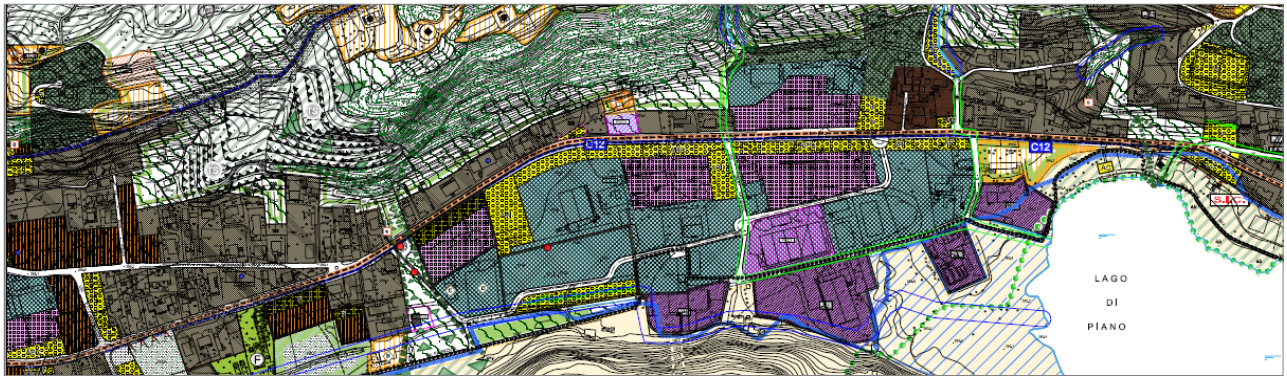
VARIANTE PdR

COMUNE DI CARLAZZO
PROVINCIA DI COMO



ELABORATO A

RELAZIONE DI PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

SOMMARIO

1. PREMESSA 3

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO IN MATERIA COMMERCIALE 5

3. CENNI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI 7

3.1 ASPETTI DEMOGRAFICI 7
3.2 ASPETTI SOCIO-ECONOMICI 7

4. APPROFONDIMENTI SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA 9

4.1 OFFERTA COMMERCIALE ATTUALE 9
4.2 DINAMICHE DELL'OFFERTA COMMERCIALE 11
4.3 ASPETTI URBANISTICO-TERRITORIALI E TRASPORTISTICI 12

5. OGGETTO DELLA VARIANTE 15

5.1 CONSIDERAZIONI PER LA VARIANTE PROPOSTA 22

6. COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI E CON LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE DI SETTORE 24

6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE 24
6.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 25
6.3 PROGRAMMA TRIENNALE SVILUPPO SETTORE COMMERCIALE 2006 – 2008 (PTSSC) 26

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- *Elaborato A - Relazione della proposta di variante;*
- *Elaborato B - Rapporto preliminare della proposta di variante;*
- *Elaborato C - Tavola '14.1*'a - 16.1*'a' del Piano delle Regole della proposta di variante;*
- *Elaborato D - Norme Tecniche Attuative della proposta di variante.*

1. PREMESSA

Il Comune di Carlazzo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 10 gennaio 2010.
Successivamente sono state approvate modifiche e rettifiche al Piano (deliberazioni n.4 del 12 febbraio 2011 e n.41 del 5 luglio 2011) e una variante generale ai tre atti, recentemente approvata con Provvedimento Consiliare n.16 del 21 aprile 2015.

L'amministrazione comunale ha avviato la procedura di variante al solo Piano delle Regole del PGT vigente allo scopo di perseguire risultati in ordine a:

a) Conseguire, coerentemente con gli indirizzi strategici contenuti nel DdP vigente, la riqualificazione del tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva, attualmente sottoutilizzato o dismesso, verso forme di riuso commerciali e/o artigianali, compatibili con il posizionamento delle aree e degli edifici;
b) Azzerare il consumo di nuove aree libere da edificazione allo scopo di mantenere la 'porosità' territoriale contro la impermeabilizzazione dei suoli in assoluto rispetto delle indicazioni contenute nella LR 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo;
c) Soddisfare l'esigenza di nuovi spazi commerciali (legati alla media distribuzione commerciale) lungo la direttrice SS 340 'Regina', asse viabilistico di collegamento internazionale in grado di generare una consistente 'appetibilità posizionale', in un'ottica comunque di sostenibilità ambientale anche in relazione alla vicinanza della 'Riserva Naturale del Lago del Piano' (sito di Importanza Comunitaria).

1.3. Obiettivi dell'amministrazione

Attraverso gli incontri tra i professionisti incaricati della redazione del Piano di Governo del Territorio, e l'amministrazione, sono stati individuati gli obiettivi principali di massima attorno ai quali il Documento di Piano intende sviluppare il suo progetto. Dagli obiettivi è possibile delineare linee specifiche di indirizzo al fine di risanare le problematiche realmente incentrate sul territorio, valorizzando e ponendo attenzione alle potenzialità ed alle criticità dello stesso.

Tali obiettivi iniziali dell'amministrazione, che possono essere oggetto di lievi modifiche durante il percorso di Piano di Governo del Territorio, possono essere così sintetizzati:

OBIETTIVI STRATEGICI:

- Riqualificare il tessuto urbano consolidato;
- Rifunzionalizzare le aree sottoutilizzate;
- Limitare lo srawl urbano;
- Rivalutare e valorizzare il territorio agricolo;
- Creare una rete di percorsi tra le emergenze che si fonda entro un unico sistema;
- Massima compatibilità con gli strumenti sovraordinati;
- Produrre energia da fonti rinnovabili (impianti idroelettrici, fotovoltaici e biomasse)
- Riutilizzare le aree artigianali dismesse;
- Potenziamento e valorizzazione dei sistemi economici;
- Promozione dei servizi alla persona;
- Trasformazione di attività produttive, verso il commercio e l'artigianato di servizio.

Estratto 'Relazione variante 2014' del PGT vigente

Trattandosi di una 'variante specifica', ovvero una modifica settoriale che non interessa le norme tecniche attuative nel loro complesso ma solamente quelle che rivestono uno specifico riferimento per le politiche commerciali, è stata effettuata una ricognizione dello stato di fatto sulla consistenza e sul numero delle strutture di vendita presenti sul territorio, sia in considerazione del ruolo di '*comune polo commerciale*' individuato dall'articolo 56 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como (PTCP), sia data la sua peculiare vicinanza con la Svizzera che moltiplica la potenziale appetibilità e bacino di utenza, estendendolo anche oltre confine.

