

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANA

LOCALITA'	COMUNE DI PORLEZZA
PROPRIETA'/ COMMITTENTE	DEA INVESTIMENTI SRL Sig. Diego De Ascentis
ALTRE PROPRIETA INTERESSATE	Sig.ra Taricco Anna Maria Sig.ra Conforti Carla
PROGETTO	PIANO ATTUATIVO N. 2
OGGETTO	A) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

ARCH. PAOLO GENOVESE

INTEGRAZIONI Marzo – Aprile 2022

I PROGETTISTI

ING. ANGELO RAVA

ADOZIONE: D.G.C. n.....del.....

PUBBLICAZIONE dal.....al.....

OSSERVAZIONI dal.....al.....

APPROVAZIONE: D.G.C. n.....del.....

NOTE:

Indice

- *Premessa*
- *1- Il P.G.T. vigente*
- *2- Il Piano Attuativo*
- *3- Normativa urbanistico-edilizia di riferimento*
- *4- Caratteristiche dell'area di intervento*
- *5- Vincoli*
- *6- Assetto della proprietà*
- *7- Iter procedurale*
- *8- Quadro urbanizzativo esistente*
- *9- Descrizione del progetto urbanistico*
- *10-Aspetti paesistico-ambientali*
- *11-Viabilità e parcheggi pubblici*
- *12-Aree a standard in cessione*
- *13-Altre aree in cessione*
- *14-Opere di urbanizzazione. Sotto-servizi previsti*
- *15-Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione*
- *16-Contributo di costruzione*
- *17-Norme tecniche attuative integrative*
- *18-Schema di Convenzione*
- *19-Elaborati della Proposta di Piano Attuativo*

Premessa

La presente Relazione illustra la Proposta di Piano Attuativo, relativa al Comparto identificato nel Piano delle Regole del P.G.T. con la sigla P.A. 2, presentata ai fini dell'approvazione da parte della Giunta Comunale.

La suddetta Proposta è stata preceduta dallo Schema preliminare, che ha consentito, sulla scorta di incontri tenutisi presso il Comune, di verificarne la fattibilità e la conformità rispetto alle Disposizioni normative, aderendo alle scelte programmatiche ed all'orientamento interpretativo da parte dell'Amministrazione comunale, con la quale è stata condivisa a puro titolo collaborativo-concertativo.

Allo stesso modo, attraverso lo stesso Schema preliminare, messo a disposizione di tutte le parti interessate, è stato possibile definire i pre-accordi che hanno caratterizzato i propedeutici rapporti tra le proprietà coinvolte, dando loro piena conferma. Contestualmente alla presentazione presso gli Uffici comunali, la Proposta viene quindi di nuovo inoltrata alle stesse proprietà per le opportune ulteriori verifiche.

A tal fine, negli elaborati della Proposta, è stato ulteriormente precisato che la DeA Investimenti SrL e per essa il sig. De Ascentis è l'unico Soggetto attuatore ai fini degli obblighi discendenti dalla Convenzione, sollevando le signore Taricco e Conforti da qualsiasi onere e spesa loro derivante o attribuibile anche in via solidale, mentre le stesse restano Soggetti attuatori relativamente alle future edificazioni private nei rispettivi lotti di proprietà.

Per una maggiore completezza, la Relazione va letta unitamente alle comunicazioni di accompagnamento delle integrazioni trasmesse separatamente per gli aspetti paesaggistici ed urbanistico-edilizi.

In rosso sono evidenziate le rettifiche apportate in seguito alle integrazioni richieste dall'Ufficio tecnico.

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

1- Il P.G.T. vigente

Il Comune di Porlezza è dotato del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.06.2015 e divenuto pienamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L n. 34 del 19.08.2015.

Il disegno urbanistico ha individuato vari ambiti che possono potenzialmente assumere una dimensione strategica per lo sviluppo urbano, i cosiddetti Ambiti di Trasformazione, la cui attuazione è stata demandata dal Documento di Piano alla pianificazione attuativa, al pari dei comparti del Tessuto Urbano Consolidato, quasi sempre soggetti al Permesso di Costruire Convenzionato, anche se questo strumento operativo dovrebbe riguardare solo gli ambiti già urbanizzati (comunque da convenzionare).

Il P.A. 2 è uno dei due Comparti del Piano delle Regole direttamente sottoposti al Piano Attuativo.

Recentemente, il P.G.T. è stato oggetto di una variante puntuale, approvata con D.C.C. n. 16 del 22.07.2020, pubblicata sul B.U.R.L n. 46 del 11.11.2020, che ha riguardato il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi. La suddetta variante ha meglio definito anche alcuni aspetti relativi al P.A.2, soprattutto nello specificare le aree a standard da cedere, a fronte di un progetto unitario.

2- Il Piano Attuativo

La struttura dei Piani attuativi è sostanzialmente rimasta inalterata rispetto alle procedure e semplificazioni della L.R. 23/1997 che due anni dopo sarebbe stata seguita dalla L.R. 9/1999 che introduceva i Piani Integrati di Intervento.

In effetti, i contenuti e gli elaborati sono sostanzialmente quelli indicati dalle D.G.R. n. 01.07.1997 n. 6/29534 e D.G.R. n. 6/30267 del 25.07.1997 e ss.mm.ii.

L'iter di approvazione attualmente in vigore fa riferimento all'art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., così come modificato dalla L.R. n. 14 del 22.05.2016, che ha demandato alla Giunta Comunale anche l'approvazione dei Piani Attuativi nei comuni con meno di 15.000 abitanti, e, più recentemente dalla L.R. 18/2019.

