COMUNE DI CARLAZZO

(Provincia di Como)

PIANO ATTUATIVO, CONCERNENTE L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE " PL COMMERCIALE - S.S. REGINA" DI PGT VIGENTE

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2012

Indice

PREMESSE

PARTE I: CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTERVENTO ED OBIETTIVI DI PGT VIGENTE

a) Stato di fatto dell'Ambito individuato dal Documento di Piano di PGT vigente come "PL Commerciale - S.S. Regina"

b) Gli obiettivi della proposta di pianificazione attuativa

PARTE II: IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

a) Il progetto di intervento dedotto nel Piano di Lottizzazione

a1) Caratteristiche edilizie e planivolumetriche

1) *Superficie coperta (Sc)*
2) *Computo della Superficie lorda di pavimento (SLP)*
3) *Altezza dell'edificio in progetto (H max)*
4) *Arretramenti minimi*
5) *Superficie drenante*
6) *Criteri e modalità di determinazione dei parcheggi privati pertinenziali e dei posti auto privati pertinenziali ex art. 26 delle NTA del Piano delle Regole*
7) *Dotazioni di standard*

a2) Destinazioni funzionali

b) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Criteri di determinazione del costo di costruzione

c) Opere viabilistiche extracomparto di rilevanza territoriale - Le ottimizzazioni al tracciato della S.S. Regina - Opere di potenziamento dei Servizi pubblici e di interesse generale - Termini e modalità di determinazione del contributo perequativo. Ulteriori azioni di sostenibilità socio/economica

d) Caratteristiche architettoniche e profili di qualità

e) Le varianti esecutive al Piano di Lottizzazione

PARTE III: ELENCO ELABORATI

PREMESSA

La presente proposta di Piano di Lottizzazione costituisce attuazione delle previsioni edificatorie conferite dal vigente PGT del Comune di Carlazzo[1] al compendio immobiliare di proprietà della società Immobiliare Tre Laghi s.r.l. (con sede in Como, Via Torriani, 33, C.F. e P. IVA n. 02693580132, REA n. CO-2740979).

In particolare, le aree che compongono il suddetto compendio immobiliare hanno estensione territoriale complessiva rilevata pari mq. **9.532,00** (per una superficie catastale di mq. 9.708,00) e risultano essere contraddistinte al N.C.T. di Carlazzo, Sez. Carlazzo, al Foglio 2 mappali n. 256a – n. 257a – n. 461 – n. 463 - n. 464 – n. 466 – n. 468 - n. 471 – n. 473 – n. 481 - n. 482 - n. 483 - vedasi, al riguardo, la Tavola n. 2/12 di PL "*Rilievo, Planimetria e Sezioni del terreno - Individuazione catastale*"[2,3]); dal punto di vista localizzativo, il compendio di che trattasi è ubicato

---

1 Il vigente PGT del Comune di Carlazzo è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 7.7.2009, e definitivamente approvato - a seguito di acquisizione di parere di compatibilità con il vigente PTCP di Como, reso dal Settore Pianificazione Territoriale con atto prot. n. 62247, n. 34 di Registro del 15.12.2009 - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 dell'11.1.2010, pubblicato, ai fini dell'efficacia, sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 16.6.2010. Successivamente, con deliberazioni n. 13 del 25.2.2001 e n. 41 del 5.7.2011, il Consiglio Comunale ha rispettivamente adottato ed approvato specifica variante, riferita al Piano delle Regole. Per quel che concerne, in particolare, lo specifico ambito oggetto dell'odierna proposta di pianificazione attuativa, si dà atto che - successivamente all'approvazione del PGT, è stata definita la procedura di declassamento geologico della conoide, con attribuzione della classe di fattibilità 3 alla porzione del compendio interessata dalla stessa, come da variante al PGT definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 del 5.7.2011, pubblicata ai fini dell'efficacia sul BURL n. 39 del 28.9.2011.

2 In particolare, come si rileva nell'allegata Tavola 2/12, i mappali che compongono il compendio *de quo* hanno il seguente dimensionamento:

* Mapp. n. 256	= mq. 720,00
* Mapp. n. 257	= mq. 620,00
* Mapp. n. 461	= mq. 340,00
* Mapp. n. 463	= mq. 70,00
* Mapp. n. 464	= mq. 690,00
* Mapp. n. 466	= mq. 4.790,00
* Mapp. n. 468	= mq. 120,00
* Mapp. n. 471	= mq. 160,00
* Mapp. n. 473	= mq. 180,00
* Mapp. n. 481	= mq. 1.300,00
* Mapp. n. 482	= mq. 360,00
* Mapp. n. 483	= mq. 358,00
Totale estensione compendio	**= mq. 9.708,00**.

3 A rilievo come da perizia asseverata del geom. Giuseppe Noli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Como al num. 1939 e con Studio Professionale in Porlezza (CO) via Prati, 4.

nel quadrante centro - meridionale del territorio comunale di Carlazzo, insistendo, in particolare, immediatamente a sud del tracciato della SS 340 "*Regina*" (vedasi, al riguardo, la Tavola di PL n. 1/12 - "*Cartografia di inquadramento*"), che costituisce arteria viabilistica di rango primario di collegamento tra il territorio di Carlazzo con i Comuni di Porlezza e di Menaggio.

Ciò posto, si rileva che il compendio in esame è costituito da un piano di fondovalle formato dal deposito di sedimenti fluviali formatisi a seguito di ritiro del ghiacciao che ha dato origine ai laghi Ceresio e Lario; attualmente, il lotto - che risulta essere libero da edifiicazioni - si inserisce in un tessuto urbano lineare, che si attesta sul percorso di fondovalle (costituito, per l'appunto, dalla Strada Statale Regina); in tale contesto, l'ambito di intervento, unitamente alle aree presenti al relativo contorno, risulta essere inserito oramai da decenni nel quadrante del territorio comunale dedicato allo sviluppo delle attività produttive, costituendo, dunque, l'odierna proposta di pianificazione attuativa il naturale completamento del comparto economico produttivo locale.

In tal senso - e come espressamente si legge espressamente nel vigente PGT (cfr. Documento di Piano, pag. 71) - "*l'edificazione industriale e commerciale*" del territorio comunale di Carlazzo "*è concentrata per la maggior parte nella porzione pianeggiante del territorio comunale, lungo la strada statale che attraversa orizzontalmente il Comune. La Strada Statale, arteria viabilistica di notevole traffico di interesse locale e sovracomunale, versa oggi in una situazione di crisi, anche in considerazione della presenza di una zona industruale non pianificata antecedentemente e priva di viabilità adeguata per il transito di veicoli pesanti. Il PGT attraverso la localizzazione di due piani di lottizzazione con destinazione* ***commerciale*** *e industriale, e di alcuni interventi con perequazione localizzata, nell'ambito del tessuto già urbanizzato, ha razionalizzato la situazione viaria attraverso la previsione di una strada di arroccamento e di una rotatoria con unica immissione sulla strada statale. La previsione di ambiti di espansione* ***commerciale*** *e industriale sono in linea con le previsioni contenute nel PTCP della Provincia di Como*".

Precisato quanto sopra con specifico riferimento alla preclara vocazione edificatoria per attività economiche e commerciali impressa al compendio oggetto dell'odierna proposta di pianificazione attuativa sia dal previgente PRG, sia dal vigente strumento di governo del territorio, si rileva che il medesimo compendio, dal punto di vista localizzativo, risulta essere ricompreso - come sopra già rilevato - in un contesto già urbanizzato, infrastrutturato ed edificato, essendo, infatti, esso stesso già contornato da plurime e preesistenti edificazioni, costituite da edifici a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva di tipo standardizzato.

Le succitate preesistenze edilizie, peraltro, rappresentano, già di fatto, una sorta di "quinta" occlusiva della visuale del promontorio del Brione (facente parte del S.I.C. - Riserva naturale del del Lago di Piano, che si sviluppa a sud - est dell'ambito di intervento[4]) e del Castello di Carlazzo, che costituisce tipico esempio di edificazione di crinale, probabilmente derivato da antico insediamento a presidio del percorso di fondovalle. Come dianzi già accennato, infatti, la preesistente zona produttiva/artigianale - all'interno della quale è prevista l'allocazione dell'insediamento oggetto dell'odierna proposta di intervento - risulta essere attestata, nel suo complesso, sulla Strada Statale Regina che, come descritto nella tavola grafica di "*Individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio dello stato di fatto*", costituisce la più importante cesura delle sorgenti di biodiversità.

In considerazione, peraltro, delle peculiari caratteristiche morfologiche, paesaggistiche ed ambientali che caratterizzano il contorno dell'ambito *de* quo, e tenuto conto del fatto che il compendio in esame risulta essere classificato come ambito di tutela *ex* L. 1497/1939 (bellezze di insieme, oggi vincolo *ex* art. 136 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), di cui al vincolo apposto con DM n. 440 dell'11.2.1972, si attesta che il Comune di Carlazzo - a seguito del primo deposito della proposta di pianificazione attuativa - con nota prot. 6351 del 28.09.2011 e previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio, ha richiesto al Ministero BBAA, Soprintendenza di Milano - l'espressione del parere di cui all'art. 16, comma 3, della L. 1150/1942, trattandosi, per l'appunto, di intervento inerente un ambito vincolato ai sensi dell'art. 136, lettere c) e d) del D. Lgs 42/2004, positivamente intervenuto per silenzio - assenso.

Precisato quanto sopra con riferimento al vincolo di bellezza di insieme che caratterizza il compendio *de quo*, si segnala, sempre in tema di caratterizzazione ambientale del sito, che l'odierno strumento di pianificazione attuativa - preso atto, altresì, del contenuto delle prescrizioni apposte dalla Provincia di Como in sede di espressione di parere di compatibilità del PGT al vigente PTCP (in seno al quale, lo si rammenta, la medesima Provincia ha prescritto, relativamente all'Ambito di Trasformazione oggetto dell'odierna proposta di intervento, la necessità "*di destinare le aree ricadenti nel 'corridoio ecologico' come 'aree agricole paesaggistiche': destinazione ritenuta compatibile mantenimento del 'varco'*") - preserva, sul fronte occidentale, una fascia inedificata, da destinarsi, per l'appunto, a corridoio ecologico, onde assicurare il mantenimento di "*uno dei pochi varchi residui in grado di connettere funzionalmente il SIC con i versanti montani posti a nord della Strada Regina*".

---

4 Come si legge nel Documento di Piano di PGT vigente (cfr. pag. 30) "*Uno degli elementi caratterizzanti il paesaggio del Comune di Carlazzo è il lago di Piano, tutelato a livello regionale come riserva naturale parziale biologica a livello europea e come Sito di Importanza comunitaria. Il Lago di Piano è stato sempre utilizzato nel tempo per la pesca, ma anche per la conservazione dei cibi nelle ghiacciaie, alimentate dal suo ghiaccio in inverno, oltre che per la navigazione*".

Figura 1 - Individuazione ambito di intervento

Venendo ora al tema dell'accessibilità viabilistica, si rileva - come peraltro già sopra anticipato - che l'ambito oggetto di pianificazione attuativa risulta essere prospieciente al tracciato della S.S. Regina[5], arteria viabilistica di rango primario, che assicura la corretta accessibilità al compendio ed alle future destinazioni in previsione.