Successivamente sono stati definiti gli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva (azzonati nel vigente Piano delle Regole come 'I - industriale'), sui quali prevedere una modifica della destinazione urbanistica a zone 'C – Commerciale – Direzionale – Turistico ricettiva', modificando nel contempo anche la norma specifica definita all'articolo 20 per renderla maggiormente rispondente a criteri di flessibilità, sempre mantenendo il 'governo dei processi di trasformazione' delle eventuali modifiche in capo all'Amministrazione Comunale.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO IN MATERIA COMMERCIALE

In materia commerciale numerosi sono stati gli aggiornamenti negli ultimi anni al 'quadro normativo' di riferimento sia a livello Nazionale che Regionale.
Il recepimento a livello Nazionale della *direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE (conosciuta come direttiva Bolkestein)* avvenuto con la Legge 214/2011 (che ha modificato il D.Lgs. 223/2006), ha prodotto un'ulteriore apertura alla libera concorrenza in relazione alla attività commerciali come individuate dal D.Lgs. 114/1998.

Con D.L. 223/2006 viene infatti stabilito un criterio secondo il quale *"…. le attività economiche di distribuzione commerciale, ivi comprese la somministrazione di alimenti e bevande, sono svolte senza i seguenti limiti e prescrizioni:*
a) (...)
b) il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;
c) le limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare;
d) il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale.

In materia di pianificazione commerciale il primo riferimento è l'art. 6 c.2 del D.Lgs. 114/98 che stabilisce:
'2. Le regioni, entro il termine di cui al comma 1, fissano i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:
a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio …'.

Conseguenza di tale disposto normativo sono due principi fondamentali per la componente commerciale del P.G.T.:

1. sussiste l'obbligo di pianificare e disciplinare non solo medie e grandi strutture di vendita ma anche attività di commercio di vicinato.
2. il riferimento per la pianificazione comunale del settore commerciale è la disciplina regionale in materia. Per la Regione Lombardia in particolare:
    a. L.R. n.12/2005 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;
    b. D.G.R. n.5641/2007 Programma triennale e indirizzi urbanistici;
    c. D.G.R. n.5913/2007 Criteri urbanistici;
    d. D.G.R. n.7182/2008 Criteri di valutazione delle grandi strutture di vendita previste in strumenti di programmazione negoziata o in Piani d'Area o in altri progetti di rilievo regionale, di cui al paragrafo 5.3 quinto capoverso della d.c.r. 2 ottobre 2006 n. VIII/215 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008" e successive modifiche ed integrazioni;

e. D.G.R. n.6024/2004 e successive modifiche ed integrazioni Medie strutture di vendita - Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 (allegato A);
f. DCR n.187/2013 Nuove Linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale;
g. DGR n.1193/2013 Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 novembre 2013 n. X/187;
h. D.d.g. n.3955/2014 Rappresentatività delle associazioni di categoria e delle organizzazioni sindacali nell'ambito delle conferenze di servizi per la valutazione delle grandi strutture di vendita. Indicazioni operative dei disposti della d.g.r. 20 Dicembre 2013 n. 1193;
i. D.d.g. n.11950/2014 Indicazioni in ordine alle garanzie occupazionali e alla definizione di galleria commerciale ai sensi della d.g.r. 20 dicembre 2013 n. 1193.

Poiché il P.G.T. del comune di Carlazzo contiene già norme tecniche attuative che definiscono le scelte strategiche riguardanti le politiche commerciali, si procederà, come detto, alla rivisitazione con adeguamento dell'azzonamento urbanistico vigente e al conseguente adeguamento delle NTA in materia, previo aggiornamento dell'indagine del settore commerciale.

3. CENNI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI

3.1 Aspetti demografici

Si richiamano, sintetizzandoli, gli elementi e i contenuti della Variante Generale 2014 al PGT in riferimento alla popolazione residente e al 'trend demografico' allo scopo di ricostruire un quadro di riferimento efficace a sostegno delle modifiche proposte in materia commerciale.

La popolazione residente a gennaio 2015 è di 3130 abitanti, in aumento tendenziale con un trend di crescita costante.

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	431	1.880	391	2.702	39,2
2003	422	1.893	412	2.727	39,7
2004	420	1.919	428	2.767	39,9
2005	449	1.953	436	2.838	39,8
2006	466	1.946	457	2.869	40,0
2007	475	1.969	470	2.914	40,1
2008	495	2.004	477	2.976	40,1
2009	488	1.994	484	2.966	40,5
2010	469	1.988	506	2.963	40,9
2011	462	1.989	515	2.966	41,3
2012	474	1.954	543	2.971	41,4
2013	471	1.978	571	3.020	41,5
2014	481	2.016	587	3.084	41,7
2015	473	2.041	616	3.130	42,0

Elaborazione dati ISTAT

Dai dati derivanti dal PGT vigente viene evidenziata l'importanza che hanno i trasferimenti verso il comune nel contribuire all'aumento della popolazione residente. Rilevanti sono difatti i trasferimenti tra i comuni limitrofi o della provincia.
Ciò dimostra la capacità del territorio di attrarre nuova popolazione sia per la qualità dei servizi offerti (alcuni di rango superiore relativamente vicini) sia delle opportunità lavorative data anche la stretta vicinanza del territorio alla Svizzera.

3.2 Aspetti socio-economici

La storia dell'economia di Carlazzo è strettamente legata alla risorse naturali del luogo, in particolare lo sfruttamento dei giacimenti ferriferi e la lavorazione del materiale estratto costituisce uno degli aspetti più rilevanti degli anni a cavallo tra il XVIII e il XIX secolo.

Il costo eccessivo del trasporto del materiale ferroso fu la principali cause della cessazione dell'attività siderurgica, alla cui ripresa non contribuì neppure la apertura della linea ferroviaria Menaggio – Porlezza (poi dismessa dagli anni 40).

Oggi le principali fonti si sostentamento economico per i lavoratori attivi sono rappresentate dal settore secondario e in parte dai settori primario e terziario. Interessante la quota di impiegati nel settore turistico-ricettivo (circa il 10% degli attivi)
In considerazione della vicinanza con la Confederazione Elvetica, bisogna considerare che una buona parte dei residenti nel comune svolge la propria attività lavorativa in Svizzera, generando fenomeni di pendolarismo transfrontaliero.