3- *Normativa urbanistico-edilizia di riferimento*

Il Comparto oggetto di intervento era stato individuato tra gli ambiti da assoggettare a Piano Integrato d'Intervento, nel Documento di Inquadramento dei P.I.I., approvato con D.C.C. n. 14 del 02.07.2008, nelle more dell'approvazione del P.G.T., unitamente ad altre aree strategiche del territorio comunale (ex-Rosen Garden – ex-Collegio S. Ambrogio – ex-Albergo Regina – ex-Officine O.M.B. ed ex-Edifici produttivi dismessi lungo il Rezzo).

Per l'ambito indicato con il n.5 -“*Edifici rurali dismessi*”, erano previsti interventi di riqualificazione delle attività agricole dismesse, da riconvertire a funzioni residenziali e turistico-ricettive, a fronte di un elevato standard qualitativo.

Gli indirizzi generali e le prescrizioni urbanistico-edilizie relative al Comparto, recependo in linea di massima quanto previsto nel suddetto Documento di Inquadramento, **sono ora indicati dall'Art. 46 delle Disposizioni Normative del P.G.T., ed in particolare dal punto 46.7**, relativo agli aspetti specifici per il P.A. 2. Nel Piano delle Regole, la perimetrazione del Comparto oltreché nel *Tessuto Urbano Consolidato di Completamento – T2*, è in parte ricompresa nelle *Attrezzature pubbliche di interesse comune –ST1* ed in parte nelle *Aree agricole di valore ambientale e paesistico-AG3 di interesse strategico*.

In sintesi, a fronte di importanti cessioni di aree (pari ad almeno 12.595mq) e la previsione di uno spazio di pubblica fruizione in fregio a Via Calbiga, i principali parametri consistono in un *Ift di 0,40mc/mq* con un *Rapporto di copertura del 30%* ed una *Permeabilità pari al 15%*. Le volumetrie possono articolarsi fino a tre piani fuori terra, stante l'*Altezza massima di 9,50m.*. **Per l'attuazione del P.A. è necessario prevedere gli spazi per la viabilità, i parcheggi pubblici e gli spazi a verde, oltre all'esecuzione e la cessione, al Comune, delle opere di urbanizzazione primaria (sotto-servizi).**

La volumetria edificabile afferente il Comparto può essere implementata di ulteriori 0,15mc/mq, quale indice premiale per la realizzazione di edilizia convenzionata, oltre all'eventuale atterraggio di 6.500mc derivanti dal recupero volumetrico di ex-aree industriali dismesse.

4- *Caratteristiche dell'area di intervento*

Il Comparto P.A. 2 è articolato su due aree distinte.

La prima nella frazione di Tavordo, lungo la Via Calbiga (che collega la Statale con Via Ferrovia fino a ricongiungersi con Via delle Noci all'altezza del ponte sul Cuccio).

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

La seconda nella frazione capoluogo, a cavallo della Via Dei Mazzi, che a sua volta taglia trasversalmente tutti i principali collegamenti viari (Via A Porlezza- Strada Statale – Via Ferrovia) fino alla pista ciclo-pedonale.

La prima area, è costituita da terreni un tempo destinati ad attività agricole ora dismesse, come testimonia il grande edificio rurale presente al suo interno. E' delimita a nord, verso Via Ferrovia (dalla quale vi si può accedere direttamente) e verso est, oltre Via Calbiga, da un edificio relativamente recente, frutto dell'accelerata, quanto disordinata urbanizzazione degli ultimi decenni del secolo scorso lungo i principali assi viari della piana (vedasi la caotica espansione denominata "Tavordo nuova"). Verso sud-ovest i limiti rispetto alla vasta area a verde agricolo residuale a monte del Fiume Cuccio (fatta salva da interventi insediativi), sono sfrangiati e meno riconoscibili.

La seconda area è posta in parte strategicamente nel cuore del grande isolato caratterizzato dalla presenza delle strutture scolastiche di ogni ordine e grado di proprietà comunale (delimitato da Via Osteno-Via Ferrovia-Via dei Mazzi e Via Cuccio) che costituiscono un vero e proprio importantissimo polo omnicomprensivo, tuttora in fase di ampliamento ed implementazione (con la nuova scuola materna) anche per quanto riguarda le funzioni di supporto, con la piscina coperta che andrà a completare le strutture destinate al gioco, allo sport ed alle attività didattico-ricreative. **La restante e più ampia parte, oltre Via dei Mazzi, è anch'essa costituita da un'area a verde oramai dismessa dall'attività agricola produttiva e da un lotto lungo l'esistente pista ciclabile.**

La conformazione delle aree interessate è molto regolare e con un andamento sostanzialmente pianeggiante.

5- *Vincoli*

L'area non risulta ambientalmente vincolata ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., cosiddetto Codice Urbani.

Nella classificazione della fattibilità geologica delle possibili trasformazioni, data dallo Studio geologico-idrogeologico-sismico, è inserita nella Classe 3, quindi con limitazioni, rispetto allo sfruttamento urbanistico, che necessitano di specifici approfondimenti.

L'area non è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 1923.

Lungo Via Calbiga scorre un valletto tombato individuato con la sigla C-C nello Studio del reticolo minore.

Nel Comparto, non risultano alberature di consistenza e significatività tali da doversi mantenere.