Ad ogni buon conto - e nonostante il fatto che il compendio risulti, allo stato, essere già dotato di un accesso carrabile di dimensioni adeguate agli utilizzi previsti dal PGT - si rileva che l'odierna proposta di intervento deduce, al proprio interno, la realizzazione di interventi di potenziamento del sistema viabilistico di rilievo sovracomunale, costituiti *in primis* dall'approntamento - a cura e spese del soggetto attuatore - di una rotatoria all'intersezione con la Strada Statale Regina, nonché dall'apprestamento, a valere sulle aree di proprietà della lottizzante, di un primo tratto della viabilità di penetrazione (*by-pass*) alle aree per attività economiche e produttive ubicate a sud del lotto in esame (segnalandosi, altresì - come meglio verrà precisato nel prosieguo della presente relazione - che, nel caso in cui alle aree in esame dovesse essere conferita - previa approvazione di specifica variante al Piano delle Regole - l'idoneità all'allocazione di grande

5 Come si legge nel Documento di Piano di PGT vigente (cfr. pag. 43), "*L'assetto viario del Comune è composta dalla ex Strada Statale n. 340 ' Regina', che da Como percorre la sponda occidentale del Lario fino a Menaggio, per poi salire ad attraversare i Comuni di Grandola ed Uniti, Carlazzo, Porlezza. Da qui, costeggiando il Ceresio, giunge al confine con il Cantone Ticino in località Oria (frazione del Comune di Valsolda). Lungo la via 'Regina' si sono prevalentemente concentrate le attività industriali, artigianali e commerciali di Carlazzo*".

struttura di vendita, il soggetto attuatore si farà carico di cedere al Comune di Carlazzo tutti i sedimi necessari alla realizzazione del *by - pass* alla S.S. Regina).

Precisato quanto sopra, si dà atto che, ad esito della realizzazione delle opere infrastrutturali contemplate nell'odierno strumento di pianificazione attuativa, il sistema viabilistico di riferimento risulterà implementato ed ottimizzato[6], e ciò, per l'appunto, mediante l'approntamento della suddetta rotatoria in raccordo alla viabilità principale esistente, che svolgerà funzioni di servizio, oltre che alla nuova struttura polifunzionale in progetto, anche in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti dal PGT vigente.

Si segnala, peraltro, che le suddette opere di potenziamento e di razionalizzazione del sistema dell'accessibilità si sostanziano in interventi direttamente preordinati all'ottimizzazione della rete viabilistica di rango primario, atteso che il comparto di intervento, come già anticipato, risulta essere già fruibile ed accessibile anche nella situazione viaria attuale; ulteriormente, si precisa che le opere (viabilistiche) da approntarsi a valere sui sedimi ricandenti nel Corridoio Ecologico saranno realizzate esclusivamente a raso, in modo da preservare la visuale tra il SIC ed i rilievi che si snodano nella porzione nord del territorio comunale.

Premesso quanto sopra, si rileva che, dal punto di vista urbanistico, il compendio in esame è ricompreso dal Documento di Piano di PGT vigente in "*Ambito sottoposto a Piano di Lottizzazione - PL commerciale - S.S. Regina*", ove è ammessa l'edificazione di una capacità edificatoria complessiva massima di mq. 5.000,00, da destinarsi a funzioni "*commerciali, direzionali e servizi, uffici e artiginato di servizio*".

---

6 L'approntamento delle suddette opere viabilistiche costituisce, peraltro, puntuale attuazione di quanto disposto dall'art. 20.3 delle NTA del Piano delle Regole (che detta "*Norme per le attività commerciali*"), nella parte in cui dispone che: "*L'insediamento di nuove strutture di vendita (...) è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo**, attraverso cui definire l'assetto viabilistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni**, l'arredo urbano, le aree a parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico e ambientale*" La disposizione normativa in questione prosegue precisando che "*Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi ed uscite rispetto alla viabilità ordinaria tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario*".
Sempre in tema di potenziamento del sistema dell'accessibilità viabilistica, si segnala che l'approntamento - a cura e spese del soggetto attuatore - della nuova rotatoria sulla S.S. Regina si pone in attuazione di quanto disposto dall'art. 56, comma 4, delle NTA del vigente PTCP di Como, nella parte in cui prescrive che "*la localizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq., di competenza dei comuni, dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico*" (elaborato annesso all'odierna proposta di pianificazione attuativa) "***e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura***".

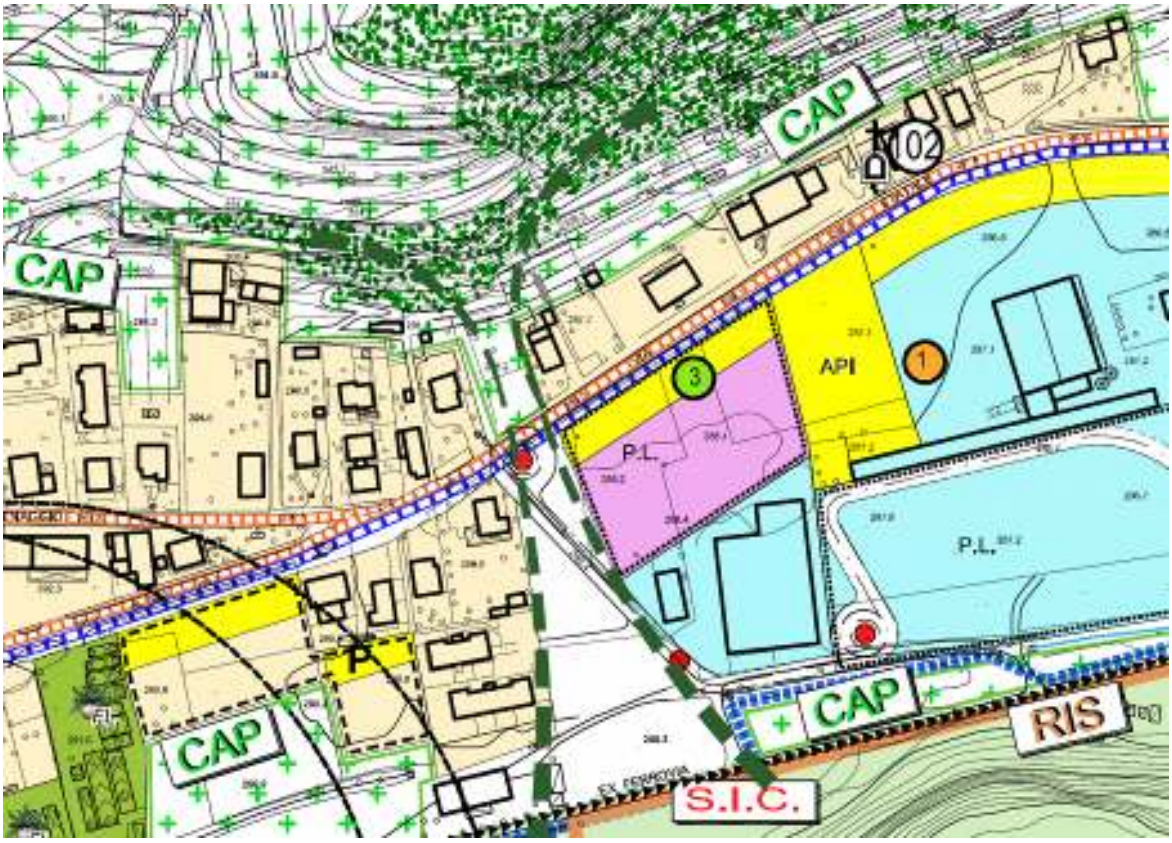

Figura 2 - Estratto PGT vigente

Per quel che concerne, in particolare, la tipologia distributiva commerciale attivabile in sito, si richiama espressamente la disposizione contenuta nell'art. 20.3 ("*Norme per le attività commerciali*") delle NTA del Piano delle Regole (nella versione definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 5.7.2011), nella parte in cui dispone espressamente quanto segue: "*L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è ammesso negli ambiti classificati C per attività commerciali, direzionali, ubicati in prossimità della Strada Statale n. 340 (...)*".

In diretta applicazione di quanto sopra esposto, l'odierna proposta di Piano Attuativo prevede di dar corso all'allocazione in sito di un complesso polifunzionale integrato per attività economiche e di servizio, articolato, al proprio interno, in un nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita (con superficie netta di vendita pari a mq. 1.400,00, di cui: mq. 1.000,00 da destinarsi al settore merceologico alimentare, e mq. 400,00 a quello non alimentare), in esercizi di vicinato (per una superficie netta di vendita di mq. 100,00) ed in plurime attività terziarie e di servizio. Oltre a ciò, la proposta in esame reca la previsione dotazioni urbanizzative ed infrastrutturali correlate alle capacità edificatorie private in progetto, nonché il reperimento delle aree e delle superfici a standard di prevista cessione gratuita al Comune; per quel che concerne, invece, la

dotazione di parcheggi privati pertinenziali (di cui alla L. 122/89) e dei posti auto privati ad uso pubblico (di cui all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole), si segnala che il relativo reperimento sarà verificato ed assicurato in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione del nuovo insediamento in progetto. Quanto, invece, al contributo perequativo previsto dal PGT, si dà atto che il medesimo verrà quantificato - in conformità ai disposti dello strumento urbanistico vigente - all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'edificio polifunzionale (terziario - commerciale) in progetto; detto importo potrà essere compensato mediante la cessione in diritto di proprietà/diritto di superficie o in regime di uso gratuito di spazi da destinare ad opere o ad interventi di interesse pubblico, quale può essere un asilo nido; le modalità di determinazione e di compensazione dell'importo di perequazione saranno stabilite da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Per finire, si segnala che, in applicazione del principio della correlazione tra procedimento urbanistico/edilizio e procedimento autorizzatorio commerciale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita e l'attivazione degli esercizi di vicinato avverrà contestualmente al rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi previsti in PA. Ad ogni buon conto, ed in conformità ai disposti di cui alla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i., la presente proposta di Piano Attuativo è corredata da specifico studio viabilistico, da studio di impatto acustico e da analisi di compatibilità socio - economica e di compatibilità commerciale, redatta secondo i parametri contemplati nella DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i., recante: "*Medie strutture di vendita. Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008*"[7].

---

7 Per quel che concerne, in particolare, il rilascio di autorizzazione commerciale di media struttura di vendita, si rileva che il primo comma del paragrafo 2.7 della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i. dispone espressamente quanto segue: "1. *I Comuni devono prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico e sulla rete distributiva esistente, sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale di riferimento sulla base di appositi criteri e parametri".*
Quanto al correlato procedimento autorizzatorio, il paragrafo 6, comma 3, della succitata DGRL n. VIII/6024/2007 precisa quanto segue: "*3. Entro il termine di sei mesi dall'approvazione del presente atto i Comuni che non hanno ancora adottato i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per la media distribuzione di cui al capitolo 4 del Programma Triennale ed alla presente deliberazione possono rilasciare tali autorizzazioni solo se al progetto presentato viene allegato un apposito rapporto di compatibilità redatto come specificato dall'amministrazione comunale con i seguenti contenuti minimi: - uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale; - una descrizione delle caratteristiche progettuali; - l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento; - l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e le eventuali mitigazioni proposte; - una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative; - una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità di integrazione dell'intervento alla scala urbanistica locale*".

PARTE I: CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTERVENTO ED OBIETTIVI DI PGT VIGENTE.

a) Stato di fatto dell'Ambito individuato dal Documento di Piano di PGT vigente come "*PL - Commerciale - S.S. Regina*".

Come anticipato in premessa, l'odierna proposta di Piano Attuativo è finalizzata a dar corso all'allocazione, a valere sul compendio ubicato a sud della Strada Statale Regina (disciplinato, in seno al Documento di Piano, dalla scheda d'Ambito denominata "PL - Commerciale - S.S. Regina"), di nuovo insediamento polifunzionale per attività economiche e di servizio, ove troveranno ubicazione attività commerciali (di media struttura di vendita ed esercizi di vicinato), terziarie e di servizio, per un dimensionamento massimo complessivo (così come prescritto dal vigente PGT) di mq. 5.000,00 di SLP.

