LOCALITA' PIANO PORLEZZA
PL 2A – STRADA STATALE REGINA S.S. n°340 (DdP)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto identificato con la scheda P.L. 2 A è costituito da un unico lotto su cui insiste una struttura polifunzionale con destinazione prevalentemente commerciale, al cui interno è già insediata una media struttura di vendita alimentare (IPERAL); attualmente la viabilità locale, a seguito dell'attuazione di un Piano Attuativo precedente, prevede l'accesso dalla rotatoria ubicata lungo la S.S. Regina e l'uscita attraverso un tracciato interno e posto anche in adiacenza agli spazi destinati a parcheggio, il quale si immette nella viabilità locale esistente a sud del lotto e che prosegue verso ovest sino all'immissione diretta in rotatoria.
Gli ambiti territoriali circostanti, nel corso di questi ultimi anni hanno acquisito una potenzialità di natura commerciale, inoltre recentemente è stato approvato, un permesso di costruire convenzionato relativo ad un lotto del PCC16, confinante con il P.L. 2 A, in attuazione del vigente P.G.T., ove è ammessa la realizzazione di media struttura di vendita, facoltà consentita dal P.G.T. anche per l'altro lotto del PCC 16, inglobato con la presente scheda nel P.L. 2 A.
La variante urbanistica prevede una riorganizzazione complessiva di carattere funzionale ed urbanistica del comparto con l'intervento di completamento degli insediamenti esistenti, di razionalizzazione dell'assetto viario e di distribuzione degli spazi da destinare a parcheggio pubblic e privati, in funzione delle attività insediabili future.
E' consentita la possibilità di un ampliamento dell'edificio esistente e/o la realizzazione di una nuova edificazione sino ad un massimo di vendita di 2.000,00 mq. di s.l.p.; nel comparto è ammessa la localizzazione di una grande struttura di vendita.
Il progetto del piano dei servizi prevede, per il comparto, uno studio dettagliato della distribuzione degli spazi da destinare a parcheggio pubblici e privati a servizio della nuova struttura e uno studio del traffico aggiornando, nell'eventualità si attivi l'ampliamento del fabbricato esistente per insediare una grande struttura di vendita, quello già agli atti nel precedente Piano Attuativo, per l'adeguamento della viabilità esistente.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale: 18.345,00 mq
- Superficie destinata a nuova viabilità: 380,00 mq
- Superficie a parcheggio esistente: 5.120,00 mq
- Superficie fondiaria: 12.595,00 mq
- Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) Esistente: 5.018,00 mq.
  (la superficie lorda di pavimento è composta dalla superficie di vendita (SV) e dalle superfici annesse e funzionali allo spazio destinato alla vendita)
- Superfici (S.L.P.) in progetto:
  Superficie lorda di pavimento (S.L.P.): esistente + 2.000,00 mq.
- Altezza massima: 8,50 metri
- Rapporto di copertura: 50%
- Area drenante: 20%

  Al fine del calcolo della superficie drenante possono essere computate anche le aree scoperte destinate alla viabilità pubblica e privata interna al lotto.

- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale: commerciale : esercizi di vicinato- media struttura di vendita (MDV)- grande struttura di vendita (GSV) – anche in forma unitaria
  - funzioni complementari: uffici legati all'attività insediata, bar ristoranti, artigianato di servizio, artigianato al servizio della persona, terziario, residenza del custode o del titolare dell'azienda in numero pari ad una unità per ogni attività insediata fino ad un massimo di 120,00mq. di s.l.p.- distributore di benzina
- Destinazioni non ammesse: residenziale e funzioni complementari, industriali, funzioni agricole
- **Norma urbanistica speciale:**

  La grande struttura di vendita può essere realizzata sia nell'ambito dell'edificazione esistente, sia attraverso l'utilizzo della superficie lorda di pavimento aggiuntiva in progetto prevista nell'ambito della presente scheda urbanistica. La viabilità in progetto rappresentata negli elaborati di piano è indicativa l'ubicazione, il tracciato e il calibro definitivo verranno definite in fase di studio del traffico e di progetto definitivo dell'opera pubblica.
  La localizzazione delle aree pubbliche e di interesse pubblico o generale è indicativa e verrà definita in sede di elaborazione del piano attuativo.