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

Sul piano della classificazione acustica, il Comparto è inserito nella Classe 2, in quanto abbastanza arretrato rispetto alla Statale, molto trafficata soprattutto nelle ore mattutine ed in quelle tardo-pomeridiane, legate agli spostamenti frontalieri.

6- Assetto delle proprietà

Il comparto P.A. 2 e le aree annesse o limitrofe allo stesso, è articolato in tre diverse proprietà.

- La società DeA Investimenti Srl è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo, in tutto o in parte ricompresi nel P.A. 2:

- mappale n. 2896	Ha 0.23.72	Sem. 2	R.D. € 9,19	R.A. € 5,51
- mappale n. 2898	Ha 0.04.30	Sem. arb. 2	R.D. € 1,67	R.A. € 1,00
- mappale n. 562	Ha 0.32.70	Sem. 2	R.D. € 12,67	R.A. € 7,60
- mappale n. 573	Ha 0.16.70	Area urbana	-----	
- mappale n. 576	Ha 0.16.30	Sem. 2	R.D. € 6,31	R.A. € 3,79

oltre alle seguenti aree limitrofe:

- mappale n. 569	Ha 0.06.60	Prato 2	R.D. € 2,22	R.A. € 2,39
- mappale n. 1005	Ha 0.01.10	Prato 2	R.D. € 0,37	R.A. € 0,40
- mappale n. 1450	Ha 0.00.60	Prato 2	R.D. € 0,20	R.A. € 0,22
- mappale n. 571	Ha 0.28.90	Sem. 2	R.D. € 11,19	R.A. € 6,72
- mappale n. 1458	Ha 0.15.50	Prato 2	R.D. € 5,20	R.A. € 5,60
- mappale n. 575	Ha 0.28.10	Sem. 2	R.D. € 10,88	R.A. € 6,53
- mappale n. 581	Ha 0.30.90	Sem 2	R.D. € 11,97	R.A. € 7,18

- La stessa società DeA Investimenti srl è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Porlezza in tutto o in parte ricompresi nel P.A. 2:

- mappale n. 1515	Ha 0.16.20	Prato 3	R.D. € 5,44	R.A. € 2,93
- mappale n. 1514	Ha 0.36.50	Prato 3	R.D. € 12,25	R.A. € 6,60
- mappale n. 4760	Ha 0.38.00	Prato 2	R.D. € 13,74	R.A. € 13,74
- mappale n. 4764	Ha 0.00.30	Prato 2	R.D. € 0,11	R.A. € 0,11
- mappale n. 4762	Ha 0.24.90	Prato 2	R.D. € 9,00	R.A. € 9,00

oltre alle seguenti aree limitrofe:

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

- mappale n. 4761	Ha 0.01.00	Prato 2	R.D. € 0,36	R.A. € 0,36
- mappale n. 4763	Ha 0.00.90	Prato 2	R.D. € 0,33	R.A. € 0,33
- mappale n. 2989	Ha 0.01.40	Prato 3	R.D. € 0,47	R.A. € 0,25
- mappale n. 2990	Ha 0.00.30	Prato 3	R.D. € 0,10	R.A. € 0,05
- mappale n. 2992	Ha 0.00.20	Prato 2	R.D. € 0,07	R.A. € 0,07
- mappale n. 4794	Ha 0.10.35	Prato 2	R.D. € 3,74	R.A. € 3,74
- mappale n. 4795	Ha 0.00.75	Prato 2	R.D. € 0,27	R.A. € 0,27

Dei suddetti mappali di proprietà della DeA Investimenti Srl:

- la Superficie Territoriale ricompresa nel Comparto P.A.2, con destinazione *T2-Tessuto Urbano Consolidato di Completamento*, è di complessivi mq **6.826**, ovvero quella derivante dai mappali nn. 2896-parte (per mq 2.188), 2898 (per mq 430), 562 (per mq 3.270), 576-parte (per mq 938), **essendo stata stralciata la quota-parte edificabile del mappale n. 573 su cui insiste il fabbricato ex-rurale esistente, del quale viene recuperata la volumetria (3.500mc) nell'ambito del P.A. 2;**

- la Superficie Territoriale ricompresa nel Comparto P.A.2, con destinazione *ST1 - Attrezzature pubbliche e di interesse comune*, è di complessivi mq **7.337**, ovvero quella derivante dai mappali n. 1515-parte (per mq 768), 1514-parte (per mq 1.741), 4760-parte (per mq 2.308), 4764 (per mq 30), 4762 (per mq 2.490);

La Superficie Territoriale di competenza della proprietà DeA Investimenti Srl è quindi pari a complessivi **mq 14.163** (6.826 + 7.337).

- la Superficie delle aree limitrofe o prossime al Comparto P.A.2, con destinazione *Agricola di interesse strategica -AG3-*, è di complessivi mq **17.209**, di cui mq **5.288** comunque annesse al P.A.2, ovvero quella derivante dai mappali 1515-parte (per mq 852), 1514-parte (per mq 1.909), 4760-parte (per mq 1.492), 4794 (per mq 1.035), e mq **11.921** esclusi dal perimetro del P.A.2, ovvero quella derivante dai mappali 2896-parte (per mq 184), 573-parte (per mq 535), 576-parte (per mq 692), 1005 (per mq 110), 1450 (per mq 60), 571 (per mq 2.890), 1458 (per mq 1.550), 575 (per mq 2.810), 581 (per mq 3.090).

