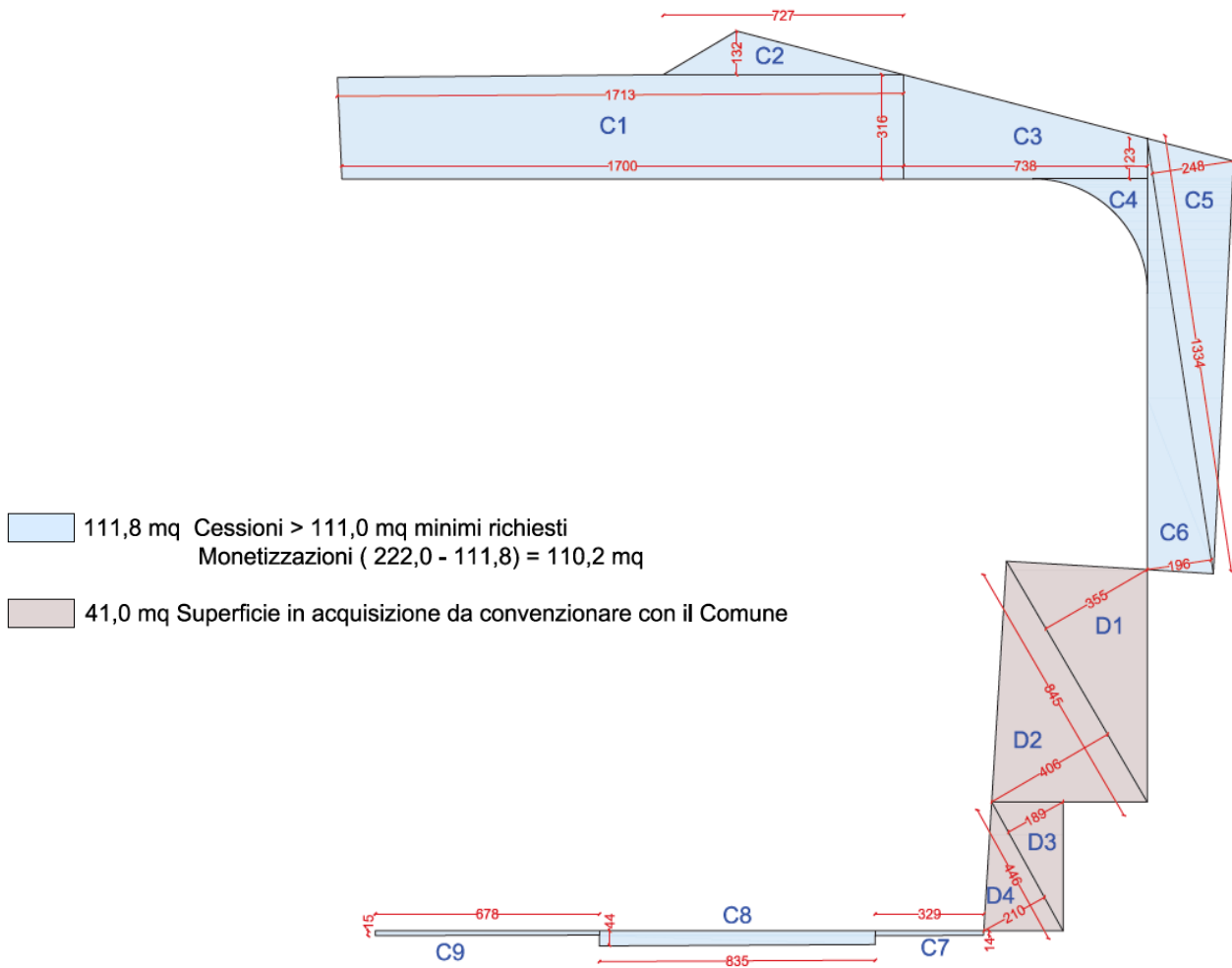
L'intervento prevede di recuperare una superficie permeabile totale pari a 30,1 mq corrispondente a:

- 5,1 mq di nuova aiuola da unire all'aiuola esistente sul confine sud
- 25,0 mq di grigliato erboso come fondo per i parcheggi delle moto previsti sul confine nord

SUPERFICIE PERMEABILE PROGETTO			
RETINO	L1	L2	AREA
E1	10,00	2,50	25,0
E2	3,29	0,14	0,5
E3	8,35	0,43	3,6
E4	6,78	0,15	1,0
MQ			30,1

In questo modo l'intervento dimostra un miglioramento rispetto alla situazione esistente in termini di permeabilità come prescritto ad art. 2.15 delle NTA.