4. APPROFONDIMENTI SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

4.1 Offerta commerciale attuale

Di seguito sono riportati i dati inerenti la consistenza distributiva della rete del comune di Carlazzo con riferimento agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita ed alle grandi strutture di vendita.
Si tratta di 1 struttura della grande distribuzione di vendita afferente al settore merceologico misto (alimentare/non alimentare) non organizzata in forma di centro commerciale e della superficie di vendita di circa 1600 mq.

C.C.	Titolare	Settore merceologico non alimentare	Superficie alimentare mq	Superficie non alimentare mq	Superficie totale mq
NO	BILLA AKTIENGESELLSCHAFT (A.G.).G.	D	1.119,00	480,00	1.599,00

Fonte: banca dati al 30 giugno 2011, riportata dall'Osservatorio Regionale del Commercio, Sezione 'Rilevazione dati commercio al dettaglio'

Sono inoltre presenti 10 medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici anch'esse non organizzate in forma di centro commerciale e attestate prevalentemente a ridosso della SS 340 'Regina'.

C.C.	Titolare	Settore merceologico non alimentare	Superficie alimentare mq	Superficie non alimentare mq	Superficie totale mq
NO	SELVA ARREDAMENTI SNC	C	0	295	295
NO	PIROVANO LEGNAMI SAS DI GIOVANNI PIROVANO E C.	D	0	200	200
NO	PIROVANO GIOVANNI E C. SAS	D	0	700	700
NO	NUOVA SAE TRE S.R.L.	D	0	161	161
NO	IPERAL S.P.A.	D	400	467	867
NO	HERIZ A3 SRL	D	214	214	428
NO	BOMMARTINI VALENTINO E C. SNC DI BOMMARTINI F.LLI	D	0	303	303
NO	BETTI CENTRO ARREDAMENTI DI BETTI CLAUDIO E C. S.A.S.	C	0	500	500
NO	BATTAGLIA CARMEN	D	0	176	176
NO	ARREDAMENTI SALA E TRAVELLA S.N.C.	C	0	438	438

Fonte: banca dati al 30 giugno 2011, riportata dall'Osservatorio Regionale del Commercio, Sezione 'Rilevazione dati commercio al dettaglio'

A	ABBIGLIAMENTO E SCARPE
B	ELECTRONICS AUDIO, VIDEO E TV
C	MOBILI E ACCESSORI CASA ARREDO
D	SPORT, TEMPO LIBERO, BRICO, LIBRI E CLASSIFICAZIONI RESIDUALI (COMPRESE ANCHE AUTO)

Completa l'offerta commerciale la 'rete' dei negozi di vicinato consistente in 38 punti vendita dei quali 7 del settore merceologico alimentare e 31 del non alimentare per una superficie di vendita complessiva di poco oltre i 2000 mq. non sono presenti negozi di vicinato a destinazione mista.

Numero alimentari	***Superficie alimentari mq***	***Numero non alimentari***	***Superficie non alimentari mq***	***Numero misti***	***Superficie misti mq***
7	307	31	1.738	0	0

Fonte: banca dati al 30 giugno 2011, riportata dall'Osservatorio Regionale del Commercio, Sezione 'Rilevazione dati commercio al dettaglio'

Disaggregando l'offerta esistente nei due settori merceologici (alimentare e non alimentare) si evidenzia che:

a) Nel settore alimentare sono attivi n. 7 esercizi di vicinato (per una superficie netta di vendita complessiva pari a 307 mq), due medie strutture 'miste' con superficie di vendita complessiva pari a 614 mq. E' presente anche una grande struttura di vendita, con una superficie netta di vendita complessiva pari a 1.599,00 mq, di cui 1.119 mq destinati al settore merceologico alimentare. Complessivamente, dunque, l'offerta di superfici alimentari (articolata tra esercizi di vicinato, medie e grande strutture di vendita) ammonta a 2.040 mq.

b) Per quanto riguarda il settore merceologico non alimentare sono presenti 31 esercizi di vicinato per complessivi 1.738,00 mq di superficie di vendita, 5 medie strutture esclusivamente non alimentari, per una superficie netta di vendita complessiva di 1.659 mq, cui devono essere aggiunte le ulteriori superfici non alimentari (complessivamente pari a 681 mq) presenti all'interno di strutture 'miste', per una superficie di vendita di media struttura totale riferita al settore merceologico non alimentare di 2.340 mq. Infine è presente una grande struttura di vendita, ove è attiva (unitamente a quella alimentare) una superficie di vendita non alimentare pari a 480 mq. Complessivamente l'offerta di superfici non alimentari (articolata tra esercizi di vicinato, medie e grande strutture di vendita) ammonta a 4.558 mq.

A completamento delle valutazioni sopra-riportate deve essere segnalata anche la procedura, attualmente in itinere, di definizione del Piano Attuativo di insediamento commerciale denominato nel PGT 'PL commerciale – SS Regina' con la previsione di realizzazione di una media superficie di vendita per 1.400 mq di cui 1.000 di superficie di vendita alimentare e 400 mq di non alimentare. Nello stesso complesso sorgerà anche un

negozio di vicinato di 100 di SV. La cui appartenenza al settore merceologico alimentare o non alimentare non è attualmente definita.

4.2Dinamiche dell'offerta commerciale

Nel presente paragrafo viene esaminato il trend evolutivo della rete commerciale di vicinato dal 2003 rilevazione regionale del 30.6.2003 (primo rilevamento disponibile nella banca dati Regionale) al 30.6.2011 (i dati di entrambe le soglie storiche sono estrapolati dalla banca dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio, Sezione 'Rilevazione dati commercio al dettaglio').

Esercizi di vicinato:

	Numero alimentari	*Superficie alimentari mq*	*Numero non alimentari*	*Superficie non alimentari mq*	*Numero misti*	*Superficie misti mq*
Situazione al 30.6.2003	4	261	26	1.669	8	419
Situazione al 30.6.2011	7	307	31	1.738	0	0
Differenza	***+3***	***+46***	***+5***	***+69***	***-8***	***-419***

Dall'analisi dei dati si riscontra in primo luogo la sostanziale 'tenuta' della 'rete' degli esercizi di vicinato, anche in considerazione del fatto che il relativo numero (in termini assoluti) è rimasto inalterato: a fronte infatti di un decremento degli esercizi di vicinato 'misti', si è assistito ad un pari incremento dei punti vendita alimentari e non alimentari.
Quanto alla complessiva superficie di vendita, se da un lato è diminuita di mq. 419,00 quella afferente gli esercizi 'misti', dall'altro lato si è riscontrato un leggero incremento della SV alimentare (mq 46,00) e di quella non alimentare (mq 69,00), per complessivi mq 115,00 di SV, con una complessiva differenza negativa di mq 304,00.