Nel dettaglio, il compendio oggetto dell'odierna proposta di intervento si sviluppa su una superficie territoriale complessiva pari mq. 9.532,00, risultando, in particolare, catastalmente contraddistinto al N.C.T. di Carlazzo, Sez. Carlazzo, al Foglio 2 mappali n. 256a – n. 257a – n. 461 – n. 463 - n. 464 – n. 466 – n. 468 - n. 471 – n. 473 – n. 481 - n. 482 - n. 483 - cfr. Tavola n. 2/12 di PL "*Rilievo, Planimetria e Sezioni del terreno - Individuazione catastale*").

Premesso quanto sopra, si rileva che il lotto in esame è localizzato nel quadrante centro meridionale del territorio comunale di Carlazzo, risultando, in particolare, inserito - come dianzi già evidenziato - in un contesto ottimamente infrastrutturato (essendo posto in fregio, sul fronte sud, al tracciato della Strada Statale Regina) ed urbanizzato, nonché caratterizzato dalla presenza, al relativo contorno, di preesistenti insediamenti per attività economiche e produttive, attestandosi, conseguentemente, sia l'inserimento del sito in un contesto già edificato ed urbanizzato, sia l'ottimale connessione del medesimo con il sistema viabilistico di rango primario, che ne certifica la piena coerenza e la corretta accessibile alle funzioni dedotte nell'odierna proposta di intervento.

Figura 3 - Nomenclatura stradale (immagine tratta dallo Studio viabilistico predisposto da TRM Engineering)

Dal punto di vista insediativo - e come già evidenziato alle superiori premesse - l'ambito di intervento è costituito da lotto libero da edificazioni, ancorché caratterizzato dalla presenza, al relativo contorno, di preesistenti di corpi di fabbrica a destinazione prevalentemente produttiva; ciò posto, l'odierna proposta di intervento (in conformità con quanto disposto dalla correlata scheda d'ambito del Documento di Piano) prevede di dar corso alla realizzazione di un edificio polifunzionale per attività terziarie - commerciali - di servizio, precisandosi, con specifico riferimento alla destinazione d'uso commerciale, che è prevista l'attivazione in sito di media struttura di vendita (dal dimensionamento di mq. 1.400,00 di superficie netta di vendita, di cui: mq. 1.000,00 da destinarsi al settore merceologico alimentare, e mq. 400,00 da destinarsi a quello non alimentare), e di esercizi di vicinato, per una superficie netta di vendita di mq. 100,00.

Nel dettaglio, l'ambito oggetto dell'odierna proposta di pianificazione attuativa risulta essere coerenziato nei termini che seguono:

- a nord: il compendio risulta essere contermine al tracciato della S.S. Regina (che, nel territorio comunale di Carlazzo, assume la denominazione di Via Statale);
- ad ovest: il compendio è intervallato da aree libere (che il PL preserva a titolo di "corridoio ecologico", in conformità alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Como in ese di espressione di parere di compatibilità del nuovo PGT al vigente PTCP) e, oltre a

queste, si rileva la presenza di preesistenti edificazioni, a destinazione prevalentemente residenziale (ed attività compatibili);

- a sud: si riscontra la presenza di preesistenti edifici destinati ad attività economiche e produttive;
- ad est: il compendio risulta essere contermine ad aree libere, classificate dal vigente Piano dei Servizi come attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti e, oltre a queste, da aree ed immobili a destinazione produttiva.

In generale, quindi, il tessuto presente al contorno del compendio oggetto di intervento appare dialetticamente posizionato tra le aree più esterne all'abitato ed il centro urbano vero e proprio, che si sviluppa a nord e ad ovest del compendio medesimo, non sussistendo, dunque, potenziali interferenze negative tra il nuovo insediamento in progetto e il nucleo residenziale del Comune di Carlazzo.

Premesso quanto sopra con riferimento alle relazioni tra il compendio di intervento ed il contesto territoriale di riferimento, si dà atto che il lotto è oggetto di vincolo puntuale, apposto con DM n. 440 dell'11.2.1972 (in quanto costituente "bellezza di insieme"), rammentandosi che il Comune di Carlazzo - a seguito del primo deposito della proposta di pianificazione attuativa - con nota prot. 6351 del 28.09.2011 e previa acquisizione di parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio, ha richiesto al Ministero BBAA - Soprintendenza di Milano - l'espressione del parere di cui all'art. 16, comma 3, della L. 1150/1942, trattandosi, per l'appunto, di intervento inerente un ambito vincolato ai sensi dell'art. 136, lettere c) e d) del D. Lgs 42/2004, positivamente intervenuto per silenzio - assenso. Oltre a ciò, non si rileva la sussistenza in sito di ulteriori vincoli puntuali: in particolare, il comparto non risulta essere allocato all'interno del perimetro di parchi regionali, ovvero di parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS), né, tanto meno, il medesimo risulta essere interessato dalla presenza di percorsi paesistici di rilevanza territoriale, o da ambiti della rete ecologica regionale (RER). Quanto all'esistente SIC (il cui perimetro si sviluppa a sud est dell'ambito di intervento) si attesta che il lotto di intervento risulta *in toto* esterno al relativo ambito: ad ogni buon conto - ed in conformità a quanto disposto dalla Provincia di Como in sede di espressione di parere di compatibilità del nuovo PGT al vigente PTCP - si dà atto che la porzione occidentale del compendio verrà preservata inedificata al fine di preservare "*uno dei pochi varchi residui in grado di connettere funzionalmente il SIC con i versanti montani posti a nord della Strada Regina*". In conformità, peraltro, a quanto disposto dalla scheda d'ambito di PGT, le aree da destinarsi a corridoio ecologico sono in questa sede classificate come "*Aree agricole paesaggistiche*".

Ciò posto, si riportano, qui di seguito, le previsioni dettate per l'area in esame dalla Scheda d'Ambito (9.3.) di PGT vigente ("PL commerciale - S.S. Regina).

PL COMMERCIALE - S.S. REGINA

Descrizione del comparto
Il comparto è ubicato a sud della Strada Statale Regina, in un ambito ove sono già presenti altre attività di tipo commerciale

Il piano di lottizzazione
La scelta di subordinare l'intervento ad un piano di lottizzazione deriva dall'esigenza di pianificare la viabilità attraverso la realizzazione di una rotatoria, di un tratto di strada interna in corrispondenza del lotto di proprietà, penetrazione interna di arroccamento alla Strada Statale e delle relative dotazioni di aree a parcheggio al servizio della nuova attività insediata

Indici urbanistico - edilizi
* superficie territoriale: mq. 10.000
* superficie lorda di pavimento realizzabile: mq. 5.000
* altezza massa: 6,50 m
* piani fuori terra: 2
* rapporto di copertura: 50%

Destinazioni funzionali
Commerciale, direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio

Tipologie edilizie
Edifici isolati. Le forme, le finiture ed i materiale dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambito circostante

Prescrizioni ambientali
Gli edifici dovranno prevedere un corretto inserimento rispetto al contesto ambientale circostante, anche in funzione della morfologia delle aree interessate ai fini di contenere l'impatto visivo, in particolare gli scanari del Lago di Piano e del Monte Galbiga.
Nella progettazione delle aree dovrà essere prevista la sistemazione delle aree a verde di pertinenza. le aree standard a parcheggio, di proprietà privata con uso pubblico, funzionali all'insediamento, dovranno essere realizzate a raso con blocchetti e mascheramento a verde. La regolamentazione dell'uso delle aree a parcheggio verrà stabilita nella convenzione urbanistica del PL. Si deve rispettare il mantenimento del corridoio verde di collegamento sul lato occidentale dell'ambito, così da connettere funzionalmente il SIC con i versanti montani posti a nord della S.S. Regina.
Le aree all'interno del corridoio ecologico vengono classificate in "Aree Agricole Paesaggistiche".

Prescrizioni vincolistiche
Gli interventi compensativi prevedono, prima dell'inizio dei lavori per la costruzione degli edifici, il versamento del contributo economico al Comune finalizzato agli interventi previsti nel Piano dei Servizi. Si prevede un contributo economico complessivo pari ad € 200.000, ossia di /mq di s.l.p. 40,00.
Si prevede inoltre la realizzazione della rotatoria e del tratto di penetrazione sino al limite del perimetro del PL. Qualora altri interventi edilizi o di trasformazione usufruiscano delle realizzazione della viabilità in progetto dovranno essere posti in essere dei criteri perequativi da stabilirsi in fase di attuazione.

Classe di fattibilità geologica
* Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

* Classe 4 - Fattiblità con gravi limitazioni.
Si precisa che, successivamente all'approvazione del PGT, è stata definita la procedura di declassamento geologico della conoide, con attribuzione della classe di fattibilità 3 alla porzione del compendio interessata dalla stessa, come da variante al PGT definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 del 5.7.2011, pubblicata ai fini dell'efficacia sul BURL n. 39 del 28.9.2011[8].

Rete ecologica provinciale
* area urbanizzata

Vincoli
* Ambito di tutela *ex* L. 1497/1939 (bellezze di insieme) - DM n. 440 dell'11.2.1972
* Reticolo idrografico minore (tratto intubato).

Alla luce delle considerazioni che precedono e tenuto conto delle previsioni edificatorie conferite al compendio dal vigente PGT, si attesta che l'ambito *de quo* risulta idoneo all'allocazione di complesso polifunzionale per attività economiche (ove - come dianzi già precisato - troveranno allocazione attività commerciali di media struttura di vendita ed esercizi di vicinato, attività di servizio e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché funzioni terziario/direzionali), la cui attivazione potrà concorrere ad implementare il complessivo livello di competitività del territorio comunale, con ciò favorendo, di fatto, lo sviluppo economico e socio occupazionale dell'intera comunità di Carlazzo.

b) Gli obiettivi della proposta di pianificazione attuativa

A fronte delle condizioni che precedono, l'odierna proposta di pianificazione attuativa è, in sintesi, diretta al conseguimento dei seguenti obiettivi urbanistici, edilizi, territoriali ed infrastrutturali, così come di seguito indicati:

- edificazione di nuovo insediamento polifunzionale per attività economiche, articolato, dal punto di vista dei parametri urbanistici ed edilizi, secondo la tabella qui di seguito riportata:

Estensione dell'ambito di intervento	**mq. 9.532,00**
Superficie fondiaria ambito di intervento	**mq. 6.853,00**
SLP massima ammissibile	**mq. 5.000,00**
SLP in progetto	**mq. 4.400,00 < mq. 5.000,00**

8 Quanto alla classe di fattibilità geologica dell'ambito di intervento, si precisa che, a seguito di approvazione di specifica variante (di cui alla sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 5.7.2011, pubblicata ai fini dell'efficacia sul BURL n. 39 del 28.9.2011) il compendio è stato inserito in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni), così come si rileva puntualmente dalla Tavola 1.14 del vigente PGT.