**CESSIONI** = Le cessioni richieste da NTA del piano delle regole per l'ambito Q sono pari a 222 mq dei quali 111 mq possono essere monetizzati. L'intervento prevede di cedere al Comune superfici per un totale di 111,8 mq e chiede la monetizzazione dei rimanenti  $(222,0 - 111,8) = 110,2$  mq come da schema riportato alla tavola 03 e qui riproposto.



Si chiede inoltre al Comune acquisizione convenzionata dell'area retinata in marrone per una superficie totale pari a 41,0 mq.

ACQUISIZIONI			
RETINO	L1	L2	AREA

D1	8,45	3,55	15,0
D2	8,45	4,06	17,2
D3	4,46	1,89	4,2
D4	4,46	2,10	4,7

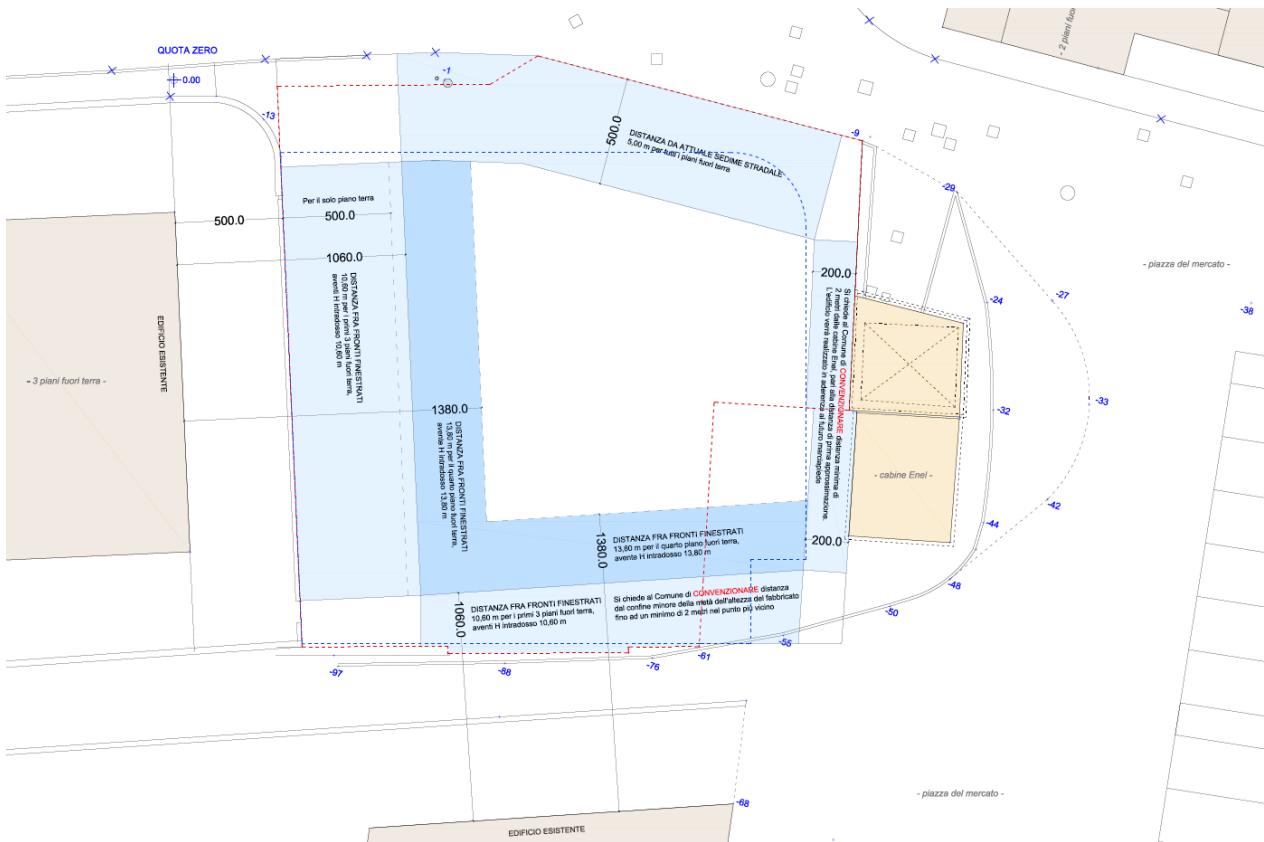
<b>MQ</b>		<b>41,0</b>
-----------	--	-------------