La specializzazione nei due settori merceologici ha di fatto azzerato il numero di medie strutture di vendita miste, offrendo i negozi di vicinato meno varietà di articoli, puntando sulla qualificazione del punto vendita.
I dati sopra attestano pertanto una sostanziale 'tenuta', nell'arco temporale considerato, degli esercizi di vicinato presenti nel territorio comunale.

Medie strutture di vendita:

	Numero esercizi	*Superficie alimentari mq*	*Numero non alimentari mq*	*Superficie complessiva mq*
Situazione al 30.6.2003	9	400	3.240	6.640
Situazione al 30.6.2011	7	614	2.340	2.954
Differenza	***-2***	***+214***	***-900***	***-686***

Relativamente al periodo 2003 – 2011 le medie strutture di vendita hanno registrato modeste oscillazioni: se da un lato si è assistito ad un incremento della superficie di vendita alimentare (per complessivi mq 214,00), dall'altro lato, il settore non alimentare ha visto una contrazione significativa in termini di superficie netta di vendita di mq 900,00.
Nel periodo oggetto di indagine si può sostenere che la SV afferente le medie strutture ha subito una riduzione di mq 686,00, completamente riferita al settore merceologico non alimentare e riconducibile alla chiusura di esercizi per la vendita di mobili e di legnami.

Per quel che concerne, infine, le grandi strutture di vendita, non si riscontrano variazioni rispetto alla situazione in essere nel 2003, atteso che alla data del 30.6.2011 risultando attivo un unico punto vendita di grande struttura (con SV pari a mq 1.599,00), non riscontrandosi, sotto tale profilo, variazioni nell'offerta distributiva.

Complessivamente, i dati sopra riportati evidenziano una sostanziale tenuta della rete distributiva nel suo complesso (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) presente nel comune, evidenziandosi, quanto agli esercizi di vicinato, una conferma del complessivo numero di punti vendita (anche se con una modesta riduzione della superficie di vendita non alimentare). Per quel che concerne le medie strutture si è verificata una leggera contrazione della superficie di vendita non alimentare e viceversa un aumento di quella alimentare.

4.3 Aspetti urbanistico-territoriali e trasportistici

In relazione agli aspetti urbanistico-territoriali si analizza brevemente lo stato di fatto e le tendenze in atto in ordine alle trasformazioni non residenziali.
Il fenomeno principale, peraltro evidenziato nel Documento di Piano del PGT, è quello di una progressiva sottoutilizzazione e dismissione di consistenti aree a destinazione produttiva che solo in parte riescono a trovare una riconversione funzionale nell'ambito della medesima destinazione urbanistica.

Tale fenomeno è dovuto alla marginalizzazione di aree che non hanno particolari peculiarità o eccellenze produttive che possano controbilanciare le difficoltà causate da una posizione territoriale periferica per il collegamento e immissione nei circuiti di distribuzione internazionale. Non ultimo la crisi economica degli ultimi anni ha certamente aumentato le difficoltà a raggiungere obiettivi di redditività legate anche alla diminuzione dei consumi.

In tale contesto il settore della distribuzione commerciale organizzata ha viceversa trovato condizioni ideali per aumentare la presenza di punti vendita sul territorio comunale per una serie di considerazioni, riassumibili in:

a) <u>Appetibilità posizionale</u> data dagli 'affacci' sulla statale SS 340 'Regina', posizione privilegiata per 'reclamizzare' la merceologia in vendita. Tale posizione è peraltro straordinariamente efficace in ordine alla accessibilità veicolare privata e, seppure

di secondo piano, alla accessibilità mediante il Trasporto Pubblico Locale su gomma in quanto permette di raggiungere i punti vendita utilizzando una arteria viabilistica di primaria importanza a di elevata percorrenza quale la strada statale di fondovalle;

b) Ampie superfici già a disposizione con condizioni favorevoli per la loro riconversione, generate da una stagnazione dell'offerta del mercato della aree produttive che ha generato una sovrabbondanza non necessaria e non appetibile a fronte di una offerta modesta e non sufficiente di aree commerciali;
c) Aree già urbanizzate e dotate di sottoservizi a fronte di aree da urbanizzare con oneri a carico dei privati consistenti;
d) Vicinanza a polarità territoriali riconosciute quali i comuni di Menaggio e Porlezza ma anche al potenziale 'serbatoio d'utenza' della vicina Svizzera, quest'ultima peraltro 'agevolata' dagli interventi di 'fluidificazione del traffico di attraversamento' in Valsolda con l'apertura dei primi due lotti della variante alla SS 340 'Regina' (cosiddetta variante di Valsolda).

In relazione agli aspetti viabilistici occorre evidenziare che la strada statale di fondovalle permette di raggiungere, attraverso le connessioni con la viabilità provinciale, gli abitati della Val Cavargna, i centri di Bene Lario nonché Menaggio (con Grandola ed Uniti e a sud l'area della Tremezzina) e Porlezza (e la Valsolda – Confine di Stato, Claino con Osteno e la parte nord della Valle Intelvi).

Si tratta pertanto di un'area territoriale estesa che diventa di estrema 'appetibilità', come detto, anche grazie alla vicina Svizzera (con la città di Lugano distante circa 20 km), la cui 'valuta' rende oltremodo conveniente l'acquisto in punti vendita Italiani.

Da aggiungere che il PGT prevede, nell'ambito dell'attuazione del 'PL commerciale – SS Regina', la realizzazione di una rotatoria sulla ss 340 'Regina' finalizzata a risolvere l'intersezione dei flussi di traffico in entrata e uscita dal PL commerciale stesso e dalla adiacente area industriale.

