



COMUNE DI PORLEZZA

Provincia di Como

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 45 in data 28-04-2022

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO PA2 AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **duemilaventidue** addì **ventotto** del mese di **Aprile** alle ore **13:07** nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Cognome e Nome	Carica	Presenti	Assenti
ERCULIANI SERGIO	SINDACO	X	
GRASSI ENRICA	ASSESSORE	X	
LAMBERTI MAURO	ASSESSORE		X
MASSAINI CINZIA	ASSESSORE	X	
FACCINI CRISTINA	ASSESSORE		X
Presenti – Assenti		3	2

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA PESCARIN VANIA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO ERCULIANI SERGIO – nella sua qualità di PRESIDENTE – assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che disciplina l'adozione dei piani attuativi conformi agli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Premesso che:

- con Deliberazione Consiliare n. 1/2015 il Comune di Porlezza ha adottato il nuovo strumento di pianificazione comunale "Piano di Governo del Territorio" (P.G.T.);
- con Decreto Commissariale n. 1 del 19/06/2015 è stato approvato il nuovo P.G.T., il quale è divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL del 19/8/2015, n.34;
- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è stato modificato a seguito della variante puntuale approvata con D.C.C. nr. 16 del 23.07.2020 (efficace dalla pubblicazione BURL del 11.11.2020 nr. 46),

Rilevato che secondo la previsione del Piano delle Regole, le Disposizioni Normative di PGT all'art. 46.7. "Norme Specifiche Puntuali" prevede:

"Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla PA2, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico preventivo comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005):

- *cessione gratuita delle aree a standard ST1 inserite nel perimetro del PA, nonché delle aree adiacenti o prossime all'area a standard e ricadenti in ambito agricolo, costituenti di fatto un unico ambito della superficie catastale complessiva di circa 12.595mq ;*
- *cessione dell'area e realizzazione delle relative opere, a carico dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri, di uno spazio pubblico in fregio alla via Galbiga da definirsi funzionalmente e dimensionalmente in sede di approvazione del PA;*
- *della volumetria complessiva realizzabile, esclusa l'edilizia convenzionata, il 10% minimo deve essere obbligatoriamente destinato ad attività ricettive;*
- *la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, delle opere è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;*
- *prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presenti Norme anche su aree di proprietà esterne al perimetro del PA inserite in zona AG3;*
- *per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:*
 - o *Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,40 + 0,15 come indice di premialità per edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001 + 6.500 mc. per recupero volumetrico di aree industriali dismesse*
 - o *Rapporto di copertura: Rc - 30%*
 - o *Altezza massima: Hmax - ml. 9,50*
 - o *Rapporto di permeabilità: Rp - 15%*

La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.

- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:

- a) *Piana con manto a verde;*
- b) *A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);*
- *E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;*
- *Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;*
- *Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;*
- *Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.*

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;

- *La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;*
- *Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;*
- *E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco;"*

Dato atto che:

- in data 28-12-2021 prot.11334 è stata presentata richiesta per attivare il procedimento di adozione di un Piano Attuativo relativo all'ambito denominato PA2 da parte della Soc. Dea Investimenti Srl, nella persona del Legale Rappresentante Diego De Ascentis, proprietaria dei terreni individuati catastalmente come segue:
 - mapp. 2896-2898-562-573-576-569-1005-1450-571-1458-575-581 fg. 9 Censuario di Tavordo;
 - mapp. 1515-1514-4760-4764-4762-4761-4763-2989-2990-2992-4794-4795 fg. 9 Censuario di Porlezza
- all'interno del comparto PA2 è presente il mappale 572 fg. 9 Censuario di Tavordo, di proprietà della signora Taricco Anna Maria;
- all'interno del comparto PA2 è presente il mappale 563-1449 fg. 9 Censuario di Tavordo, di proprietà della signora Conforti Carla;
- entrambe le proprietà interverranno per la sottoscrizione della Convenzione in qualità di soggetti attuatori limitatamente alle possibilità edificatorie del proprio lotto, mentre la Soc. Dea Investimenti Srl risulta Soggetto attuatore unico ai fini degli obblighi derivanti dalla Convenzione, facendosi carico della realizzazione tutte le opere di urbanizzazione;

Considerato che:

- sono state richieste integrazioni con nota prot. 1377 del 10-02-2022;
- la pratica è stata integrata con documentazione registrata ai prot. n. 3356 del 06-04-2022, n. 3842 del 19-04-2022, n.3936 del 21-04-2022;
- è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Paesaggio in data 7-4-2022;
- è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 21-4-2022;

Dato atto che il Piano Attuativo non è in variante al P.G.T.;