CESSIONI			
RETINO	L1	L2	AREA

C1	17,07	3,13	53,4
C2	7,27	1,32	4,8
C3	4,39	7,38	16,2
C4			2,7
C5	13,34	2,48	16,5
C6	13,34	1,96	13,1
C7	3,29	0,14	0,5
C8	8,35	0,43	3,6
C9	6,78	0,15	1,0

<b>MQ</b>		<b>111,8</b>
-----------	--	--------------

**DISTANZE e ARRETRAMENTI** = come da schema riportato alla tavola 04 e qui riproposto, si definiscono le distanze di progetto e si chiede Comune di convenzionare quelle in rosso.



a) CONFINE NORD

- la distanza dal sedime stradale esistente sarà pari a minimo 5,00 metri per tutti i piani fuori terra, come prescritto da art. 2.14 delle NTA

b) CONFINE OVEST

- Per il primo piano fuori terra viene mantenuta una distanza minima fra fronti finestrati pari a 10 metri;
- Per il secondo e il terzo piano fuori terra viene mantenuta una distanza minima fra fronti finestrati pari a 10,60 metri corrispondente all'altezza dell'intradosso del terzo piano fuori terra dell'edificio più alto (ossia quello da realizzare)
- Per il quarto piano fuori terra viene mantenuta una distanza minima fra fronti finestrati pari a 13,80 metri corrispondente all'altezza dell'intradosso del quarto piano fuori terra dell'edificio da realizzare.

c) CONFINE SUD

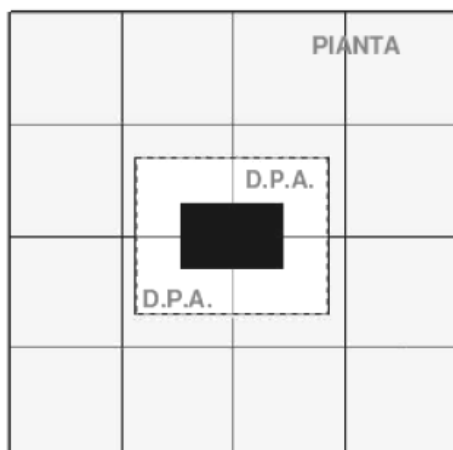
- Per i primi tre piani fuori terra viene mantenuta una distanza minima fra fronti finestrati pari a 10,60 metri corrispondente all'altezza dell'intradosso del terzo piano fuori terra dell'edificio più alto (ossia quello da realizzare)

- Per il quarto piano fuori terra viene mantenuta una distanza minima fra fronti finestrati pari a 13,80 metri corrispondente all'altezza dell'intradosso del quarto piano fuori terra dell'edificio da realizzare.
- Essendo il confine sud del lotto in aderenza ad un percorso pubblico pedonale, si chiede al Comune di **CONVENZIONARE** distanza dal confine sud minore della metà dell'altezza dell'edificio come richiesto da art. 2.12 delle NTA, ovvero pari a **2,00 metri** dal confine nel punto di massima vicinanza. Come visibile nella sezione di progetto AA' presente alla tavola 06, si segnala che il convenzionamento viene richiesto per legittimare la realizzazione di balconi aggettanti oltre i due metri dalla facciata dell'edificio e pertanto rientranti nel calcolo delle distanze dal confine.

d) CONFINE EST

- Essendo il confine est del lotto in aderenza ad un futuro percorso pubblico pedonale, si chiede al Comune di **CONVENZIONARE** distanza dal confine sud minore della metà dell'altezza dell'edificio come richiesto da art. 2.12 delle NTA, ovvero pari a 2 metri dal confine nel punto di massima vicinanza. Si segnala che la misura di **2,00 metri** è pari alla Distanza di prima approssimazione dettata dalle linee guida di E-distribuzione per il distacco dalle cabine qui presenti; si riporta schema:

**B10 – CABINA SECONDARIA TIPO BOX O SIMILARI, ALIMENTATA IN CAVO SOTTERRANEO –  
TENSIONE 15 KV O 20 KV**

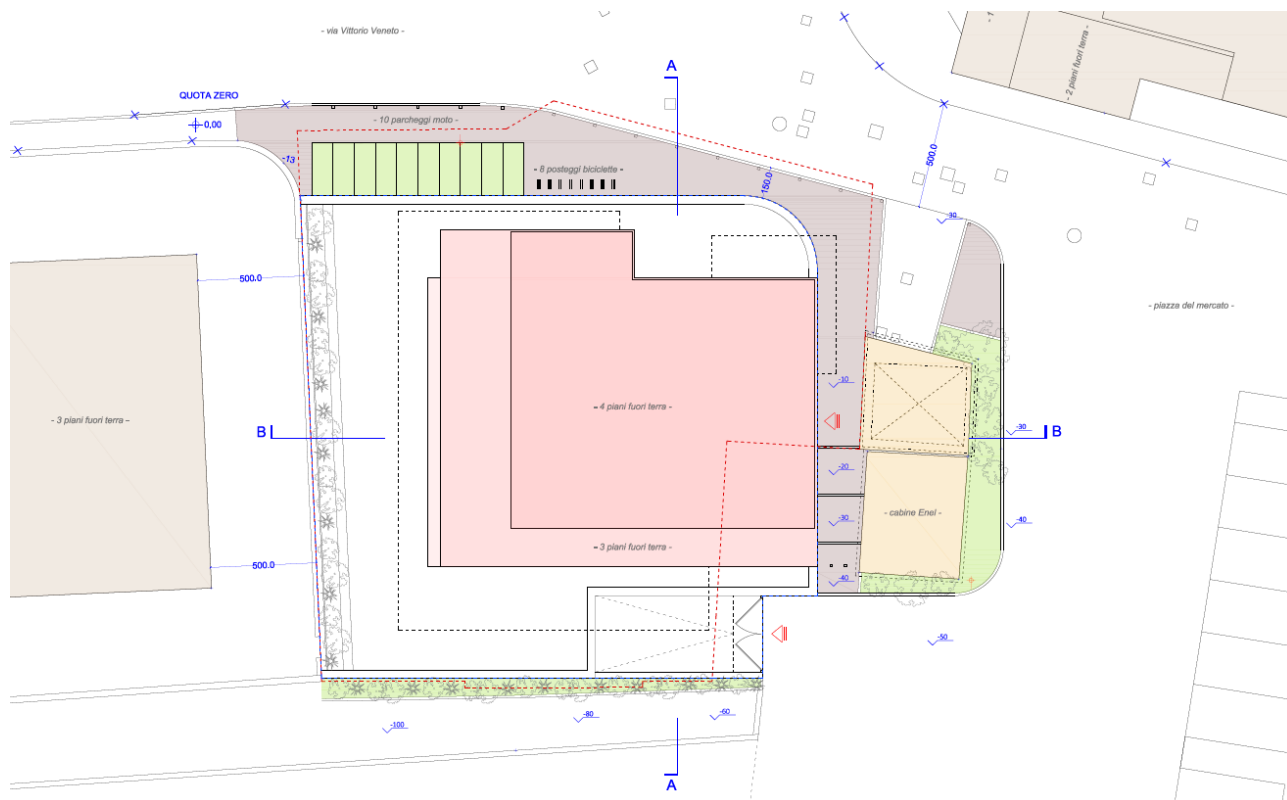


DIAMETRO DEI CAVI (m)	TIPOLOGIA TRASFORMATORE (KVA)	CORRENTE (A)	DPA (m) filo parete esterna	RIF.TO
Da 0,020 a 0,027	250	361	1,5	B10a
	400	578	1,5	B10b
	630	909	2,0	B10c

**RIQUALIFICAZIONE SPAZIO PUBBLICO** = L'intervento proposto riqualifica la porzione di area pubblica corrispondente all'immediato intorno del lotto e prevede nello specifico:

- a) completamento del marciapiede da via Vittorio Veneto a piazza del mercato, rendendo più sicuro il passaggio dei pedoni che oggi avviene sul sedime stradale carrabile
- b) realizzazione di un passaggio pedonale fra le cabine esistenti dell'Enel e il nuovo edificio; questo passaggio metterà in collegamento il nuovo marciapiede di via Vittorio Veneto con il percorso pedonale più a sud che corre parallelo all'edificio commerciale (Conad)
- c) allargamento del sedime stradale di accesso a piazza del mercato dagli attuali 4,78 metri a 5,00 metri, permettendo di identificare due corsie di dimensione standard
- d) realizzazione di 10 parcheggi per le moto
- e) realizzazione di 8 posteggi per biciclette
- f) pavimentazione del nuovo marciapiede in porfido

Si rimanda alla tavola 05 per tutti i dettagli e si ripropone qui la planimetria generale:



**ESTETICA** = Per tutte le informazioni di carattere estetico relative all'edificio proposto si rimanda all'autorizzazione paesaggistica P.E. 7880/2025 e alla relazione paesaggistica in essa allegata.