P.L .- 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

- altezza massima: 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 materiali dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante

Prescrizioni ambientali:
Gli edifici dovranno prevedere un corretto insemento rispetto al contesto ambientale circostante , anche in funzione della morfologia delle aree intessate ai fini di contenere l'ipatto visivo in particolare gli scenari 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 P.L.** .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 finalizzate agli interventi previsti nel piano dei servizi. **Si prevede un contributo economico complessivo pari ad € 40,00 a mq di s.l.p. commerciale.**
La superficie di vendita massima allocabile all'interno della struttura è pari a 1.500mq in conformità con la previsione dell'art.56 delle NTA del PTCP.

Si prevede inoltre la realizzazione della rotatoria e del tratto di strada di penetrazione sino al limite del perimetro del P.L. . Qualora altri interventi edilizi o di trasformazione usufruiscano della realizzazione della viabilità in progetto dovranno essere posi in essere dei criteri perequativi da stabilirsi in fase di attuazione

Classe di fattibilità geologica
- classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

E' in corso di definizione la pratica di zonizzazione della pericolosità tramite cui verrà declassato in classe 3

Rete ecologica provinciale
- area urbanizzata

Vincoli
- Ambito di tutela ex L. 1497/39 (bellezze d'insieme)- D.M. n°440 del 11.02.1972
- Reticolo idrico minore (tratto intubato)

Estratto scheda PGT

Comune di Carlazzo — Studio Viabilistico — CONCLUSIONI

6 CONCLUSIONI

Il presente studio è stato predisposto con lo scopo di valutare le possibili ricadute viabilistiche conseguenti **all'attivazione – in Comune di Carlazzo, a valere sulle aree poste in fregio al tracciato della S.S. 340 "Regina" – di un nuovo complesso polifunzionale per attività economiche e di servizio, ove è prevista l'allocazione di nuova media struttura, avente superficie di vendita pari a mq. 1.400 (di cui: mq. 1.000, da destinarsi al settore merceologico alimentare e mq. 400 da destinarsi al settore merceologico non alimentare).**

Ciò posto, il presente studio ha perseguito la finalità di analizzare e verificare il funzionamento dello schema di viabilità attuale e futuro, mediante l'ausilio di un modello di microsimulazione, ed assumendo a base di valutazione diversi scenari temporali di analisi:

- **Scenario di riferimento**: ottenuto mediante la ricostruzione attuale della domanda e dell'offerta dell'area di studio;
- **Scenario di intervento**: relativo allo scenario futuro, estrapolato considerando sia le modifiche all'attuale schema viabilistico con l'inserimento nel grafo di rete degli accessi al nuovo insediamento commerciale e la nuova rotatoria sulla via Statale, sia i flussi aggiuntivi generati attratti dal nuovo insediamento proposto.

L'analisi dello scenario di riferimento ha richiesto l'espletamento di una campagna di indagine di traffico, finalizzata all'acquisizione di tutte le informazioni utili a caratterizzare l'attuale regime di circolazione nell'area di studio.
Ciò premesso, si attesta che, dal punto di vista viabilistico, l'insediamento in progetto risulta essere ben inserito nella maglia viabilistica principale, nonché alla medesima adeguatamente connesso.
La rete stradale esistente, peraltro, offre varie alternative per raggiungere l'area e per allontanarsi dalla stessa.
Gli ingressi e le uscite al nuovo insediamento sono posizionati sul collegamento tra via Statale e il comparto artigianale: la dimensione dei corselli di immissione, nonché la viabilità interna al comparto, garantiscono l'accumulo dei veicoli in ingresso ed in uscita all'interno del comparto in esame: questo permette di non ostacolare il flusso veicolare in transito sulla viabilità principale.

I risultati delle simulazioni di traffico sono risultati molto soddisfacenti: l'impatto viabilistico, dovuto agli incrementi di traffico stimati in relazione all'insediamento in oggetto, risulta comunque supportato dalla rete analizzata.
Si rimarca, inoltre, che l'inserimento della nuova rotatoria in progetto (che costituisce opere di ottimizzazione viabilistica di rango territoriale), oltre ad agevolare le manovre di svolte da e per il collegamento con il comparti artigianale, elimina, di fatto, i punti di conflitto esistenti, e consente, al contempo, di ridurre le velocità dei veicoli lungo la via Statale, migliorando sensibilmente la sicurezza complessiva del tratto stradale oggetto di analisi.

Conclusivamente ed in sintesi, si può affermare, sulla base delle analisi, delle verifiche e delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, la piena compatibilità dell'intervento in esame con l'assetto viabilistico di riferimento.

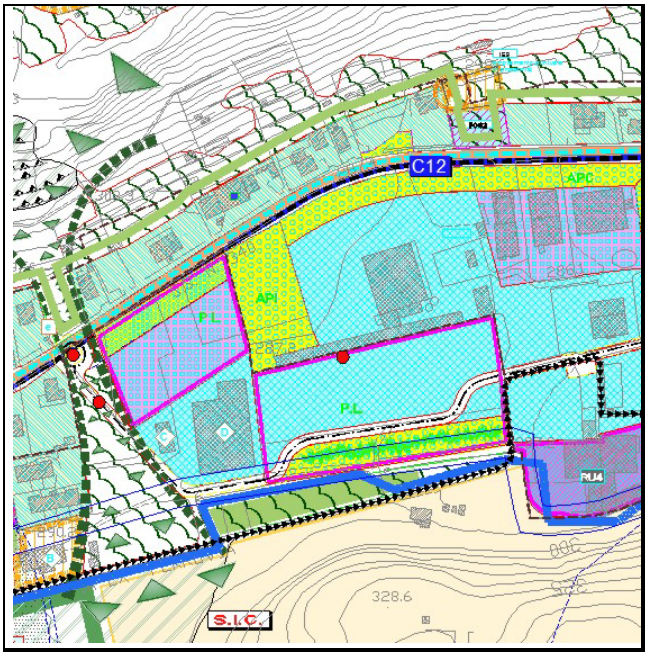
TRM ENGINEERING — www.trmengineering.it — Pagina 49 di 51