Rapporto di copertura[9] 50% di ST (mq. 9.532,00 [St] x 50% = mq. 4.766,00)	**mq. 4.766,00**
Superficie coperta in progetto	**mq. 4.630,00 < mq. 4.766,00**
Fabbisogno aree e superfici a standard 100% SLP in progetto[10]	**mq. 5.000,00**, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici o di uso pubblico
Dotazione di standard in progetto	**mq. 5.125,00 > mq. 5.000,00**, di cui: mq. 2.610,00 a parcheggi pubblici; mq. 1.652,00 per corselli e spazi di manovra; mq. 653,00 a verde pubblico; mq. 210,00 a percorso protetto.
Aree in cessione per urbanizzazioni primarie	**mq. 800,00**
Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali (L. 122/89 = SLP x h. reale/10 se h. inferiore ml. 3,50; SLP X 3,50/10, se h. superiore a ml. 3,50) - Dotazione da verificarsi in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo	**mq. 1.750,00**
Fabbisogno di posti auto privati pertinenziali ex art. 26 delle NTA del Piano delle Regole - Dotazione da verificarsi in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo	
Fabbisogno superficie verde drenante SF x 30% (cfr. art. 2.5 NTA P.d.R.) = mq. 6.853,00 x 30% = mq. 2.055,90	**mq. 2.055,90**
Dotazione superficie verde drenante	**mq. 2.586,00** > mq. 2.055,90, di cui mq. 2.043,00 assolta con applicazione delle modalità di cui all'art. 2.5, ultimo comma, delle NTA del Piano delle Regole

9 Relativamente al computo del parametro del rapporto di copertura, si segnala che la Scheda d'ambito di disciplina del PL in esame non specifica se la percentuale del 50% ivi prevista debba essere applicata relazione all'estensione territoriale, ovvero a quella fondiaria, dell'ambito di intervento. In tal senso, devesi rilevare che l'art. 2.6 delle NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (che detta la disciplina degli interventi concernenti il Tessuto Urbano Consolidato) indica - come parametro di computo del rapporto di copertura - l'estensione fondiaria del lotto di intervento. Tale parametrazione è certamente corretta con riferimento, per l'appunto, alle aree inserite nel TUC, per le quali anche gli indici di edificabilità sono rapportati all'estensione fondiaria del lotto. Per quel che concerne, invece, le aree di trasformazione soggette a pianificazione attuativa disciplinate - così come nel caso che ci occupa - dal Documento di Piano, il rapporto di copertura (analogamente a quanto disposto per gli altri indici e parametri urbanistici) deve essere più correttamente rapportato all'estensione territoriale dell'ambito di intervento. Tale conclusione, peraltro, risulta essere stata espressamente confermata anche dalla stessa Amministrazione comunale di Carlazzo, che con deliberazione C.C. n. 4 del 12.2.2011 (avente ad oggetto: "*Rettifica atti Piano di Governo del Territorio [PGT] e correzione errori materiali ex art. 13, comma 14, LR 12/2005 e s.m.i.*") ha precisato che il parametro del rapporto di copertura deve intendersi riferito all'estensione territoriale dell'ambito di intervento.

Altezza massima ammissibile, articolabile in max due piani fuori terra	**ml. 6,50**
Altezza edificio in progetto	**ml. 6,50 = ml. 6,50**

- allocazione, a valere sulla SLP commerciale in progetto di nuova media di vendita, , per una superficie netta di vendita di mq. 1.400,00 (di cui: mq. 1.000,00 da destinarsi al settore merceologico alimentare, e mq. 400,00 da destinarsi a quello non alimentare), segnalandosi, altresì, che il progetto prevede l'attivazione in sito di esercizi di vicinato non alimentari (con superficie di vendita di mq. 100,00);
- attivazione, a valere sulla residua SLP attivabile in sito di attività paracommerciali (tra cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande), di servizio, e terziario/direzionali (banca), segnalandosi, altresì, che al primo piano del corpo di fabbrica destinato ad ospitare le nuove funzioni terziarie e paracommerciali è possibile reperire - qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale di Carlazzo - spazi (in dimensionamento pari a mq. 200,00 di SLP) da destinare a nuovo asilo comunale, ovvero ad altre attività di interesse pubblico e generale previste dal Piano dei Servizi;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costituite, nel caso di specie, dall'esecuzione dei seguenti interventi:
    a) approntamento di opere di estensione reti e di allacciamento ai sottoservizi tecnologici;
    b) apprestamento di viabilità di accesso all'ambito di intervento (al netto dei costi di realizzazione della nuova rotatoria sulla S.S. Regina e del nuovo tratto di connessione con la Via Ex Ferrovia, i cui oneri verranno imputati a titolo di interventi di sostenibilità di rango territoriale);
    c) realizzazione di parcheggi in dimensionamento complessivo pari a mq. 3.948,00, di cui mq. 2.610,00 a titolo di parcheggi pubblici (standard) di prevista cessione gratuita al Comune e mq. 1.338,00 a titolo di ulteriore quota di parcheggi privati ad uso pubblico, reperita in assolvimento di quanto disposto dall'art. 26 delle NTA di PdR (che postula la necessità di reperire una dotazione complessiva minima di parcheggi da destinarsi al pubblico di mq. 3.125,00 < mq. 3.948,00);
    d) messa in opera di interventi di potenziamento del sistema del verde pubblico, con particolare riferimento alla valorizzazione dei sedimi da destinarsi a corridoio ecologico ed a percorso protetto;
    e) apprestamento di sistema interrato per la raccolta dei rifiuti.

  Si precisa che il valore delle sopra elencate opere previste a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta, complessivamente, ad € 460.937,00 (così come certificato dai computi metrici estimativi annessi al PL). Atteso, peraltro, che l'importo degli oneri di

urbanizzazione dovuti - pari ad € 101.001,00 (di cui: € 80.314,00 per oneri di urbanizzazione primaria, ed € 20.687,00 per oneri di urbanizzazione secondaria) - è nettamente inferiore al valore delle opere di urbanizzazione di previsto approntamento in sito, il PL ne prevede l'integrale scomputo, senza conguaglio[11];

- realizzazione, a titolo di opera viabilistica extracomparto di valenza territoriale, di nuova rotatoria di intersezione con la S.S. Regina (per un valore complessivo, così come accertato dal correlato computo metrico estimativo, di € 240.000,00) e di primo tratto di by-pass alla suddetta strada statale (per un valore complessivo, così come accertato dal correlato computo metrico estimativo, di € 75.000,00), per un importo complessivo, dunque, degli interventi di ottimizzazione viabilistica di rango territoriale pari ad € 315.000,00;
- reperimento e cessione gratuita al Comune di Carlazzo di aree e superfici a standard in dimensionamento pari a mq. 5.115,00, di cui mq. 2.610,00 a parcheggi pubblici; per quel che concerne, invece, la dotazione di parcheggi privati pertinenziali (*ex* L. 122/89) e di posti auto privati ad uso pubblico (di cui all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole), si dà atto che il relativo reperimento verrà dimostrato ed assolto in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'intervento privato previsto in PL.

* * * * *

Quanto sopra esposto attesta, inequivocabilmente, la preordinazione del compendio oggetto dell'odierna proposta di pianificazione attuativa all'allocazione delle funzioni previste dal vigente PGT, atteso che il medesimo risulta essere dotato delle seguenti caratteristiche:

- il lotto di intervento risulta essere ubicato in un contesto già infrastrutturato (essendo posto in fregio, sul fronte sud, al tracciato della S.S. Regina), che sarà, peraltro, oggetto di interventi di potenziamento e di ottimizzazione di valenza territoriale (costituiti dall'apprestamento di nuova rotatoria sulla S.S. Regina, nonché dalla realizzazione di primo tratto di *bypass* alla suddetta Strada Statale);
- il compendio, pur essendo gravato da vincolo paesaggistico puntuale (con conseguente necessità di conseguire la correlata autorizzazione paesaggistica *ex* art. 146 D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e art. 80 LR 12/2005 e s.m.i.), non risulta essere inserito all'interno di perimetri di parchi regionali o locali di interesse sovracomunale. Quanto all'esistente SIC, si attesta che il compendio oggetto dell'odierna proposta di pianificazione attuativa non

11 In tema di modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si segnala che, secondo quanto disposto dalla giurisprudenza concorde e pacifica formatasi sul punto, lo scomputo deve essere condotto unitariamente tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in raffronto al totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tale principio risulta, peraltro, confermato, in Lombardia, dall'attuale testo dell'art. 46 (*Convenzione dei piani attuativi)*, comma 1, lettera b), della LR n. 12/2005, a seguito dell'intervenuta abrogazione, per effetto dell'art. 21, comma 1, lett. g) della LR 5 febbraio 2010, n. 7, dell'avverbio "distintamente" che, in precedenza, obbligava ad effettuare lo scomputo, per l'appunto, distintamente, tra opere di urbanizzazione primaria ed oneri di urbanizzazione primaria, nonché tra opere di urbanizzazione secondaria ed oneri di urbanizzazione secondaria.

risulta essere direttamente contermine al relativo perimetro, anche se il prospettato intervento assume a proprio carico l'onere - disposto dalla Provincia in sede di espressione del parere di compatibilità al PTCP, e puntualmente recepito dal vigente PGT - di preservare, sul fronte ovest del lotto, aree inedificate da destinarsi a corridoio ecologico, al fine di assicurare la connessione funzionale tra il SIC ed i versanti montani posti a nord della S.S. Regina;

- sotto altro profilo, il compendio oggetto di PL risulta essere inserito in un contesto già caratterizzato dalla presenza, al relativo contorno, di preesistenti insediamenti per attività economiche e produttive, costituendo, conseguentemente, l'odierna iniziativa polifunzionale il naturale completamento del complessivo livello di offerta del comparto economico locale, concorrendo, in tal senso, all'implementazione del sistema socio - economico ed occupazionale del territorio del Comune di Carlazzo;
- per quel che concerne l'impostazione planivolumetrica dell'intervento, si attesta che essa non altera in alcun modo le caratteristiche di altezza e di allineamento già presenti negli degli edifici produttivi esistenti al relativo contorno, segnalandosi, altresì, che il nuovo complesso immobiliare in progetto risulta essere caratterizzato, sotto il profilo architettonico, da elementi innovativi nell'interpretazione dei caratteri tipici (ed, in particolare, nell'articolazione dei pieni e dei vuoti) già comunque presenti nelle preesistenti tipologie edilizie, assicurando, in tal modo, il corretto ed equilibrato inserimento delle nuove previsioni edificatorie nel contesto territoriale di riferimento;
- il nuovo edificio in progetto è concepito in modo in modo tale da minimizzare l'impatto visivo del nuovo corpo di fabbrica e di migliorare l'esistente "quinta architettonica";
- sotto altro profilo, si attesta che l'intervento *de quo* non contiene elementi in contrasto con il vigente PTCP della Provincia di Como, atteso che i sedimi ricompresi nel perimetro del PL - così come dianzi evidenziato - risultano essere inseriti in una zona edificata ed urbanizzata; sotto il profilo commerciale, peraltro, sussiste piena compatibilità del prospettato intervento con le previsioni dettate dal suddetto PTCP e contenute all'art. 56 delle correlate NTA[12], atteso che il Comune di Carlazzo, in quanto ivi qualificato come "Comune Polo Commerciale", risulta essere idoneo all'allocazione di medie strutture (con superficie di vendita fino a mq. 1.500,00) e di grandi strutture di vendita (queste ultime, fino al limite dimensionale di mq. 4.000,00 di superficie netta di vendita).

---

12 L'art. 56 delle NTA del vigente PTCP di Como reca la disciplina del "*Sistema distributivo commerciale*". Orbene, nonostante tale disposizione normativa sia da considerarsi, nei fatti, superata per effetto dell'entrata in vigore delle nuove e recenti normative in tema di liberalizzazione del settore del commercio (vedasi, in particolare, il D.Lgs. n. 59/2010 e la L. 214/2011), si rileva che il Comune di Carlazzo è ricompreso all'interno dei "Comuni Polo Commerciale". Per detti Enti, il medesimo art. 56 ammette la possibilità di insediare medie strutture di vendita (con superficie di vendita massima di mq. 1.500,00), nonché grandi strutture di vendita (non alimentari), con superficie di vendita massima pari a mq. 4.000,00.

* * * * *

Premesso quanto sopra con specifico riferimento all'accertamento degli elementi che caratterizzano il compendio come idoneo ad ospitare un nuovo insediamento polifunzionale (all'interno del quale è prevista l'attivazione di esercizio commerciale di media struttura di vendita), si rileva che la nuova iniziativa commerciale - oltre ad essere del tutto coerente con le disposizioni a tale titolo contenute nel vigente PTCP della Provincia di Como - si pone, altresì, in sintonia con i recenti provvedimenti legislativi in materia di liberalizzazione del settore commerciale, nel loro complesso preordinati a favorire la concorrenza, e, quindi, la crescita socio - economica ed occupazionale.