- la Superficie delle aree limitrofe o prossime al Comparto P.A.2, già destinata a strada è di complessivi mq **1.115**, di cui mq **660**- Strada privata sterrata, diramazione di Via Ferrovia (mapp.569), mq**75** – pista ciclabile (mapp. 4794) e mq **380** facenti parte della Via dei Mazzi (mappali 2990, 2989, 2992, 4761, 4763),

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

- La sig.ra Taricco Anna Maria è proprietaria del seguente fondo individuato nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo, ricompreso nel P.A. 2:

- mappale n. 572 Ha 0.21.70 Prato 2 R.D. € 7,28 R.A. € 7,84

Il suddetto fondo di proprietà della sig.ra Taricco di mq 2.170, facente parte del P.A. 2. è interamente a destinazione *T2-Tessuto Urbano Consolidato di Completamento* e costituisce Superficie Territoriale;

- La sig.ra Conforti Carla è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo, ricompresi nel P.A. 2 :

- mappale n. 563 Ha 0.08.50 Prato 2 R.D. € 2,85 R.A. € 3,07
- mappale n. 1449 Ha 0.08.20 Prato 2 R.D. € 2,75 R.A. € 2,96

La sig.ra Conforti è quindi complessivamente proprietaria di mq 1.670 facenti parte del P.A. 2., tutti a destinazione *T2-Tessuto Urbano Consolidato di Completamento*, e costituiscono Superficie Territoriale.

In definitiva:

- la Superficie Territoriale complessivamente ricompresa nel Comparto P.A. 2 è di mq. 18.003, di cui:

- **mq 14.163** (6.826 + 7.337) pari al **78,67%**, proprietà della società DeA Investimenti SrL;

- mq 2.170 , pari al **12,05%**, proprietà della sig.ra Taricco Anna Maria;

- mq 1.670, pari al **9,28%**, proprietà della sig.ra Conforti Carla;

- la Volumetria edificabile nel Comparto P.A.2 è complessivamente di 10.701,20, di cui:

- **mc 9.165,20** (14.163mq x 0,40mc/mq + 3.500 mc per recupero volumetria edificio esistente), pari al **85,65%**, afferente i Lotti di proprietà della società DeA Investimenti SrL;

- mc 868 (2.170mq x 0,40mq), pari al **8,11%**, afferente il Lotto di proprietà della sig.ra Taricco Anna Maria;

- mc 668 (1.670mq x 0,40mc/mq), pari al **6,24%**, afferente il Lotto di proprietà della sig.ra Conforti Carla;

La Proposta di Piano non prevede la possibilità di insediare gli ulteriori 6.500mc derivanti dal recupero volumetrico di aree ex-industriali dismesse, così come non viene utilizzata la premialità volumetrica derivante dall'eventuale realizzazione di edilizia convenzionata, salvo future eventuali possibili varianti.

7- *Iter procedurale*

Uno dei problemi che spesso hanno in modo negativo caratterizzato la pianificazione attuativa è quello riconducibile alla frammentazione delle proprietà coinvolte, che, soprattutto quando parte di queste non sono direttamente interessate, ha spesso portato ad una paralisi delle possibili trasformazioni derivanti dal progetto urbanistico, che, attuando il P.G.T., persegue comunque l'interesse pubblico, attraverso il miglioramento della struttura e della qualità urbana, pur nel rispetto delle aspettative e degli interessi privatistici.

In questi casi, il comma 4 dell'art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente ai soggetti-proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta dei valori catastali delle proprietà ricomprese nell'ambito attuativo, di poter procedere con la presentazione della Proposta di Piano, ai fini dell'approvazione da parte dell'Amm.ne Cm.le, costituendosi in consorzio, ai sensi dell'art. 27, commi 5-6 della L.166/2002 e s.m.i.

Nel caso del P.A. 2, pur essendo in presenza di tre proprietà, con prospettive ed interessi diversi, vi sono comunque i presupposti per una comune iniziativa pianificatoria e per un lineare processo concertativo, attraverso un progetto urbanistico unitario per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del rispetto degli obblighi convenzionali.

In effetti, considerato che la società DeA Investimenti Srl, rappresenta quasi l'80% della Superficie territoriale del Comparto e che non avrebbe la necessità di costituirsi in consorzio, quale anche fosse l'unico promotore dell'iniziativa, stante l'interesse pubblico derivante dalle importanti cessioni di aree cui dovrà far fronte (in base alle Disposizioni normative del PGT), ed al fine di semplificare e non aggravare il processo pianificatorio, la stessa società, attraverso il suo legale rappresentate, sig. Diego De Ascentis, si è dichiarata formalmente disponibile a presentare la Proposta di Piano, sulla scorta del precedente Schema Preliminare, al fine di portare a compimento l'iter di approvazione dello stesso Piano attuativo, sulla base di un'armonica e complessiva pianificazione del Comparto, senza alcun costo, onere od obbligo diretto, indiretto o solidale, per le altre proprietà interessate (sigg.re Taricco e Conforti), nei confronti del Comune e della stessa società.