Estratto 'Studio viabilistico' PL commerciale: conclusioni

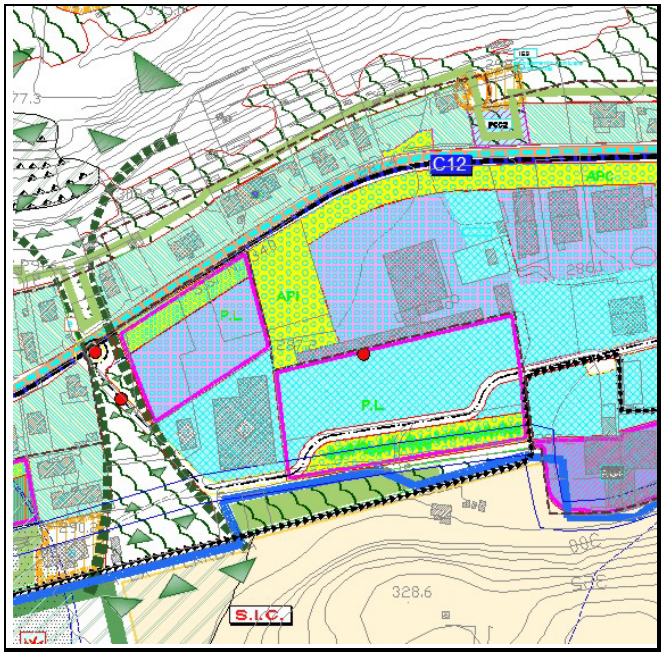
5. OGGETTO DELLA VARIANTE

La proposta di variante riguarda esclusivamente i contenuti del Piano delle Regole con riferimento alla modifica dell'azzonamento di un'area che da 'I – Industriale' viene 'ri-azzonata' come 'C – Commerciale– Direzionale – Turistico ricettiva', modificando nel contempo anche le Norme Tecniche Attuative agli articoli 2 comma 10 'Indice di sfruttamento' e 20 comma 3 'C - Commerciale – Direzionale – Turistico- Ricettivo'.
Non vengono pertanto interessati il Documento di Piano, al quale la modifica proposta si relaziona in riferimento alla coerenza delle scelte strategiche, né il Piano dei Servizi che mantiene le previsioni in merito al disegno della città pubblica.

La modifica all'azzonamento vigente consentirà di riqualificare un'area sulla quale insiste attualmente un insediamento produttivo dismesso proponendo una sua riconversione con destinazione commerciale.
Il cambio di zonizzazione funzionale comporterà una sostanziale conferma degli indici edificatori di riferimento principali ad eccezione della altezza massima che passerà da 8,50 metri (per le aree 'I – Industriale') a 6,50 metri (per le aree 'C - Commerciale– Direzionale – Turistico ricettiva' con un beneficio in termini di impatto percettivo di un manufatto dall'altezza maggiormente contenuta.



Stralcio PdR vigente con individuata proposta di variante



Stralcio PdR proposta di variante

Per quanto riguarda le modifiche alle NTA vigenti saranno orientate allo snellimento procedurale attraverso una modifica delle modalità attuative per interventi di insediamento di nuove medie strutture di vendita e/o cambio di settore merceologico:

per queste tipologie di intervento non si ricorrerà alla preventiva approvazione di piano attuativo ma al permesso per costruire convenzionato. Sono stati inoltre aggiornati i riferimenti normativi richiamando le leggi vigenti in materia.

Le modifiche sono evidenziate come segue:

- in 'rosso grassetto' le aggiunte;
- barrate le cancellature

Vigente

Articolo 2.10 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per i permessi non preceduti da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

Articolo 20.3 – NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 " Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 " Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 " e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99 e smi, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

· **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.

· **MS1** - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.

· **MS2** - medie strutture con superficie di vendita

Variante

Articolo 2.10 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per i permessi non preceduti da piano attuativo **o permesso per costruire convenzionato**, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo **o permesso per costruire convenzionato**.

Articolo 20.3 – NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della **Legislazione Regionale vigente in materia** ~~LR 23.7.1999 n° 14 " Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 " e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative~~.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi **dell'art. 4 comma 1 del D.Lgs 114/1998** ~~dell'art. 6 L.R. n° 14/99 e smi,~~ secondo le seguenti **tipologie distributive**:

· **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.

· MSV - medie strutture con superficie di vendita

Testo modificato

Articolo 2.10 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per i permessi non preceduti da piano attuativo o permesso per costruire convenzionato, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo o permesso per costruire convenzionato.

Articolo 20.3 – NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ",nonché della Legislazione Regionale vigente in materia

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.Lgs 114/1998 secondo le seguenti **tipologie distributive**:

· **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.

· MSV - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 1500 mq.

· **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

· **CC** - centro commerciale: media o grande

da 601 a 1.500 mq.

· **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

· **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

alimentare;

non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali;

ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o centri commerciali.

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

da 151 a 1500 mq.

· ~~**MS1** - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.~~

~~· **MS2** - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.~~

· **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

· **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. **Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.**

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

alimentare;

non alimentare.

~~La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.~~

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali;

ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o

struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

alimentare;

non alimentare.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali;

ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o centri commerciali.

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.

Nella zona I per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti

specifiche norme di zona.
Nella zona I per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.
Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., purchè continuino ad operare nell'ambito del medesimo settore merceologico.
Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nelle zone centro storico e nuclei di antica formazione, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, se estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.
L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, ovvero il cambio della categoria merceologica, è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di 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 ambientale.
Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire

centri commerciali.
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.
Nella zona I per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.
Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione **della presente variante al P.G.T.** ~~del P.G.T.~~, purchè continuino ad operare nell'ambito del medesimo settore merceologico.
Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nelle zone centro storico e nuclei di antica formazione, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, se estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.
L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, ovvero il cambio della categoria merceologica, è subordinato alla preventiva approvazione di **permesso per costruire convenzionato** ~~di piano attuativo~~, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al

specificati nella relativa norma di zona.
Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione della presente variante al P.G.T., purchè continuino ad operare nell'ambito del medesimo settore merceologico.
Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nelle zone centro storico e nuclei di antica formazione, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, se estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.
L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, ovvero il cambio della categoria merceologica, è subordinato alla preventiva approvazione di permesso per costruire convenzionato, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di 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 ambientale.
La localizzazione di nuove medie strutture con superfici di vendita oltre gli 800 mq, la cui localizzazione dovrà trovare l'applicazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del

accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario, a dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita della L.R. 12/2005 e smi, nonché dalle presenti norme.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita esistenti dovranno provvedere all'adeguamento della dotazione di parcheggi, secondo le norme sopra richiamate.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alle norme specifiche vigenti per la materia.

Prescrizioni Particolari Piano Provinciale

Nell'ambito di una prossima variante al P.G.T. dovrà essere inserito nelle N.T.A. un articolo che disciplini la localizzazione delle medie strutture con superfici di vendita oltre gli 800 mq., la cui localizzazione dovrà trovare l'applicazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta.

comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di 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 ambientale.