In tal senso, il DL 6.12.2011, n. 201 (convertito in L. n. 214 del 22.12.2011, in vigore dal 28.12.2011), ha sancito con prescrizioni inequivocabili la piena ed incontrastata affermazione del principio di libertà di impresa e di concorrenza, e la inammissibilità di previsioni che limitino o coartino i corrispondenti diritti, per elementi diversi dalla valutazione di profili ambientali, ovvero inerenti tutele di pari valore costituzionale.

All'art. 31 del Decreto, infatti, il comma 2 dispone che "*Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio* <u>*senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura*</u>*, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto*".

All'art. 34, inoltre, significativamente intitolato *Liberalizzazione delle attività economiche ed eliminazione dei controlli ex-ante*, il medesimo Decreto prescrive (con disposizioni "*adottate ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettere e) ed m) della Costituzione, al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché per assicurare ai consumatori finali un livello minimo e uniforme di condizioni di accessibilità ai beni e servizi sul territorio nazionale*"), che "*La disciplina delle attività economiche è improntata al principio di libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento, fatte salve le esigenze imperative di interesse generale, costituzionalmente rilevanti e compatibili con l'ordinamento comunitario, che possono giustificare l'introduzione di previ atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, nel rispetto del principio di proporzionalità*". Ne consegue l'immediata abrogazione di restrizioni quali: *"a) il divieto di esercizio di una attività economica al di fuori di una certa area geografica e l'abilitazione a esercitarla solo all'interno di una determinata area; b) l'imposizione di distanze minime tra le localizzazioni delle sedi deputate all'esercizio di una attività economica; c) il divieto di esercizio di una attività economica in più sedi oppure in una o più aree geografiche*", prevedendosi che "*L'introduzione di un regime amministrativo volto*

a sottoporre a previa autorizzazione l'esercizio di un'attività economica deve essere giustificato sulla base dell'esistenza di un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario, nel rispetto del principio di proporzionalità".

Per effetto delle normative richiamate, costituisce *ius receptum*, di valenza assoluta e prevalente, il divieto di predeterminazioni geografiche ovvero dimensionali per lo stabilimento di attività economiche, e il principio per cui, in materia di autorizzazioni commerciali, le uniche valutazioni rilevanti, ai fini del rilascio, sono quelle connesse *"alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali*".

Atteso che l'odierna iniziativa commerciale non contrasta né con preesistenze di pregio paesistico - ambientale, né con l'ambiente urbano ed i beni culturali, sostanziandosi, di contro, in un'occasione per implementare il complessivo livello occupazionale, si attesta l'assoluta coerenza della medesima anche in rapporto ai recenti provvedimenti legislativi di liberalizzazione del settore commerciale recentemente intervenuti.

PARTE II: IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

a) <u>Il progetto di intervento dedotto nel Piano di Lottizzazione</u>

Come già anticipato nella precedente Parte I, il progetto contenuto nella presente proposta Piano di Lottizzazione prevede di dar corso alla realizzazione, a valere sulle aree ricomprese all'interno della Scheda d'Ambito del Documento di Piano di PGT vigente denominata *"PL - Commerciale - S.S. Regina*", di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 4.400,00 di SLP (< mq. 5.0000,00), da destinarsi a funzioni commerciali (per media struttura di vendita ed esercizi di vicinato), terziarie, paracommerciali e di servizio, segnalandosi, altresì, che - in attuazione delle "*Previsioni vincolistiche*" contenute nella succitata Scheda d'Ambito - la somma da corrispondersi a tale titolo all'Ente verrà quantificata, in conformità ai disposti dello strumento urbanistico vigente, all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio polifunzionale (terziario - commerciale) in progetto. Detto importo, peraltro, potrà essere compensato mediante la cessione in diritto di proprietà/diritto di superficie di spazi da destinare ad opere o ad interventi di interesse pubblico, quale può essere un asilo nido; le modalità di determinazione e di compensazione dell'importo di perequazione saranno stabilite da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Di seguito, si indicano le caratteristiche essenziali del progetto del progetto di intervento, rinviando, per maggiori dettagli e per le opportune verifiche, agli elaborati di cui alle seguenti Tavole: Tav. 1/12 - "*Cartografia di inquadramento*"; Tav. 2/12 - "*Rilievo - Planimetria e Sezioni del Terreno - Individuazione catastale*"; Tav. 3/12 - "*Progetto - Standard urbanistici*"; Tav. 4/12 - "*Progetto - Sezioni trasversali*"; Tav. 5/12 - "*Progetto - Piano Interrato - Posti auto complessivi*"; Tav. 6/12 - "*Progetto - Piano terreno*"; Tav. 7/12 - "*Progetto - Piano Primo*"; Tav. 8/12 - "*Progetto - Sistemazioni verde*"; Tav. 9/12 - "*Rilievo - Urbanizzazioni*"; Tav. 10/12 - "*Progetto - Urbanizzazioni*"; Tav. 11/12 - "*Progetto - Scavi - Riporti e Prospetti*".

A1) <u>Caratteristiche edilizie e planivolumetriche</u>

<u>1) Superficie coperta</u>

L'intervento di progetto si sviluppa su una superficie coperta di mq. 4.360,00 (< mq. 4.766,00), in dimensionamento, dunque, nettamente inferiore a quello massimo ammissibile derivante dall'applicazione del parametro del 50% della Superficie Territoriale dell'Ambito di intervento (mq. 9.532,00 [St] x 50% = mq. 4.766,00).

Come già puntualizzato nella precedente nota 7, si segnala che, relativamente al computo del parametro del rapporto di copertura, la Scheda d'ambito di disciplina del PL in esame non indica se la percentuale del 50% ivi prevista debba essere applicata relazione all'estensione territoriale, ovvero a quella fondiaria, dell'ambito di intervento. In tal senso, devesi rilevare che l'art. 2.6 delle

NTA del Piano delle Regole (che detta la disciplina degli interventi concernenti il Tessuto Urbano Consolidato) contempla - come parametro di computo del rapporto di copertura - l'estensione fondiaria del lotto di intervento. Tale parametrazione è certamente corretta con riferimento, per l'appunto, alle aree inserite nel TUC, per le quali anche gli indici di edificabilità sono rapportati all'estensione fondiaria del lotto. Per quel che concerne, invece, le aree di trasformazione soggette a pianificazione attuativa disciplinate - così come nel caso che ci occupa - dal Documento di Piano, il rapporto di copertura (analogamente a quanto disposto per gli altri indici e parametri urbanistici) deve essere più correttamente rapportato all'estensione territoriale dell'ambito di intervento. Tale interpretazione, peraltro, risulta essere contenuta anche nella deliberazione del Consiglio Comunale di Carlazzo n. 4 del 12.2.2011, recante rettifiche al PGT, dove si precisa, in accoglimento di specifica istanza in tal senso formulata dalla lottizzante, che il computo di detto parametro deve intendersi riferimento all'estensione territoriale dell'ambito di intervento.

Precisato quanto sopra, si rilevano, con specifico riferimento alla definizione del parametro della superficie coperta, la medesima è contenuta all'art. 2.3. delle medesime NTA, in base al quale: "*Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza. Per sbalzi, aggetti, etc, maggiori di m. 1,50, si considera l'intera proiezione dei medesimi. Debbono essere calcolati ai fini della determinazione della superficie coperta anche graticci in legno e metallo che lasciano libera un'area inferiore o uguale al 40% dell'intero ingombro. L'area libera è calcolata sottraendo dall'ingombro complessivo la superficie effettiva dei listelli o traversi costituenti il graticcio. Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia coperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40. Non sono, altresì, computate nel calcolo della superficie coperta le piscine a stretto servizio della residenza aventi superficie massima pari a mq. 30, realizzabili in qualunque ambito urbanistico purché siano presenti gli allacciamenti ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura ed acque chiare ove esistenti), e le concimaie in ambito agricolo. Essa è espressa in mq.*".

2) <u>Computo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</u>

In base a quanto disposto dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano di PGT vigente, la capacità edificatoria massima realizzabile in sito ammonta, complessivamente, a mq. 5.000,00 di SLP.

A fronte di ciò, l'odierna proposta di pianificazione attuativa prevede di dar corso all'allocazione in sito (ed in parte anche in interrato) dell'intera SLP ivi attivabile, articolata, dal punto di vista delle destinazioni funzionali, nei termini che seguono:

* SLP a destinazione commerciale = mq. 3.000,00;
* SLP a destinazione terziaria = mq. 1.150,00;
* SLP per artigianato di servizio = mq. 250,00,

e così per una SLP complessiva di mq. 4.400,00 (< mq. 5.000,00).

Quanto alle modalità di computo della SLP, la disposizione normativa di riferimento è contenuta all'art. 2.4 delle NTA del Piano delle Regole, in base al quale essa "*E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili o abitatibili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano, oltre alle superfici di porticati, verande e logge, eccedenti il limite di seguito indicato. Nei casi di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale riunioni, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea di persone, quali servizi igienici. Non sono da computare:*

- *i vani scala, ben definiti e delimitati che costituiscono un corpo scale a sé stante, anche se interni all'edificio;*
- *le superfici dei vani interrati e seminterrati, purché abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente comma, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, ecc., e altezza netta interna non superiore a m. 2,30;*
- *le superfici degli spazi aperti di balconi, terrazzi, cavedi;*
- *le superfici di porticati, verande e logge, solo se annessi a residenze, bar, ristoranti o uffici, fino al limite di superficie pari al 20% della SLP complessiva della unità immobiliare di pertinenza, misurata al netto degli stessi*;
- *le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti su 3 lati;*
- *i portici asserviti ad uso pubblico;*
- *le superfici degli spazi destinati a ricovero e sosta delle autovetture con h inferiore o uguale a m. 2,30, compresi quelli di accesso e di manovra;*
- *le superfici dei volumi tecnici, quali vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche, impianti elettrici;*
- *i sottotetti di cui al successivo art. 3, punto e;*
- *le tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di SLP pari a mq. 8*".

3) <u>Altezza dell'edificio in progetto (H max)</u>

In base alla vigente Scheda d'Ambito, l'edificio in progetto può avere un'altezza massima pari a m. 6,50, essendo possibile uno sviluppo dello stesso su due livelli distributivi (due piani fuori terra).

Nel caso di specie, l'altezza dell'edificio in progetto è pari a ml. 6,50; oltre a ciò, si rileva che una quota parte dell'edificio si articola su due livelli distributivi[13], essendo, comunque, rispettato, il parametro dell'altezza massima normativamente imposto.

Quanto alla definizione del parametro dell'altezza massima, la normativa di riferimento è costituita dall'art. 2.12 delle NTA del Piano delle Regole, in base al quale "*Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5"*. Quanto al computo delle altezze, la relativa disciplina è dettata, per l'appunto, dall'art. 5 delle NTA, che, al riguardo, dispone espressamente che l'altezza massima è "*Il limite (...), espresso in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni*", precisando che il medesimo "*è fissato per ogni singola zona dal PGT*". La disposizione normativa in questione prosegue poi dettando, nei termini qui di seguito riportati, le modalità di computo delle altezze negli "*Ambiti a destinazione Industriale e Commerciale*" (cfr. art. 5.1.2), al riguardo precisando che in detti ambiti "*nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza massima si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o 2/3 della volta, in caso di copertura ad arco. Per gli edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 1,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato. Per gli edifici a tipologia tradizionale, si applicano le norme d cui al punto 5.1.1.*".