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

In particolare la società del sig. De Ascentis, ha già formalmente reso noto all'Amm.ne Com.le e comunicato alle sig.re Taricco e Conforti, e per esse anche ai rispettivi legali che ne tutelano gli interessi, che:

- 1- La stesura del Piano Attuativo, dalla presentazione della Proposta per l'adozione da parte della Giunta e fino all'approvazione da parte della stessa Amministrazione com.le, sarà condotta a totale cura della stessa società, comprese le spese relative alla predisposizione degli elaborati ed a tutte le prestazioni tecniche connesse e necessarie per le operazioni catastali, i frazionamenti e per la Convenzione notarile.
- 2- Tutte le aree per Servizi di interesse pubblico e quelle a standard da cedersi al Comune saranno individuate tra le aree di proprietà della stessa società (salvo una striscia necessaria per il marciapiede lungo Via Calbiga), così come saranno a suo carico le eventuali monetizzazioni;
- 3- Parimenti saranno a carico della società DeA Investimenti Srl la progettazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade-marciapiedi-parcheggi-verde-sotto-servizi), così come lo spazio di pubblica fruizione previsto dalle Disposizioni normative per l'ambito in oggetto;
- 4- Di conseguenza anche la fideiussione che da prestarsi a garanzia della regolare esecuzione delle suddette opere, sarà presentata ed addebitata completamente, solo ed esclusivamente, alla suddetta società;

Ovviamente, tutti i suddetti impegni saranno opportunamente inseriti nella Convenzione che regolerà le modalità operative-attuative del Piano e tutti i rapporti pubblico-privati e quelli tra le proprietà interessate e partecipanti.

Considerato che l'approvazione del Piano **Attuativo da parte della Giunta Comunale**, sancita dalla firma della Convenzione presso il notaio da parte di tutti i soggetti interessati, **produce concreti effetti giuridici sul regime dei suoli interessati, anche i terreni delle proprietà Taricco e Conforti risulteranno così effettivamente edificabili, in quanto urbanizzati ed accessibili**, il primo direttamente da Via Calbiga ed il secondo attraverso la prevista viabilità interna del Piano, a partire da Via Ferrovia.

Gli stessi terreni, verranno sostanzialmente lasciati inalterati nella loro attuale conformazione, plano-altimetrica, costituendo lotti autonomi pari all'attuale Superficie Territoriale, derivante dalle risultanze catastali, pronti per essere oggetto di intervento edilizio diretto, così come quelli della DeA Investimenti Srl, nei dieci anni di validità della Convenzione.

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3842/2022 del 19-04-2022
Allegato 2 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

8- *Quadro urbanizzativo esistente*

Per quanto riguarda gli accessi veicolari, l'area è servita oltre che da Via Calbiga, anche dalla strada sterrata che si dirama da Via Ferrovia, che serve già alcune costruzioni esistenti e che verrà ceduta al Comune, dopo essere stata completata e pavimentata, auspicabilmente anche attraverso il contributo degli attuali utilizzatori.

In effetti il mappale n. 569 corrispondente all'attuale strada privata di proprietà DeA Investimenti Srl è soggetta a servitù di passo carrabile e pedonale e per la posa di servizi tecnologici a favore delle proprietà confinanti.

Per quanto riguarda i sotto-servizi primari (reti idrica - fognaria – telefonica – elettrica e pubblica illuminazione – metano.....), l'area del Comparto verrà allacciata a quelli esistenti lungo le suddette strade, che, in mancanza, verranno potenziati ed adeguati.

9- *Descrizione del progetto urbanistico*

L'obiettivo principale è sinteticamente quello di rapportarsi al tessuto edilizio al contorno, razionalizzando le nuove previsioni in modo da contenere il consumo di suolo compensandolo con ampie superfici a verde pubblico, alberature di mitigazione e nuovi percorsi ciclo-pedonali.

In effetti:

- tre dei cinque lotti previsti saranno serviti direttamente dalla Via Calbiga, che assumerà connotati più urbani nel tratto tra Via Ferrovia e la biforcazione con Via Alla Provinciale, con la realizzazione del nuovo marciapiede e di buona parte dei parcheggi pubblici (oltre ai sotto-servizi mancanti).

-gli altri due lotti sfrutteranno la breve diramazione prevista a partire dall'esistente strada di penetrazione dalla Via Ferrovia;

In particolare, per quanto riguarda i lotti di proprietà della DeA Investimenti Srl:

- **Lotto n. 1.** Il fabbricato esistente verrà demolito e ricostruito, traslandone il sedime in modo da rispettare le distanze dalle altre proprietà, mantenendone l'orientamento. Considerato che si attesta sulla biforcazione tra Via Calbiga e Via Alla Provinciale, verso la quale già affaccia l'officina Giussani e gravitano la struttura agrituristica Green Garden ed il b&b “Casetta Verde”, è previsto

“PIANO ATTUATIVO COMPARTO P.A.2 IN FRAZIONE TAVORDO”

un edificio condominiale pluri-funzionale con il piano terra (porticato) a destinazione commerciale, il primo piano con funzioni di tipo turistico-ricettivo extra-alberghiere, come richiesto dalle Disposizioni normative, ed il secondo piano a destinazione residenziale.

Complessivamente si può ipotizzare un'articolazione in circa 12 unità immobiliari, suddivise tra le suddette destinazioni d'uso. Gli spazi a parcheggio pubblico e quelli di uso pubblico saranno disimpegnati dal percorso carrabile che si diramerà da Via Calbiga, fino a servire il grande spazio verde in cessione, ed in parte lungo la stessa Via Calbiga. I parcheggi privati saranno ricavati al piano interrato.

Fatta salva l'obbligatorietà della destinazione turistico-ricettiva, quella commerciale è ovviamente puramente facoltativa e demandata alle scelte della proprietà nella successiva fase edilizia.