La localizzazione di nuove medie strutture con superfici di vendita oltre gli 800 mq, la cui localizzazione dovrà trovare l'applicazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario, a dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita della L.R. 12/2005 e smi, nonché dalle presenti norme.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita esistenti dovranno provvedere all'adeguamento della dotazione di parcheggi, secondo le norme sopra richiamate.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto

traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario, a dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita della L.R. 12/2005 e smi, nonché dalle presenti norme.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita esistenti dovranno provvedere all'adeguamento della dotazione di parcheggi, secondo le norme sopra richiamate.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alle norme specifiche vigenti per la materia.

inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alle norme specifiche vigenti per la materia.

~~**Prescrizioni Particolari Piano Provinciale**~~

~~**Nell'ambito di una prossima variante al P.G.T. dovrà essere inserito nelle N.T.A. un articolo che disciplini la localizzazione delle medie strutture con superfici di vendita oltre gli 800 mq., la cui localizzazione dovrà trovare l'applicazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta.**~~

5.1 Considerazioni per la variante proposta

Aspetti commerciali

Le valutazioni condotte lasciano spazio alla possibilità di apertura di nuove strutture di vendita non alimentari che, data la grande diversificazione merceologica e la eterogeneità dell'offerta (bazar, abbigliamento, prodotti per la casa e l'igiene, ecc...), possono completare in modo complementare un'offerta ad oggi parziale, soprattutto nel settore dell'abbigliamento e dell'elettronica non coperto dall'offerta esistente.
Viceversa la possibilità di insediare nuove medie strutture di vendita alimentari deve essere attentamente valutata in ordine al maggior grado di attrattività generato e alla contestuale succedaneità in riferimento ai negozi di vicinato (che rappresentano un'offerta capillare sul territorio e svolgono un indispensabile ruolo sociale) che si troverebbero ad essere in sofferenza.

Ulteriore considerazione deriva dalla attuazione del 'PL commerciale – SS Regina' che porterà ad un incremento dell'offerta di superfici destinate tanto al settore merceologico alimentare (in prevalenza) quanto a quello non alimentare (in subordine) essendo la nuova struttura di tipo 'misto'.

Ne deriva la conferma di una carenza di offerta del settore merceologico non alimentare organizzato in medie strutture, con la conseguente opportunità nel prevedere una riconversione delle aree produttive dismesse (o sottoutilizzate) verso tali tipologie. Non può essere esclusa a priori la possibilità di insediare medie strutture di vendita del settore alimentare o 'miste' ma, anche in considerazione delle caratteristiche della rete stradale esistente, tale opportunità dovrà essere attentamente valutata in ordine alle contestuali soluzioni adottate e in riferimento agli aspetti viabilistici per superare le criticità derivanti dall'intervento.

Aspetti urbanistici e viabilistici

In coerenza con i contenuti generali del PGT la modifica consentirà di soddisfare la domanda di superfici destinate alla media distribuzione commerciale senza ricorrere alla trasformazione di nuove aree attualmente appartenenti alla rete ecologica, non prevedendo conseguentemente un consumo di suolo aggiuntivo rispetto all'esistente. Il cambio di 'azzonamento' proposto comporterà una conferma dei parametri edificatori ad eccezione dell'altezza che verrà ridotta.

Il maggiore traffico veicolare generato dalla destinazione commerciale (a fronte di quella industriale), dovrà essere oggetto di uno specifico studio viabilistico in coerenza con le NTA di PGT in materia commerciale, finalizzato a risolvere l'accessibilità al comparto anche attraverso la realizzazione di una viabilità di supporto agli insediamenti commerciali.

Aspetti procedurali

Viene introdotto il Permesso per Costruire Convenzionato quale modalità attuativa degli interventi in sostituzione del Piano Attuativo. Tale modifica consente da un lato di mantenere in capo all'Ente pubblico il governo degli interventi di riqualificazione rendendo maggiormente rapida la procedura di insediamento di nuove medie strutture di vendita e il cambio di settore merceologico di strutture esistenti.

6. COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI E CON LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE DI SETTORE

In questo capitolo viene verificata la coerenza delle proposte presentate con gli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale e del settore commerciale regionale e provinciale.

6.1Piano Territoriale Regionale – Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Territoriale Regionale, attraverso il proprio Documento di Piano, definisce gli obiettivi di sviluppo socio-economico della Lombardia.
In relazione ai disposti di cui all'art. 20 della LR 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano evidenzia puntualmente alcuni elementi del PTR che hanno effetti diretti, in particolare:

1. gli obiettivi prioritari di interesse regionale, tra i quali, oltre che per l'effetto di quadro di riferimento per la compatibilità degli atti di governo (LR 12/2005 art.20 comma 1 e s.m.i.), **sono espressamente individuati** (LR 12/2005 art.20, comma 4 e s.m.i.):
   a) i poli di sviluppo regionale (capoluoghi di Provincia, altri individuati secondo gli specifici criteri);
   b) le zone di preservazione e salvaguardia ambientale (siti Unesco, i Comuni dell'ambito di specifica tutela paesaggistica dei Laghi Insubrici e di salvaguardia dei Laghi di Mantova - Ambito del Lago di Como (Piano Paesaggistico art. 19);
   c) la realizzazione di infrastrutture e interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità (previsioni infrastrutturali elencate nella Tabella Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale (art. 20, comma 4 LR 12/2005 e s.m.i.);
   d) la realizzazione di infrastrutture per la difesa del suolo (infrastrutture per la difesa del suolo, finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico ed idrogeologico, indicate nella Tabella 'Progetti e studi di riferimento per le previsioni di infrastrutture per la difesa del suolo').

2. I Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA) definito dalla LR 12/2005 e s.m.i. all'articolo 20 comma 6.

In riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionali si evidenzia che:

a) In riferimento ai poli di sviluppo regionale la proposta di variante non riguarda un comune espressamente individuato come polo regionale;
b) In merito alle zone di preservazione e salvaguardia ambientale si osserva che sul comune non insiste alcun sito UNESCO.
   In ordine all'ambito di salvaguardia rappresentato dall'ambito di specifica tutela paesaggistica dei Laghi Insubrici l'art. 19 comma 6 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Paesaggistico Regionale che vietano, tra l'altro, la realizzazione di '*(...) nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita*' si evidenzia che le NTA del PdR contengono espressamente tali divieti estendendoli a tutto il territorio comunale e risultando in tal modo coerenti con i disposti della pianificazione paesaggistica regionale.

c) In relazione alla realizzazione di infrastrutture e interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità non sono previste infrastrutture contenute nell'elenco che interessano il territorio comunale;
d) Analoga valutazione del punto precedente può essere espressa per la realizzazione di infrastrutture per la difesa del suolo.