4) <u>Arretramenti minimi</u>

L'art. 6 delle NTA detta la disciplina degli arretramenti minimi, con specifico riferimento alle seguenti fattispecie:

a) Arretramenti minimi dagli spazi pubblici e strade, al riguardo precisando, al punto 6.1, quanto segue: "*E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc.. Si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal PGT, fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale. Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino a m. 1,50 di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura*

13 Il parametro del numero dei piani fuori terra è disciplinato dall'art. 2.15, in base al quale: "*E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,50, calcolata all'intradosso della soletta di copertura. Per i terreni in pendenza si considera come piano fuori terra anche il seminterrato se con altezza interna superiore a metri 2,30.*

relativa alla parte eccedente. Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal PGT o dai piani esecutivi. La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di: a) 5,00 m., da strade di larghezza fino a 7,00 m.; b) 5,50 m., da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.; c) 10,00 m., da strade di larghezza superiore a 15,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola del Piano delle Regole, dalle norme degli ambiti, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 DM 2.4.1968, n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione negli allineamenti stessi, sia uguale al doppio della distanza precedentemente stabilita, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i punti estremi. (...). Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per l'attuazione del PGT, in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea. Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal PGT o da piani particolareggiati. La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione. Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 1,50 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nei centri storici, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico. Derogabile con convenzione con P.A.. Piscine, vasche ed altri serbatoi devono mantenersi ad una distanza di m. 4,00 dal ciglio stradale o dal confine con la pubblica proprietà. I fabbricato costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione del Responsabile dell'area tecnica, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali. In ogni caso, sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso. Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cu sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa

area al Comune. Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa. Gli interventi di cui al presente articolo devono in ogni caso esser conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada - DPR 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni".

Riportata, nei termini che precedono, la disciplina degli arretramenti dalle strade e dagli spazi pubblici, si attesta che, nel caso di specie, l'odierna proposta di pianificazione attuativa assicura la preservazione di una fascia di arretramento dal sedime della S.S. Regina pari a m. 20,00, in totale conformità, dunque, a quanto previsto dalla sopra richiamata disposizione normativa. Ulteriormente, si rileva che il nuovo edificio in progetto assicura, altresì, la preservazione di una fascia di arretramento di m. 5,95 dal tracciato della nuova strada di penetrazione prevista dal PGT, attestandosi, dunque, anche sotto tale profilo, la coerenza con le normative urbanistiche di riferimento.

b) Arretramenti minimi dai confini. A tal riguardo, l'art. 6.2 detta le prescrizioni qui di seguito riportate: "*E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1. In particolare, le distanze minime dai confini devono essere: a) 0,00 m., in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente. In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi dovranno essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali. b) Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di ambito, quando l'edificio non ricada nel precedente caso a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del DM 2.4.1968, n. 1444. Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi. In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche dei piani attuativi. Per la costruzione di fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra gli ambiti territoriali*

in cui sono ammesse le costruzioni a confine e le zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra costruzioni. Per la distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà, ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di piano e dal DM 1444/1968 per pareti finestrate. Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie del terreno a confine, e possono essere realizzate a confine privia sottoscrizione di accordi tra confinanti. In assenza di accordo dovrà essere mantenuta la distanza di metri 1,50. Ove consentito dalle norme di ambito territoriale, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella precritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispett delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici e tra pareti finestrate (...)".

Riportata, nei termini che precedono, la disciplina normativa in merito alle distanze dai confini, si segnala che il nuovo manufatto in progetto assicura una distanza di m. 5,00 relativamente ad ogni lato dei rispettivi confini.

c) Arretramenti minimi tra gli edifici. Sul punto, l'art. 6.3 dispone quanto segue: "*E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato al precedente art. 2.3 (...). Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione, è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti (...). Nelle zone di ampliamento, al fine di consentire la edificazione nel caso di lotti di piccole dimensioni con edifici esistenti nei lotti adiacenti a distanza dal confine inferiore a quella regolamentare, è consentito ridurre a 7,00 m. la distanza minima tra gli edifici, purché l'altezza degli edifici non sia superiore a 7,00 m. e non vi siano pareti finestrate, e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo non superiore a 10,00 m. Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute nei piani attuativi. Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che*

vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate, ove la profondità della rientranza sia superiore a m. 5,00".

Precisato quanto sopra, si attesta che le previsioni edificatorie contenute nell'odierna proposta di pianificazione attuativa assicurano l'integrale rispetto delle dianzi richiamate prescrizioni in merito alle distanze tra edifici.

5) Superficie drenante

In base alle vigenti disposizioni normative (cfr. art. 2.5 delle vigente NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi), il progetto dedotto nell'odierna proposta di pianificazione attuativa deve assicurare il reperimento di superfici a verde drenante in ragione del parametro del 30% della Superficie fondiaria del lotto. Si precisa, peraltro, che ai sensi dell'ultimo comma del citata art. 2.5 delle NTA di P.d.R., "*Previo parere dell'autorità sanitaria e delle altre autorità preposte, l'osservanza del limite sopra previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia secondo le disposizioni della LR 4/2006*".

In applicazione di quanto sopra esposto, si dà atto che l'intervento in progetto assicura il reperimento di aree con funzione drenante per mq. 533,00, mentre la restante quota (pari a mq. 2.043,00), verrà assolta mediante l'utilizzo delle metodiche previste dal succitato ultimo comma dell'art. 2.5. delle NTA di PdR.

Quanto alla disciplina del parametro della superficie drenante, si riportano, qui di seguito, i contenuti dell'art. 2.5 delle vigente NTA di PGT, che, al riguardo, dispone espressamente quanto segue: "*La superficie drenante è pari alla sottrazione dalla superficie territoriale della superficie coperta da fabbricati e manufatti e costituisce la quota parte di terreno che deve essere mantenuta permeabile alle acque. La superficie drenante. * per i lotti con destinazione residenziale e commerciale deve essere pari al 30% della superficie fondiaria del lotto; * per i lotti con destinazione industriale deve essere pari al 20% della superficie fondiaria del lotto. Gli interventi di recupero di aree già edificate sono ugualmente soggetti al disposto del presente articolo. Eventuali deroghe allo standard minimo indicativo vengono valutate per caso specifico qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:*

- *la superficie drenante è stata utilizzata per assolvere lo standard minimo di cui alla L. 122/89 per le superfici a parcheggio o, comunque, per reperire almeno un posto box auto per unità immobiliare. Dalla soluzione di progetto deve però risultare che la distribuzione degli spazi al piano interrato e quelli in superficie sia stata ottimizzata in funzione sia del reperimento della superficie drenante minima che dei posti auto;*
- *qualora la superficie drenante risultasse inferiore al minimo indicativo purché realizzata per ricavare una superficie a parcheggio superiore allo standard minimo di cui alla L.*

122/89 ed alla dotazione di un posto box auto per unità immobiliare, la richiesta di deroga sarà considerata esclusivamente se supportata dal benestare dell'Amministrazione comunale recepito in una deliberazione di giunta comunale;

- *sull'intervento oggetto di recupero edilizio gravano vincoli di interesse artistico o storico che determinano un uso diverso delle superfici scoperte e di quelle interrate.*

La superficie delle aree interessate da manufatti interrati, se coperta con terra e sovrastante area prativa per una altezza di almeno 40 cm, viene calcolata drenante in una percentuale pari al 50%..

Previo parere dell'autorità sanitaria e delle altre autorità preposte, l'osservanza del limite sopra previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia, secondo le disposizioni della LR 4/2006".

6) Parcheggi privati (pertinenziali) e posti auto privati ad uso pubblico di cui all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole

A tal riguardo, si precisa, in via preliminare, che la relativa quantificazione e la correlata verifica dotazionale saranno espletate in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'insediamento in progetto. Ciò posto, si rileva, con specifico riferimento ai ~~Per quel che concerne i~~ parcheggi privati pertinenziali di cui alla L. 122/89, che l'art. 2.16 delle NTA del Piano delle Regole dispone espressamente quanto segue: "*Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dall'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765, modificato dalla legge 24.3.1989, n. 122*[14]*, e integrato dalle presenti norme*".

Per quel che concerne, il computo della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, la disposizione normativa di riferimento è costituita dall'art. 26 delle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, in base al quale: "*Per la realizzazione degli spazi a parcheggio privato si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni*". Al fine del computo della relativa dotazione, la disposizione normativa *de qua* precisa che: "*Ai fini del dimensionamento (...),* ***il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m., potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m***".

Conseguentemente, il fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali - da verificarsi in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione dell'intervento privato in progetto - computato in ragione di quanto disposto dal sopra riportato art. 26 delle NTA del Piano dei Servizi e del

14 L'art. 2, comma 2, della L. 122/89 (recante sostituzione dell'art. 41 *sexies* della L. 1150/1942) prescrive che: "*Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione*".

Piano delle Regole è pari a mq. 1.750,00 (= 1/10 Volume = mq. 5.000,00 * 3,50/10 = mq. 1.750,00).
A fronte di ciò, il titolo edilizio abilitativo alla realizzazione del nuovo insediamento polifunzionale dovrà assicurare il reperimento di parcheggi privati pertinenziali (di cui alla L. 122/89) in estensione pari a mq. 1.750,00 (corrispondente a n. 140 posti auto = mq. 1.750,00 : mq. 12,50 [dimensionamento di un posto auto come da NTA di PdR] = 140 posti auto), in dimensionamento, dunque, coerente ai disposti normativamente previsti.
In sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo sarà, altresì, verificato l'eventuale fabbisogno ed il reperimento del correlato quantitativo dotazionale di posti auto privati ad uso pubblico di cui all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole.

7) Dotazioni di standard e aree in cessione per urbanizzazione primaria

In materia di dotazioni di aree e superfici a standard, si attesta che l'odierna proposta di pianificazione si conforma al parametro rapportato al 100% della SLP massima attivabile in sito, pari a mq. 5.000,00 (= mq. 5.000,00 x 100% = mq. 5.000,00, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico).
Ciò posto, a fronte di un fabbisogno di aree e superfici a standard rapportato alla capacità edificatoria massima attivabile in sito pari a mq. 5.000,00 di SLP, l'intervento in progetto prevede il reperimento di aree e superfici a standard in cessione in estensione pari a mq. 5.115,00 (> mq. 5.000,00), di cui mq. 2.610,00 a parcheggi pubblici.
Tale dotazione è reperita come segue:
* mq. 2.610,00 (> mq. 2.500,00) a titolo di parcheggi in cessione diretta al Comune;
* mq. 1.642,00 a titolo di aree in cessione per corselli e spazi di manovra (dotazione aggiuntiva a quella - pari a mq. 800,00 - di prevista cessione a titolo di viabilità);
* mq. 653,00, a titolo di aree in cessione a verde pubblico;
* mq. 210,00, a titolo di aree in cessione per percorso verde protetto.
Per quel che concerne, in particolare, la dotazioni di superfici a standard per parcheggi pubblici, si segnala, altresì, che una quota (di estensione catastale pari a mq. 730,00) risulta essere reperita extracomparto e, precisamente, a valere sul mappale n. 255, già destinato a servizi pubblici dal vigente PGT.
Quanto, invece, alla dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico di cui all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole, del pari che la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla L. 122/89, si dà atto che la medesima - come dianzi già evidenziato - verrà verificata ed assolta in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione del nuovo complesso polifunzionale in progetto.
Le aree a standard, computate nei termini di cui sopra, formeranno oggetto di cessione gratuita, ovvero di asservimento ad uso pubblico quanto alla quota di parcheggi di mq. 1.338,00, a favore

del Comune di Carlazzo, precisandosi che alle suddette cessioni/asservimenti si darà luogo con apposito atto pubblico, da stipularsi entro tre mesi dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione/asservimento. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti. Al fine, peraltro, di tenere esente il Comune da ogni onere manutentivo correlato alle aree ed alle superfici in cessione, le medesime saranno oggetto di concessione in uso a favore della lottizzante per un periodo di 90 anni (rinnovabile), affinché la medesima le custodisca e ne garantisca l'uso pubblico, con obbligo di assicurarne, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la guardiania e la custodia. Per dette aree e superfici, possesso e detenzione dell'area resteranno alla lottizzante, che ne assicurerà l'utilizzo libero e gratuito da parte della collettività, con facoltà, peraltro, di procedere, a tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica, e per prevenire usi impropri ed abusivi delle aree, a recintare queste ultime, e a chiuderne l'accesso nei periodi (notturni e festivi) in cui non siano presenti attività che ne consentano l'adeguata custodia[15].