- **Lotto n. 2.** Un altro edificio tipologicamente simile, ma a destinazione completamente residenziale, è previsto nel Lotto n.2, sempre lungo il senso unico di Via Calbiga, verso la quale si attesteranno i parcheggi pubblici. Qui i piani terra potrebbero essere caratterizzati da aree a verde privato sul giardino pensile soprastante i parcheggi interrati. Anche in questo caso si può ipotizzare un'articolazione del edificio in circa 12 unità immobiliari, distribuite sui tre piani previsti.
- **Lotto n. 3.** Questo Lotto sarà invece caratterizzato da singoli edifici mono-bifamiliari su uno o due livelli, con giardino di pertinenza e box privati al livello terra, a cavallo delle future suddivisioni tra le 3 unità previste. L'accesso avverrà attraverso il nuovo tratto stradale che si diramerà dall'esistente strada sterrata e disimpegnerà anche i parcheggi pubblici oltre a consentire l'accesso al Lotto n. 4, attualmente completamente intercluso.
- **Lotto n. 4. Il Lotto di proprietà della sig.ra Conforti**, piuttosto stretto ed allungato, potrà vedere realizzata una singola importante costruzione residenziale (su due livelli), oppure dare vita a due villette più contenute su un livello. I parcheggi privati potranno essere a raso oppure eventualmente ricavati in piani semi-interrati.
- **Lotto n. 5. Il Lotto di proprietà della sig.ra Taricco**, con accesso diretto dalla Via Calbiga, si presta per poter essere suddiviso in due parti in modo da ospitare due importanti edifici isolati su uno o due livelli con giardino di pertinenza (ma vi si potrebbe anche edificare un'unica grande villa su due livelli, oppure un edificio plurifamiliare su tre piani). Anche in questo caso, i parcheggi privati saranno preferibilmente ricavati nei piani semi-interrati.

Sul piano tipo-morfologico, gli edifici previsti presenteranno quindi una certa varietà determinata dall'articolazione delle proprietà e dalla conformazione dei lotti, oltreché dalla

presenza del grande edificio a destinazione agricola dismesso da demolire, per cui, data anche la tipologia del tessuto edilizio al contorno, perlopiù risalente agli anni ottanta-novanta del secolo scorso, il linguaggio e l'estetica dei nuovi edifici potrà anche essere espressione di un linguaggio moderno e contemporaneo.

Resta comunque inteso che il progetto urbanistico e le relative norme danno indicazioni di massima che dovranno essere verificate in sede di redazione dei progetti edilizi definitivi ed esecutivi degli edifici e delle opere da realizzare.

A tale scopo, oltre alle specifiche norme tecniche integrative, si ricorda quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero che *.....non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plani-volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.*

10- Aspetti paesistico-ambientali

Non essendo l'area di intervento paesaggisticamente vincolata ai sensi del DLgs42/2004, il Piano attuativo non necessita di preventivo parere da parte della Soprintendenza ai sensi dell'ex Art.16 della L.1150/1942 e ss.mm.ii.

E' facoltà dell'Amministrazione acquisire il parere della Commissione Paesaggio (oltreché della Commissione Edilizia), tenendo conto che l'area ricade in un contesto territoriale che il P.G.T. ha collocato comunque tra quelli di elevata sensibilità paesaggistica.

In ogni caso, le previsioni progettuali sono tali da consentire il migliore inserimento ambientale e la contestuale minimizzazione dell'impatto territoriale, grazie anche agli interventi compensativi e di mitigazione previsti, riducendo al minimo le potenziali occlusioni di coni visivi e la percettibilità delle visuali e senza interruzione di corridoi ecologici. Pavimentazioni di tipo green-park, in grado quindi di favorire adeguate caratteristiche di permeabilità, aree verdi, nuove alberature di schermo e mitigazione, percorsi green per la mobilità lenta, caratterizzeranno gli interventi.

11- Viabilità e parcheggi pubblici.

La viabilità carrabile del Comparto, come detto, sfrutterà le strade esistenti, ancorché da adeguare e sistemare, come nel caso della strada sterrata che si dirama da Via Ferrovia, di cui si è detto, che oltre a disimpegnare il nuovo tratto necessario per l'accesso ai Lotti n. 3 e 4, proseguirà con un percorso ciclo-pedonale che si concluderà in Via Calbiga e disimpegnerà anche l'area verde di pubblica fruizione in cessione.

In effetti, parallelamente alla strada di accesso ai parcheggi pubblici del Lotto n. 1 oltre al marciapiede è previsto un percorso ciclo-pedonale che darà continuità al collegamento fino al suddetto ultimo tratto della strada sterrata, chiudendo l'anello del P.A. 2 che, in futuro, potrebbe ricongiungersi con la Via dei Mazzi e l'esistente pista ciclabile, attraverso i mappali n. 570 e 1507 (di altra proprietà).

Dei parcheggi pubblici si è già detto in precedenza contestualmente alla descrizione delle previsioni nei singoli lotti, così come che gli stessi saranno finiti con pavimentazione permeabile tipo green-park.

Per quanto riguarda i percorsi pedonali, lungo la stessa Via Calbiga, in fregio ai Lotti n. 1- 2 e 5, è previsto un nuovo marciapiede, costituito da masselli autobloccanti in cls.

Il suddetto percorso perimetrale alla grande area a verde (A) che resterà di proprietà della società DeA Investimenti SrL (mappali nn. 1458, 571, 575, 1005, 1450 con possibilità di accesso carrabile e con funzioni compatibili da definire), previo futuri accordi tra i privati interessati, consentirà di collegare i Lotti con lo spazio comune (C), posto in posizione baricentrica, che potrebbe essere attrezzato anche con una piscina all'aperto.