- **Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi :**

  Le aree ed attrezzature di uso pubblico destinate a parcheggio rappresentate negli elaborati di piano sono strettamente connesse alla struttura commerciale esistente e potranno essere ridistribuite nell'ambito del comparto e in altri ambiti **anche non contigui appartenenti al medesimo proprietario ovvero di cui lo stesso abbia o garantisca la disponibilità**, a seguito dell'ampliamento dell'insediamento commerciale esistente o della nuova edificazione.
  Il calcolo della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere eseguito in funzione delle tipologie delle superfici di vendita realizzabili, solo per gli interventi di ampliamento e/o di nuova edificazione, secondo i parametri previsti per legge e da P.G.T.
  Vi è la facoltà di monetizzare parte della dotazione di parcheggi privati qualora non trovino verifica nella realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, **ovvero la loro monetizzazione**, non sia possibile reperirne l'intera dotazione all'interno del comparto o in ambiti **anche non contigui appartenenti al medesimo proprietario ovvero di cui lo stesso abbia o garantisca la disponibilità**. E' altresì ammessa la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico in ambiti **anche non contigui appartenenti al medesimo proprietario ovvero di cui lo stesso abbia o garantisca la disponibilità**.
  Il piano attuativo dovrà essere correlato di apposito studio per la distribuzione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e privato a seguito degli interventi di ampliamento e/o di nuova edificazione.

- **Progetto viabilistico- Studio del Traffico**

  Il piano attuativo dovrà essere correlato di uno studio integrativo del traffico volto ad adeguare l'attuale assetto viario, se necessario, conseguentemente all'ampliamento della struttura commerciale o alla nuova edificazione, con la finalità di non gravare sulla Strada Statale Regina. Nel caso di intervento di nuova edificazione è ammesso accedere alla nuova edificanda struttura commerciale anche dal lotto confinante (PCC16 convenzionato).

- **Perequazione urbanistica - Opere Pubbliche- modalità progettuali e contrattuali**

  Il soggetto attuatore, a titolo di perequazione urbanistica, in funzione della superficie lorda di pavimento in ampliamento, in quota proporzionale ed in applicazione del parametro di perequazione, **già prevista nella scheda dell'ex PCC16 nella misura di 40 €/mq di s.l.p. commerciale**, dovrà realizzare le strutture sportive e ricreative nell'ambito di proprietà comunale, ubicato a sud del centro storico di Carlazzo.
  Il progetto generale del comparto pubblico, sottoposto a Piano Particolareggiato d'ambito, verrà redatto dal Comune di Carlazzo **a causa e spese del Comune**.

  Il progetto delle opere pubbliche da realizzarsi da parte del soggetto attuatore, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale, al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica e potrà identificarsi anche in un lotto funzionale dell'intero progetto.
  Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.
  Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore, **per il lotto di competenza.**
  La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.
  In sede di valutazione della pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione motivata, ha facoltà di apportare delle modifiche al progetto delle opere pubbliche previste dalla scheda normativa del P.G.T. al fine di un miglioramento dell'assetto urbano dei servizi e della viabilità.

- **Oneri di Urbanizzazione primaria - Opere Pubbliche- modalità progettuali e contrattuali**

  Il soggetto attuatore, a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà realizzare tutte le opere pubbliche e viabilistiche necessarie e funzionali alla razionalizzazione della rete viaria, come meglio precisato nel piano del traffico e gli spazi da destinare a parcheggio secondo le modalità previste a stabilite per legge.
  Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il Costo di Costruzione, secondo le tariffe vigenti al momento della realizzazione degli interventi.