Sempre in tema di dotazioni di aree a standard, si precisa che, in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico rispetto alle previsioni contenute nella presente proposta di Piano Attuativo, conseguenti a varianti (non urbanistiche) di cui al successivo paragrafo e), non è necessaria l'approvazione di modifiche alla convenzione urbanistica correlata alla presente proposta di intervento, essendo sufficiente operare la conseguente modificazione delle tavole di PL, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione delle stesse da parte del Comune, tramite rilascio del relativo permesso di costruire (ovvero ad intervenuto decorso del termine di efficacia dell'equipollente titolo abilitativo edilizio).

Si rinvia al successivo paragrafo e) del presente Capitolo la disciplina dei casi di varianti planivolumetriche e progettuali al P.L.

Oltre a quanto precede in materia di dotazioni di standard, si dà atto che il presente Piano Attuativo prevede la cessione gratuita al Comune di aree per urbanizzazione primaria in estensione pari a mq. 800,00.

A2) <u>Destinazioni funzionali</u>

15 Quanto alla possibilità di inibire l'uso pubblico dei parcheggi relativamente a determinati intervalli temporali, si rileva che l'art. 26 delle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole precisa che: "*Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse*".

Come già precisato in precedenti parti della presente Relazione, la SLP in progetto (in conformità al catalogo funzionale contenuto nella Scheda d'Ambito, che ammette l'allocazione in sito di funzioni commerciali, direzionali e per servizi e per artigianato di servizio) è articolata, in seno al presente PL, nei termini che seguono:

SLP in progetto = *mq. 4.400,00* di cui

SLP a destinazione commerciale = *mq. 3.000,00*[16],

di cui mq. 175,00 al piano interrato

SLP a destinazione terziaria/direzionale *mq. 1.150,00*,

SLP per artigianato di servizio *mq. 250,00*,

Per quel che concerne, nel dettaglio, la disciplina delle destinazioni d'uso, la medesima risulta essere regolamentata dall'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole nei termini che seguono: "*Il PGT definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee. Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali. In particolare, negli ambiti destinati alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, le attività produttive, le attività commerciali di grande e media distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti. L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio. Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee. Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie di qualsiasi genere; nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso avvenga senza opere edilizie, si ha una variazione del fabbisogno di standard solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato. La dotazione di aree a standard, di cui al comma precedente, sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla LR 12/2005 riferita alla destinazione d'uso preesistente e quella prevista. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in*

16 Relativamente, in particolare, la possibilità di allocare in sito esercizio commerciale di media struttura di vendita, la stessa trova espressa conferma nel *corpus* dell'art. 20.3 delle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, dove espressamente si legge che: "*L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è ammesso negli ambiti classificati C per attività commerciali, direzionali, ubicati in prossimità della strada statale n. 340; negli altri ambiti sono ammessi solo gli ampliamenti delle attività commerciali esistenti in conformità alle specifiche norme di zona*".

loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; una quota residua, eventualmente non reperita, potrà essere monetizzata a favore del Comune per l'attuazione delle previsioni del PGT relative agli standard urbanistici. L'individuazione delle aree standard dovrà essere stabilita con l'UTC e la Giunta comunale di volta in volta, sempre avendo come riferimento il Piano dei Servizi e le necessità di uso pubblico".

Ciò posto, si rammenta che, per tutte le destinazioni funzionali previste in progetto, è assicurato l'integrale reperimento in sito di una dotazione di aree e superfici a standard rapportata al parametro del 100% della SLP in progetto, con ciò confermandosi, anche sotto tale profilo, l'assoluta coerenza delle previsioni contenute nell'odierna proposta di pianificazione attuativa con le disposizioni in tema di destinazioni d'uso (e di correlate dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale) previste dal vigente strumento urbanistico comunale.

b) <u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Determinazione del costo di costruzione</u>

Come già evidenziato nelle precedenti parti della presente Relazione, l'odierna proposta di pianificazione attuativa, contempla la realizzazione, a cura e spese del soggetto privato attuatore delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

a) approntamento di opere di estensione reti e di allacciamento ai sottoservizi tecnologici;
b) apprestamento di viabilità di accesso all'ambito di intervento (al netto dei costi di realizzazione della nuova rotatoria sulla S.S. Regina e del nuovo tratto di connessione con la Via Ex Ferrovia, i cui oneri verranno imputati a titolo di interventi di sostenibilità di rango territoriale);
c) realizzazione di parcheggi pubblici (standard), in estensione pari a mq. 2.610,00;
a) messa in opera di interventi di potenziamento del sistema del verde pubblico, con particolare riferimento alla valorizzazione dei sedimi da destinarsi a corridoio ecologico;
b) apprestamento di sistema interrato di recupero dei rifiuti.

Si precisa che il valore delle opere previste a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta, complessivamente, ad € 460.937,00 (così come certificato dai computi metrici estimativi annessi al PL). Atteso, peraltro, che l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, pari ad € 101.001,00 (di cui: € 80.314,00 per oneri di urbanizzazione primaria, ed € 20.687,00 per oneri di urbanizzazione secondaria), è nettamente inferiore al valore delle opere di urbanizzazione di previsto approntamento in sito, il PL ne prevede l'integrale scomputo, senza conguaglio.

Quanto, invece, ai termini ed alle modalità di determinazione e di corresponsione del contributo afferente il costo di costruzione, trovano applicazione nel caso di specie le disposizioni di cui

all'art. 48, comma 7, LR 12/2005 e s.m.i., in base al quale: *"La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori*".

c) Opere viabilistiche extracomparto di rilevanza territoriale - Le ottimizzazioni al traccito della S.S. Regina - Opere di potenziamento dei Servizi pubblici e di interesse generale - Il contributo perequativo - Ulteriori azioni di sostenibilità socio/economica

Oltre all'apprestamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra elencate, la proposta di intervento prevede la realizzazione - a titolo di ulteriori azioni di sostenibilità territoriale/ambientale di rilievo sovracomunale - di interventi extracomparto di potenziamento e di ottimizzazione del tracciato della S.S. "Regina".

In particolare, è previsto l'apprestamento, a valere su detta arteria viabilistica, di nuova rotatoria (per un valore complessivo - così come accertato dal correlato computo metrico estimativo - di € 240.000,00), nonché di primo tratto del by-pass alla suddetta strada statale (per un valore complessivo delle suddette opere pari ad € 75.000,00), segnalandosi che, complessivamente, il valore dei suddetti interventi - non oggetto di scomputo alcuno - ammonta ad € 315.000,00.

Per quanto attiene, invece, l'importo perequativo stabilito dal PGT ~~in € 200.000 (ovverosia pari ad € 40,00/mq di SLP)~~, si precisa che lo stesso verrà quantificato, in conformità ai disposti dello strumento urbanistico vigente, all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio polifunzionale (terziario - commerciale) in progetto; detto importo potrà essere compensato mediante la cessione in diritto di proprietà/diritto di superficie di spazi da destinare ad opere o ad interventi di interesse pubblico, quale può essere un asilo nido; le eventuali modalità di determinazione e di compensazione dell'importo di perequazione saranno stabilite da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Oltre a quanto sopra, si segnala, altresì, la previsione - finalizzata ad implementare il complessivo livello di sostenibilità socio/economica del nuovo insediamento polifunzionale in oggetto - di dar corso all'assunzione, presso le nuove strutture commerciali in progetto, riservando specifica priorità ai cittadini residenti in Comune di Carlazzo: ciò al dichiarato fine di assicurare alla nuova media struttura di vendita di prevista allocazione in sito il massimo livello di sostenibilità socio - economica, nonché di implementare il complessivo livello di competitività del territorio comunale.

d) Caratteristiche architettoniche e profili di qualità

In sede di realizzazione delle previsioni contenute nella presente proposta di Piano Attuativo è intento della lottizzante attenersi a criteri di elevato standard di qualità progettuale, che asseverano l'obiettivo di ottenere una congrua qualificazione complessiva dell'insediamento in progetto, non disgiunta da una spiccata caratterizzazione architettonica, non ordinaria né banale,

in grado di assicurare le condizioni di massima relazione funzionale e figurativa con il contesto territoriale di riferimento. Di tali intenti, sono esempi i seguenti aspetti:

- l'uso di tipologie costruttive e di materiali di finitura, che ben si inseriscono nel contesto esistente, al fine di conseguire una generale attenuazione dei toni e dei colori, riducendo, in quanto possibile, l'impatto visivo del nuovo edificio in progetto. In tal senso, si attesta che il suddetto manufatto - che andrà ad essere realizzato a valere su un compendio già caratterizzato, al relativo contorno, da attività edilizie ed antropiche - non altera, in alcun modo, le caratteristiche di altezza e di allineamento rispetto ai preesistenti edifici, mentre un'innovazione nell'interpretazione dei caratteri (comunque presenti nei tipi edilizi esistenti) è costituita dall'articolazione "dei vuoti e dei pieni" del nuovo corpo di fabbrica, che consente di assicurare l'armonico inserimento del medesimo nel contesto territoriale di riferimento. In tal senso, il nuovo intervento in progetto si prefigge, dunque, di costituire una "quinta architettonica" idonea a "mettere in relazione" la realtà naturale con quella antropizzata. Considerata, peraltro, la valenza paesistica del sito in cui andrà ad essere allocato il nuovo insediamento, il relativo progetto sarà caratterizzato da interpretazioni linguistiche idonee a coniugare le funzionalità delle destinazioni d'uso in previsione con l'applicazione di un'architettura inserita in un contesto contemporaneo;
- la preservazione - in conformità con quanto statuito dalla Provincia di Como con provvedimento prot. n. 62247 del 15.12.2009 (di espressione del parere di compatibilità del nuovo strumento urbanistico comunale al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), così come recepito in seno alla Scheda d'Ambito di PGT - di una zona inedificata, a valere sulla porzione occidentale del compendio, da destinarsi a corridoio di connessione funzionale tra il SIC ed i versanti montani posti a nord della S.S. Regina, segnalandosi, altresì, che gli interventi in progetto non interferiscono in alcun modo con il consolidamento del suddetto corridoio ecologico, ma, al contrario, ne assicurano la valorizzazione mediante la rimozione di una parte delle recinzioni allo stato presenti e la previsioni di siepi di lauro;
- l'organizzazione delle capacità edificatorie previste dal vigente PGT (pari a max mq. 5.000,00 di SLP) in modo tale da allocare, al piano terreno dell'edificio, le funzioni di maggior contatto con il pubblico (attività commerciali, terziarie, paracommerciali), prevedendosi, di contro, di ubicare gli spazi di magazzinaggio e di servizio al piano interrato. Quanto, invece, alla possibile localizzazione del nuovo asilo comunale, si individuano in questa sede come ubicazione preferenziale - demandando ogni scelta puntuale all'Amministrazione comunale - le superfici poste al primo piano dell'edificio, onde consentire ai piccoli utenti la necessaria tranquillità. Dal punto di vista compositivo, le superfici poste al piano terra dell'edificio saranno caratterizzate dalla presenza di ampie vetrate, idonee a contraddistinguere il fronte in affaccio sul percorso di fondovalle; ulteriormente, il progetto prevede l'inserimento di alcune "zone menbrana", da realizzarsi con pergolati, che consentiranno un passaggio graduale tra l'interno

e l'esterno del nuovo insediamento in progetto. L'unificazione della struttura sarà, comunque, garantita dalla previsione di un pensilina avente funzione di "gerarchizzare" la facciata principale, permettendo di mettere in relazione le zone architettoniche di strutturazione volumetrica;