12- Aree a standard in cessione

Per compensare ancora maggiormente la sostenibilità ambientale delle previsioni del Piano, oltre all'ampia area a cavallo della Via dei Mazzi e della pista ciclabile (mappali nn. 1515-1514-4760-4762-4794, **pari a 12.595 mq**), in parte a standard ed in parte ricadente in ambito agricolo, già prevista in cessione dalle norme, (e direttamente funzionale all'implementazione del polo scolastico-sportivo comunale), oltre al mappale n. 4764 di 30mq, **è prevista l'ulteriore cessione di un'altra grande area dismessa dall'attività agricola** (mappale n. 581, **pari a 3.090mq**) **direttamente accessibile da Via Calbiga,** con il nuovo tracciato carrabile ed i previsti

percorsi ciclo-pedonali. L'Amm.ne Com.le potrà in futuro destinare questo spazio a parco verde, attrezzato per funzioni di tipo didattico-ricreativo, ovvero anche riconvertirla a funzioni produttive prevedendo ad esempio, parcelle da assegnare quali orti urbani.

La notevole superficie dell'area in cessione completa la prevista realizzazione di uno spazio di pubblica fruizione in fregio a Via Calbiga, che come detto verrà attrezzata con un marciapiede e la collocazione di buona parte dei parcheggi pubblici previsti.

Considerato che il comparto risulta attualmente praticamente mancante di alberature, è prevista una cospicua piantumazione di essenze locali, soprattutto lungo i percorsi ciclo-pedonali ed i parcheggi pubblici, con funzioni di mitigazione dell'impatto dei futuri interventi edilizi, oltreché di delimitazione degli spazi pubblici da quelli privati.

13- Altre aree in cessione

Oltre alle suddette aree in cessione, costituenti uno standard di tipo qualitativo oltreché quantitativo, è altresì prevista la cessione al Comune delle dotazioni urbanizzative primarie per complessivi 3.360 mq, ovvero:

- Della strada di penetrazione da Via Ferrovia e del suo prolungamento che servirà il Lotto n. 3 ed il Lotto n. 4, oltre al marciapiede ed ai parcheggi disimpegnati;
- Della strada di accesso da Via Calbiga al Lotto n. 1, con i parcheggi disimpegnati, oltre al marciapiede ed al percorso ciclo-pedonale che poi proseguirà fino allo spazio di pubblica fruizione.
- Del marciapiede lungo Via Calbiga in fregio ai Lotti n. 1 – 5 e 2.
- Della piazzuola ecologica anch'essa prevista lungo Via Calbiga.
- Del nuovo percorso ciclo-pedonale.
- Di aree già destinate a viabilità (Via Dei Mazzi) ed a pista ciclabile.

Le strade in cessione, così come il marciapiede, i percorsi ciclo-pedonali ed il verde elementare costituiscono opere di urbanizzazione primaria, così come gli spazi di parcheggio pubblico. Le aree a standard sono quantificate con riferimento all'Art. 23 delle Disposizioni normative del P.G.T., commisurate alle diverse destinazioni funzionali previste, mentre i parcheggi pubblici sono

quantificati con riferimento al punto 1 dello stesso articolo.

Complessivamente verrà quindi ceduta al Comune una superficie complessiva pari a 19.075mq (3.360 + 12.595 + 30 +3.090) di cui 19.019 mq da parte di DeA Investimenti SrL e 56 mq da parte della sig.ra Taricco.

14 Opere di urbanizzazione – Sotto-servizi previsti

Lungo l'attuale strada sterrata, che sarà finita con tout-venant, sono previsti tutti i necessari servizi tecnologici integrativi, ovvero all'occorrenza potenziati quelli esistenti, con i relativi pozzetti di derivazione.

Lo stesso dicasi per gli eventuali sotto-servizi da potenziare in Via Calbiga.

Sono previste, in particolare:

- Rete fognaria per le acque chiare con caditoie e griglie di raccolta delle acque piovane, che prima di essere immesse nei collettori comunali, all'interno di ciascun lotto verranno convogliate ad un pozzo a tenuta per il riutilizzo (usi non potabili) e successivamente ad un pozzo perdente dotato di troppo pieno per la preliminare dispersione in loco;
- Rete fognaria per le acque scure con apposite camerette di ispezione e chiusini carrabili, oltre ai pozzetti di derivazione.
- Rete idrica, completata con la fornitura e posa di due idranti soprassuolo;
- Rete dell'energia elettrica, fino ai locali contatori dei singoli edifici;
- Rete della pubblica illuminazione, realizzata nel rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso con lampioncini opportunamente distribuiti nei tratti interessati;
- La rete telefonica, cui sarà affiancata la predisposizione per la fibra ottica;
- La predisposizione per la rete di distribuzione del gas metano con le derivazioni fino agli spazi per i futuri contatori;

In particolare, la rete di distribuzione del gas metano e della fibra in particolare, ma anche della

pubblica illuminazione, dipendono dalla pianificazione e dall'esecuzione degli interventi da parte degli Enti gestori.

15- *Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione*

Ai fini della determinazione della fideiussione sono stati preventivati i costi delle urbanizzazioni descritte cui verrà commisurato l'importo della cauzione che dovrà essere prestata. Tali costi sono sufficientemente dettagliati sulla base dei prezzi attualmente applicabili alle lavorazioni previste.

Gli interventi andranno ovviamente ulteriormente specificati in fase di realizzazione con apposito progetto definitivo-esecutivo (e computo metrico particolareggiato) da approvarsi a cura della giunta comunale, soggetto a Permesso di costruire gratuito.