6.2Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Rappresenta lo strumento di pianificazione territoriale di riferimento per l'area vasta. L'impostazione della Normativa del Piano prevede articoli con carattere di orientamento e altri prescrittivi.

La verifica di coerenza è stata condotta solo per quegli articoli del PTCP prescrittivi, con riferimento particolare a quelli urbanistici e commerciali:

- art 8) Categorie funzionali di rilevanza sovra comunale: le modifiche all'azzonamento e alle NTA del PdR non comportano la previsione di interventi riconducibili agli elenchi definiti nell'articolo 8) del PTCP;
- art 11) Rete ecologica provinciale e art 15) Aree a vocazione agricola: la modifica all'azzonamento è posizionata nel tessuto urbano consolidato. Non interessa pertanto aree della rete ecologica del PTCP. Anche le modifiche alla normativa non comportano ricadute sugli ambiti di rete ecologica. Analoga valutazione può essere condotta per le aree appartenenti al sistema agricolo (art. 15).
- art 18) Salvaguardia patrimonio storico e art 19) Paesaggio, arte spazi espositivi: le modifiche all'azzonamento e alle NTA del PdR non comportano la previsione di interventi ricadenti sul sistema del patrimonio storico del comune e sulle indicazioni relative al paesaggio. Si può anzi rilevare che la modifica della zonizzazione da I – Industriale a C – Commerciale comporta una modifica del parametro dell'altezza massima ammissibile che passa da 8,5 m a 6,5 m con un indubbio beneficio in termini di impatti visuali generati.
- art 38) Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo: come detto la variante all'azzonamento e alle NTA non riguardano aree libere da edificazione non comportando ricadute sul limite ammissibile di consumo di suolo imposto dal PTCP.
- art) 46 Rete viaria e art 47) Rete ferroviaria: le ricadute in termini di potenziale aumento del traffico viabilistico sull'area saranno valutate nello specifico studio di impatto, previsto nelle NTA vigenti e riproposto in quelle di variante. Si evidenzia inoltre che le modifiche non interferiscono in alcun modo con i contenuti della pianificazione sovraordinata in merito a previsioni di infrastrutture e mobilità.
- art. 54) Poli produttivi: la modifica proposta all'azzonamento e alle NTA non produce ricadute in termini di nuove aree produttive aggiunte. Viceversa interessa un'area produttiva dismessa che viene riconvertita a destinazione commerciale.
- art 56) Sistema distributivo commerciale: è l'articolo maggiormente interessato dalla proposta di variante. Come ribadito precedentemente viene confermato il divieto alla apertura sia di nuove grandi strutture di vendita sia di centri commerciali. L'apertura o l'ampliamento delle medie strutture e la modifica della destinazione merceologica di quelle esistenti non influiscono sugli aspetti dell'articolo 56. In relazione alla componente viabilistica, la verifica della accessibilità diretta a nuove strutture di media distribuzione (come previsto dal comma 4 dell'art 56), viene confermata.

6.3Programma Triennale Sviluppo Settore Commerciale 2006 – 2008 (PTSSC)

Ai sensi del vigente Programma Triennale per lo sviluppo del sistema commerciale 2006/2008 (la cui durata è stata resa indeterminata)[1] il Comune appartiene all'ambito montano.
Il Programma definisce i criteri fondamentali per la pianificazione cui fare riferimento nella pianificazione del PGT e sue varianti:

4.2.4 Ambito montano

Comprende i comuni appartenenti alle Comunità montane e i comuni parzialmente montani - in base alla vigente normativa in materia - ad eccezione di quelli che presentano (nell'ambito commerciale metropolitano, nell'ambito urbano dei capoluoghi, nell'ambito lacustre) significative e prevalenti relazioni dirette con altri ambiti commerciali.

Indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- qualificazione dell'offerta nei poli di gravitazione commerciale di fondovalle, sia mediante la razionalizzazione di insediamenti commerciali già esistenti le cui dimensioni siano congruenti con l'assetto fisico del territorio, sia attraverso la valorizzazione delle attività integrate dei centri storici (anche a tutela del paesaggio e della biodiversità, e con le caratteristiche della domanda commerciale);
- nessuna previsione di apertura di grandi strutture di vendita realizzate anche mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente;
- disincentivo delle medie strutture di vendita di maggiore dimensione e valorizzazione di quelle strutture di vendita le cui dimensioni siano correlate e compatibili con i contesti locali e con la promozione di servizi di supporto ai centri minori;
- integrazione delle strutture commerciali con i sistemi turistici locali e con l'artigianato delle valli;
- individuazione, sperimentazione e promozione di nuovi modelli di punti di vendita, per le frazioni, i nuclei minori e le zone di minima densità insediativi, favorendo la cooperazione tra dettaglio tradizionale e GDO;
- valorizzazione dell'offerta commerciale ambulante e della presenza di aree dedicate agli operatori ambulanti;
- attenzione alla vendita di prodotti locali, tipici e caratteristici dell'ambiente montano e integrazione con i sistemi produttivi e artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto agro-alimentare;
- ubicazione di nuovi punti di vendita di vicinato e della media distribuzione in aree abitate, comunque con attenzione alla valorizzazione del tessuto commerciale preesistente e alla conservazione dei caratteri ambientali;
- possibilità di autorizzare, in un solo esercizio, l'attività commerciale e altre attività di interesse collettivo.

Estratto Programma Territoriale Sviluppo Settore Commerciale 2006 – 2008.

Si ritiene che la proposta di variante sia coerente con gli indirizzi del PTSSC in riferimento a quanto riportato nel estratto.

[1] La legge regionale 2 febbraio 2010 n.6 'Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere' prevede la **redazione del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC)** che delinea lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo ad orientamento dell'attività di programmazione degli enti locali, gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale e le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso. Con Dgr 24 gennaio 2014 n. X/1261 la Giunta Regionale ne ha deliberato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).