- il reperimento della necessaria dotazione di parcheggi ~~(pubblici, privati ad uso pubblico e privati pertinenziali)~~; per quel che concerne, in particolare, i parcheggi di prevista realizzazione a raso, si segnala che i medesimi verranno opportunamente piantumati (con messa a dimora, a valere sui relativi stalli, di essenze autoctone), in modo da minimizzarne e mascherarne l'impatto visivo;
- la messa a dimora, all'interno dell'ambito di intervento (ed in conformità con quanto disposto dalla normativa tecnica di PGT) di essenze arbustive autoctone (acero e tiglio) di medio fusto (in quantità da concordarsi in fase esecutiva con l'Amministrazione comunale), precisandosi che particolare attenzione verrà, altresì, posta nell'allestimento e nella manutenzione di tutte le aree verdi presenti sia in fregio all'edificio, sia all'interno del compendio di intervento;
- l'apprestamento di una dotazione di superficie a verde drenante in estensione pari a mq. 543,00, prevedendosi, altresì, ad assicurare il reperimento dell'ulteriore quota pari a mq. 2.059,00 (= mq. 2.059,00 + mq. 543,00 = mq. 2.586.00 > mq. 2.055,90) mediante utilizzo delle metodiche tecniche previste dall'ultimo comma dell'art. 2.5 delle NTA di PdR;
- l'adozione, in via generale, di idonei elementi di arredo urbano, quali postazioni raccolta carrelli, panchine, lampioncini per vialetti e passaggi pedonali, coperture spazi deposito cicli e motocicli, rastrelliere porta–bici, cestini porta–rifiuti, vasche e fioriere in genere, ecc., tutti di pregevole *design* e semplice fattura, non appariscenti o ingombranti, con materiali di finitura e colori tenui, tali da inserirsi armonicamente nel nuovo complesso commerciale, senza costituire stridente contrasto con l'intorno, ma al contrario contribuire a quella "qualificazione complessiva" volutamente perseguita;
- l'apprestamento con la massima attenzione delle opere per il superamento delle barriere architettoniche, quali scivoli in corrispondenza dei punti di accesso ai marciapiedi, ovvero percorsi pedonali privi di ostacoli o punti di conflitto con i flussi di traffico veicolare;
- l'utilizzo di impianti tecnici ed energetici volti a garantire il contenimento dei consumi, nonché ad assicurare prestazioni ecocompatibili, in coerenza ed in conformità con le normative (comunitarie, nazionali e regionali) vigenti in materia. In particolare, dal punto di vista energetico il progetto prevede l'assunzione di diversi accorgimenti (da declinarsi in dettaglio in fase attuativa, tutti coerenti con quanto al riguardo disposto dalla Regione Lombardia con DGRL n. VIII/5018 del 26.7.2007, recante: "*Determinazioni inerenti la classificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25 LR 24/2006*"), volti a ridurre i potenziali impatti correlati all'attivazione della nuova media struttura di vendita, concorrendo, in tal modo, a promuovere la corretta sostenibilità ambientale dell'intervento.

Quanto al risparmio energetico, in fase attuativa saranno ottemperate le prescrizioni contenuti al punto 3) dell'Allegato 3) al D.Lgs. 28/2011.

Nel dettaglio, nella progettazione e nella realizzazione dell'impianto elettrico e di quello di climatizzazione, è prevista l'adozione di tutti gli accorgimenti atti ad elevare il rendimento energetico degli impianti, ricorrendo all'uso delle B.A.T. ("*Best Availability Tecnology"*);

- l'utilizzo, dal punto di vista impiantistico, di diversi accorgimenti (specie con riferimento agli obiettivi di razionalizzazione dell'uso della risorsa idrica, di cui al Regolamento Regionale 24.3.2006, n. 2), volti a ridurre ulteriormente l'impatto dell'intervento, costituiti da:
  a) pretrattamento delle acque di prima pioggia e separatori di olii (dove necessario) delle acque meteoriche dei parcheggi e della viabilità;
  b) ridotto impatto delle acque nere, in quanto il numero di servizi igienici sarà decisamente limitato se confrontato ad una previsione di destinazioni residenziali del medesimo dimensionamento.

Relativamente, in particolare, l'impatto in atmosfera, è possibile fin da ora attestare che le emissioni saranno limitate ai soli impianti di riscaldamento invernale (previsti con combustibile a gas metano). In ogni caso, gli impianti saranno approntati in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R.L. 65017/2001 e al D.Lgs. 152/2006.

Particolare attenzione sarà attribuita, in fase di progettazione esecutiva, alla possibilità di centralizzare nel maggior modo possibile tale tecnologia in modo da ottimizzare i risultati ambientali senza tuttavia condizionare i rendimenti. Per quel che concerne, in particolare, le centrali termiche, le medesime avranno caratteristiche tipologiche e prestazionali conformi ai requisiti indicati nella DGRL 605/2001, nonché nella DGRL n. VIII/5018 del 26.7.2007, recante: "*Determinazioni inerenti la classificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25 LR 24/2006*". In ogni caso, si attesta che il nuovo insediamento in progetto si atterrà ai requisiti prestazionali di cui all'Allegato 3) del D.Lgs. 28 del 3.3.2011.

* * * * *

Complessivamente, l'insieme delle caratteristiche qualitative sopra descritte permette di accertare la ricorrenza, nel caso di specie, di plurime condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'intervento in progetto, dandosi atto in questa sede che:

1) l'intervento oggetto dell'odierna proposta di pianificazione attuativa inerisce lotto che, se pur libero da edificazioni, risulta essere inserito in un contesto già edificato, attesa la presenza, al relativo contorno, di plurime attività produttive in esercizio, rappresentando, dunque, l'odierna iniziativa il naturale completamento (così come attestato dal vigente PGT) del comparto economico - produttivo del Comune di Carlazzo;

2) il nuovo insediamento polifunzionale - la cui compatibilità viabilistica risulta essere stata "validata" da apposito studio di traffico, predisposto in attuazione ed in conformità a quanto disposto dall'art. 56, comma 4, delle NTA di PTCP di Como e dall'art. 20.3 delle NTA di P.d.R. -

risulta già allo stato compatibile con la maglia viabilistica esistente (S.S. Regina) a nord dell'ambito di intervento, segnalandosi, altresì, la previsione - a titolo di interventi di sostenibilità di carattere territoriale/ambientale, non oggetto di previsto scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti - di opere viabilistiche extracomparto, costituite dall'apprestamento di nuova rotatoria a valere sulla suddetta arteria viabilistica (idonea ad assicurare l'accessibilità diretta al nuovo insediamento in progetto) e di primo tratto del nuovo by-pass alla Strada Statale;

3) è assicurata la preservazione delle aree da destinarsi a nuovo corridoio ecologico di connessione funzionale tra il SIC ed i versanti montani posti a nord della S.S. Regina;

4) è garantito il reperimento di una congrua dotazione di posti auto ~~(pubblici e privati pertinenziali)~~; oltre a ciò, l'odierno progetto di intervento garantisce una congrua dotazione di posti auto dedicati ai portatori di *handicap*, in uno con idonei spazi di sosta riservati ai cicli ed ai motocicli;

5) è, parimenti, assicurata - grazie al sistema viabilistico di rango primario, prospiciente sul fronte nord del lotto - la corretta integrazione con il sistema di distribuzione delle merci;

6) è garantito il reperimento di una dotazione di aree e superfici a standard in cessione in quantitativo complessivo pari a mq. 5.115,00, attestandosi, conseguentemente, il soddisfacimento di un quantitativo di aree e superfici per servizi pubblici e di interesse pubblico in dimensionamento superiore al fabbisogno generato dall'intera capacità edificatoria allocabile in sito, pari a mq. 5.000,00;

7) è garantita la corretta accessibilità al comparto, atteso che il medesimo risulta essere posto in fregio ad arteria viabilistica di rango primario costituita, come dianzi precisato, dalla S.S. n. 342 "Regina";

8) è assicurata la sostenibilità socio/economica della nuova iniziativa commerciale, atteso l'impegno assunto dal soggetto privato attuatore di dar corso alla prioritaria assunzione, presso il nuovo insediamento polifunzionale in progetto, di cittadini residenti in Comune di Carlazzo.

e) <u>Le varianti esecutive al Piano di Lottizzazione</u>

In sede di realizzazione degli interventi previsti nell'odierna proposta di Piano Attuativo sono ammesse variazioni progettuali, entro i limiti e con le modalità qui precisate.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla vigente legislazione regionale e dalla vigente normativa dello strumento urbanistico comunale, in sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei permessi di costruzione, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante del Piano di Lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che:

- non comportino aumento della SLP o diminuzione della dotazione di standard rispetto ai quantitativi complessivamente ammessi dal presente piano: conseguentemente, ogni modifica avente tali effetti costituisce comunque variante essenziale del piano attuativo, soggetta a preventiva approvazione da parte dell'organo comunale competente;

- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso.

In particolare, ed esemplificativamente, non costituiscono variazioni essenziali le seguenti modifiche:

- modifica della disposizione planivolumetrica dell'edificio in progetto nell'ambito delle aree private, nonché modifica della disposizione reciproca di aree pubbliche e private;
- modifica degli usi tra quelli consentiti dalla vigente Scheda d'Ambito del Documento di Piano;
- modifica della localizzazione dei parcheggi e dei correlati corselli e spazi di manovra;
- modifica della forma e dell'aspetto esteriore dell'edificio in progetto, delle partizioni interne, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi privati pertinenziali;
- modifica della localizzazione e del tipo di aree a standard, entro la quantità complessiva minima prevista dal Piano di Lottizzazione.

In particolare quanto a tale ultimo profilo, in caso di varianti, intervenute in corso di attuazione delle previsioni contenute nell'odierna proposta di Piano Attuativo, comportanti modifica delle localizzazioni di dette aree rispetto alle previsioni originarie, si precisa che dette varianti non necessitano di approvazione di modifiche al medesimo PA, ovvero all'allegata convenzione, essendo sufficiente apportare la correlata modificazione delle tavole di Piano di Lottizzazione, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variazione planivolumetrica da parte del Comune, tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

PARTE III: ELENCO ELABORATI

Le tavole allegate alla presente proposta di Piano Attuativo consentono di verificare la piena compatibilità tra la il progetto e la normativa vigente - sia locale che regionale - in materia di pianificazione attuativa.
Ciò premesso, a corredo della proposta vengono allegati i seguenti documenti:

ELABORATI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Tav. 1/12 - "*Cartografia di inquadramento*";
Tav. 2/12 - "*Rilievo - Planimetria e Sezioni del Terreno - Individuazione catastale*";
Tav. 3/12 - "*Progetto - Standard urbanistici*";
Tav. 4/12 - "*Progetto - Sezioni trasversali*";
Tav. 5/12 - "*Progetto - Piano Interrato - Posti auto complessivi*";
Tav. 6/12 - "*Progetto - Piano terreno*";
Tav. 7/12 - "*Progetto - Piano Primo*";
Tav. 8/12 - "*Progetto - Sistemazioni verde*";
Tav. 9/12 - "*Rilievo - Urbanizzazioni*";
Tav. 10/12 - "*Progetto - Urbanizzazioni*";
Tav. 11/12 - "*Progetto - Scavi - Riporti e Prospetti*";
All. 1 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e primaria a scomputo oneri;
All. 2 - Computo estimativo opere viabilistiche extracomparto;
All. 3 - Relazione tecnica e annesso materiale fotografico;
All. 4 - Studio viabilistico;
All. 5 - Studio di Impatto acustico;
All. 6 - Analisi socio - economica;
All. 7 - NTA di PL;
All. 8 - Schema di convenzione.