16- *Contributo di costruzione.*

Considerato che l'incidenza delle opere di urbanizzazione risulta superiore a quella degli oneri previsti dalle tariffe comunali attualmente vigenti, i proprietari soggetti-attuatori saranno esonerati dal loro pagamento in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

Allo stesso modo non si avranno monetizzazioni di aree a standard all'interno del Comparto, considerata la cospicua cessione di aree interne e limitrofe esterne al Comparto.

17- *Norme tecniche attuative integrative*

Il P.G.T. vigente prevede la necessaria normativa per il Comparto oggetto dell'intervento attuativo. Pur tuttavia si è ritenuto opportuno integrarla con ulteriori specificazioni che consentano, pur nel rispetto della generale normativa urbanistico-edilizia vigente, la massima flessibilità degli interventi nei singoli lotti in fase esecutiva, senza necessità di eventuali varianti.

Ciò vale sia per le destinazioni d'uso compatibili con quella residenziale principale (salvo la prescritta quota-parte a destinazione turistico-ricettiva), sia per la tipo-morfologia degli edifici, in modo da consentire, oltre alla suddetta flessibilità anche possibili interazioni fra i vari lotti.

I futuri interventi edilizi, potranno quindi comportare anche importanti variazioni (accorpamenti-frazionamenti-numero dei piani degli edifici), sia per quanto previsto all'interno dei singoli lotti, sia tra un lotto e l'altro, anche con traslazione di volumetria, come specificato nell'elaborato *F) Norme tecniche attuative integrative*.

18- *Schema di Convenzione*

L'atto convenzionale, reso obbligatorio fin dalla L.1150/1942 è attualmente altresì regolato dall'Art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

La Convenzione costituisce l'atto fondamentale della documentazione a corredo del Piano attuativo, in quanto in essa sono identificati tutti gli elementi che regolano i rapporti tra l'Amministrazione comunale e le proprietà. In particolare DeA Investimenti srl, sarà impegnata a dare esecuzione attuativa alle previsioni del progetto urbanistico che sarà approvato.

Il termine *Schema* non avrà più motivo di essere preposto allorché, adottata con Delibera della Giunta comunale, potrà essere tradotta in atto pubblico, sottoscritto innanzi al notaio e successivamente trascritto nei pubblici Registri immobiliari

Come detto, nel caso particolare del P.A. 2, nella Convenzione che regolerà tutti i rapporti pubblico-privati e quelli tra le proprietà interessate, sono stati opportunamente inseriti tutti gli impegni rispetto ai costi, agli oneri ed agli obblighi finalizzati all'attuazione del Piano nella sua interezza (relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed alle cessioni) evidenziando in modo esplicito ed inequivocabile che gli stessi verranno tutti assunti dalla società DeA Investimenti SrL, (quindi anche per conto delle altre proprietà coinvolte, salvo una quota-parte del marciapiede lungo Via Calbiga) che a tal fine, come detto, presterà anche idonea garanzia fideiussoria.

Le componenti urbanistico-edilizie avranno una validità decennale, salvo possibili proroghe e rinnovi.

Per gli aspetti specifici si rimanda all'elaborato *“Schema di Convenzione”*.

19- **Elaborati della Proposta di Piano** (*Vedasi Elenco degli elaborati*).

Per tutte le necessarie verifiche e gli opportuni approfondimenti, si rimanda agli elaborati del Progetto urbanistico, ovvero:

Elaborati testuali:

- A) *Relazione tecnico-illustrativa*
- B) *Schema di Convenzione*
- C) *Documentazione fotografica*
- D) *Titoli di proprietà e legittimazione*
- E) *Visure catastali*
- F) *Norme tecniche attuative integrative*
- G) *Studio di pre-fattibilità tecnico-ambientale*
- H) *Esame dell'impatto paesistico*
- I) *Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione*
- L) *Standards–Cessioni–Contributo di costruzione: Tabelle e conteggi*
- M) *Note relative al ciclo integrato delle acque*
- N) *Relazione invarianza idraulica (Geol. Riva)*

Elaborati grafico – progettuali.

Situazione esistente: Scale varie

- Tav. 1P) *Inquadramento territoriale: Estratti fotogrammetrici – Ortofoto;*
- Tav. 2P) *Inquadramento Urbanistico: Estratto P.G.T. e Disposizioni normative;*
- Tav. 3P) *Inquadramento Paesaggistico-Ambientale: Estratti Fattibilità geologica e Classificazione acustica
– Vincoli – Destinazioni d'uso*
- Tav. 4P) *Inquadramento Catastale ed Assetto proprietario: Estratti mappa Catasto terreni;*
- Tav. 5P) *Plano-altimetria di rilievo con urbanizzazioni esistenti (PUGSS);*

Situazione prevista - Progetto urbanistico:

- Tav. 6P) *Plano-volumetria generale dell'intervento* 1:400
- Tav. 7P) *Poligoni di scorrimento -Profili e sezioni schematiche* 1:400/ 1:200
- Tav. 8P) *Planimetria con oo.uu.- Sezione stradale –tipo* 1:400/ 1:50
- Tav. 9P) *Planimetria catastale: Aree a standard e da cedere* 1:1000



COMUNE DI PORLEZZA
 PROTOCOLLO ARRIVO N. 3822/2022 del 19-04-2022
 Allegato 2 - Copia Documento Firmato Digitalmente

PLANO-VOLUMETRIA GENERALE SCALA 1:1.000