Dato atto altresì che è stato predisposto il testo definitivo dello schema di convenzione che si allega alla presente;

Esaminato il Piano Attuativo presentato dalla Società succitata e, redatto dall'arch. Genovese Paolo e dall'ing. Rava Angelo, che risulta composto dai seguenti elaborati firmati digitalmente, che fanno parte integrante della presente Delibera anche se non materialmente allegati e qui richiamati per costituirne parte integrante e sostanziale, conservati nell'archivio digitale del Comune di Porlezza:

- A) Relazione tecnico-illustrativa
- 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 sull'invarianza idraulica
- 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) (prot. 3842)
- Tav.6P) – Plano-volumetria generale dell'intervento (prot. 3356)
- Tav.7P) – Poligoni di scorrimento -Profili e sezioni schematiche (prot. 3356)
- Tav.8P) – Planimetria con oo.uu.- Sezione stradale –tipo (prot. 3842)

- Tav.9P) – Planimetria catastale: Aree a standard e da cedere (prot. 3842)
- Schema di Convenzione;

Dato atto infine che:

- la società DeA Investimenti SrL si obbliga a realizzare le opere costituenti le urbanizzazioni, così come previste negli elaborati progettuali per un importo complessivo delle opere da Quadro Economico di € 362.800,00;
- il Soggetto Attuatore provvederà al deposito di garanzia fidejussoria alla sottoscrizione della Convenzione per la somma di 435.360,00 € (362.800,00 + 20%) con validità pari alla durata della stessa;
- ai sensi degli artt. 8 della bozza di Convenzione il termine per il completamento e collaudo della pista ciclopedonale è previsto entro 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione;
- in adempimento alle disposizioni del precedente art. 46.7 delle Disposizioni Normative del vigente PGT per la previsione dello “spazio pubblico in fregio alla via Galbiga da definirsi funzionalmente e dimensionalmente in sede di approvazione del PA” la Soc. Dea Investimenti Srl cede al Comune e realizza parcheggi pubblici, meglio identificati nella tav. 9P di progetto, ed in aggiunta cede l’area identificata con il mappale 581 fg. 9 Tavordo, di complessivi mq.3090, stimati nell’importo minimo medio di € 17.427,60;

Ritenuti gli elaborati predisposti meritevoli di adozione;

VISTI:

- lo Statuto comunale;
- il D.lgs n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.;

Accertato che:

- la proposta, conforme alle previsioni degli atti del P.G.T., è pertanto coerente con le indicazioni del PGT e si ritiene meritevole di accoglimento, secondo i disposti dell’art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e 147bis del D.Lgs. 267/2000 è stato richiesto, in merito al presente provvedimento, il parere del Responsabile del Servizio interessato al provvedimento in ordine alla regolarità tecnica;

Attesa la propria competenza;

Con voti unanimi

DELIBERA

- di richiamare la premessa parte narrativa a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto;

- **di adottare** secondo i disposti dell’art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Piano Attuativo PA2 conforme alle previsioni degli atti del P.G.T. che risulta composto dai seguenti elaborati firmati digitalmente, che fanno parte integrante della presente Delibera anche se non materialmente allegati e qui richiamati per costituire parte integrante e sostanziale, conservati nell’archivio digitale del Comune di Porlezza:

- A) Relazione tecnico-illustrativa
- 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 sull’invarianza idraulica
- 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) (prot. 3842)
- Tav.6P) – Plano-volumetria generale dell’intervento (prot. 3356)
- Tav.7P) – Poligoni di scorrimento -Profili e sezioni schematiche (prot. 3356)
- Tav.8P) – Planimetria con oo.uu.- Sezione stradale –tipo (prot. 3842)
- Tav.9P) – Planimetria catastale: Aree a standard e da cedere (prot. 3842)

- Schema di Convenzione;

- **di dare atto** che i suddetti documenti ed elaborati saranno depositati presso il competente Ufficio per 15 giorni;

- **di adottare** lo schema di convenzione allegato alla presente, ritenendolo idoneo a regolare i rapporti fra le parti;

-di dare atto di indirizzo amministrativo, ai Responsabili delle Aree Tecniche, affinché finalizino con propri ed autonomi atti gestionali tutti gli adempimenti necessari e consequenziali alla presente deliberazione per giungere alla prossima fase di approvazione del Piano Attuativo PA2;

-di comunicare in elenco ai capigruppo consiliari il presente provvedimento contestualmente alla sua pubblicazione;

INDI, con votazione separata ed unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto del D.lgs. n. 267/00.

Letto, confermato e sottoscritto.

II PRESIDENTE
ERCULIANI SERGIO

II SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA PESCARIN VANIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.