- **Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.C.P)**

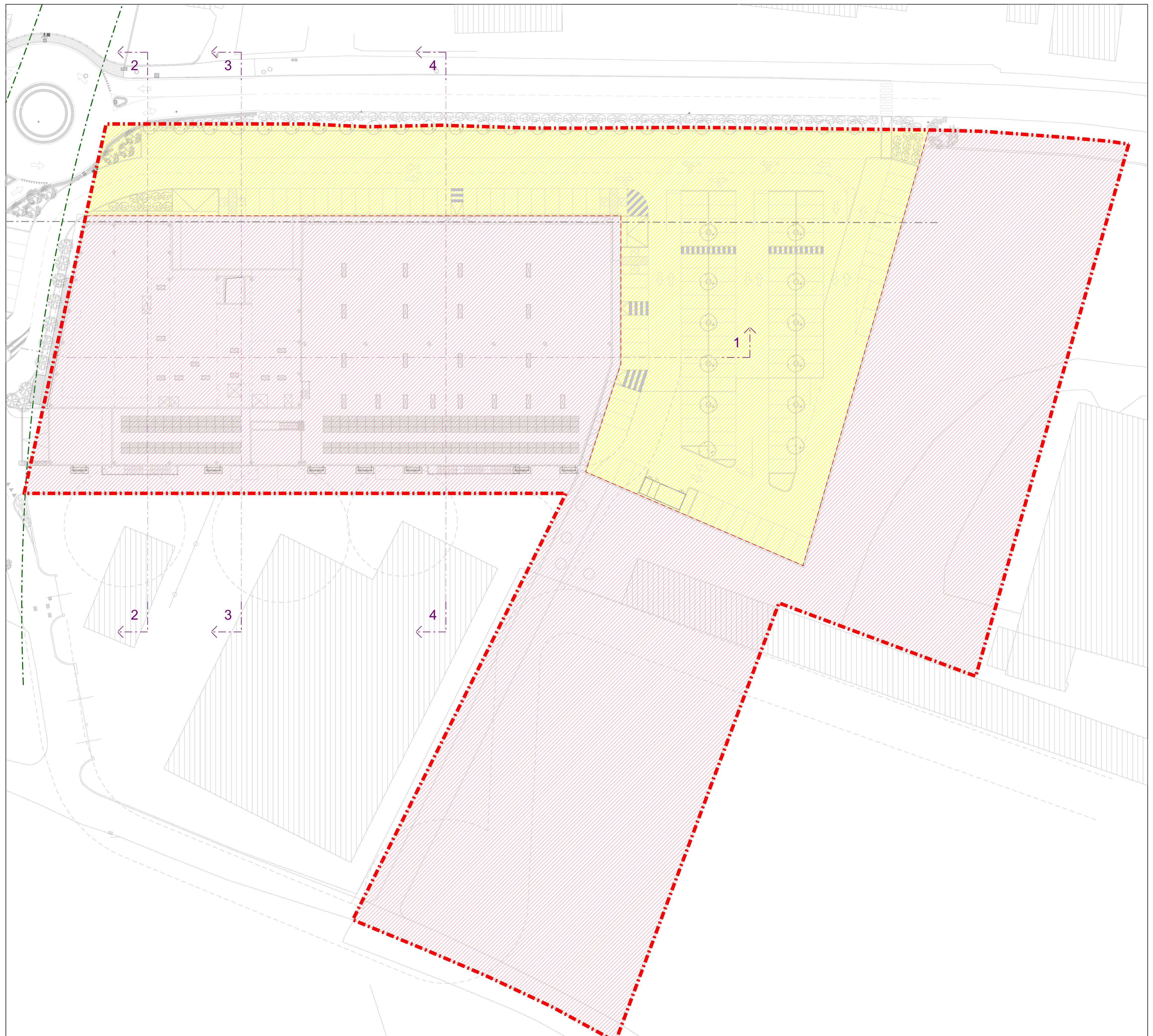
  In presenza di grande struttura di vendita (GSV) sono da ritenersi vincolanti i disposti di cui all'art. 56 commi 5,6,7,8,9 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P della Provincia di Como, i cui contenuti costituiscono parte integrante della presente scheda normativa e la DGR 1193/2013

- **Modalità di intervento:** Piano di lottizzazione

Regime vincolistico

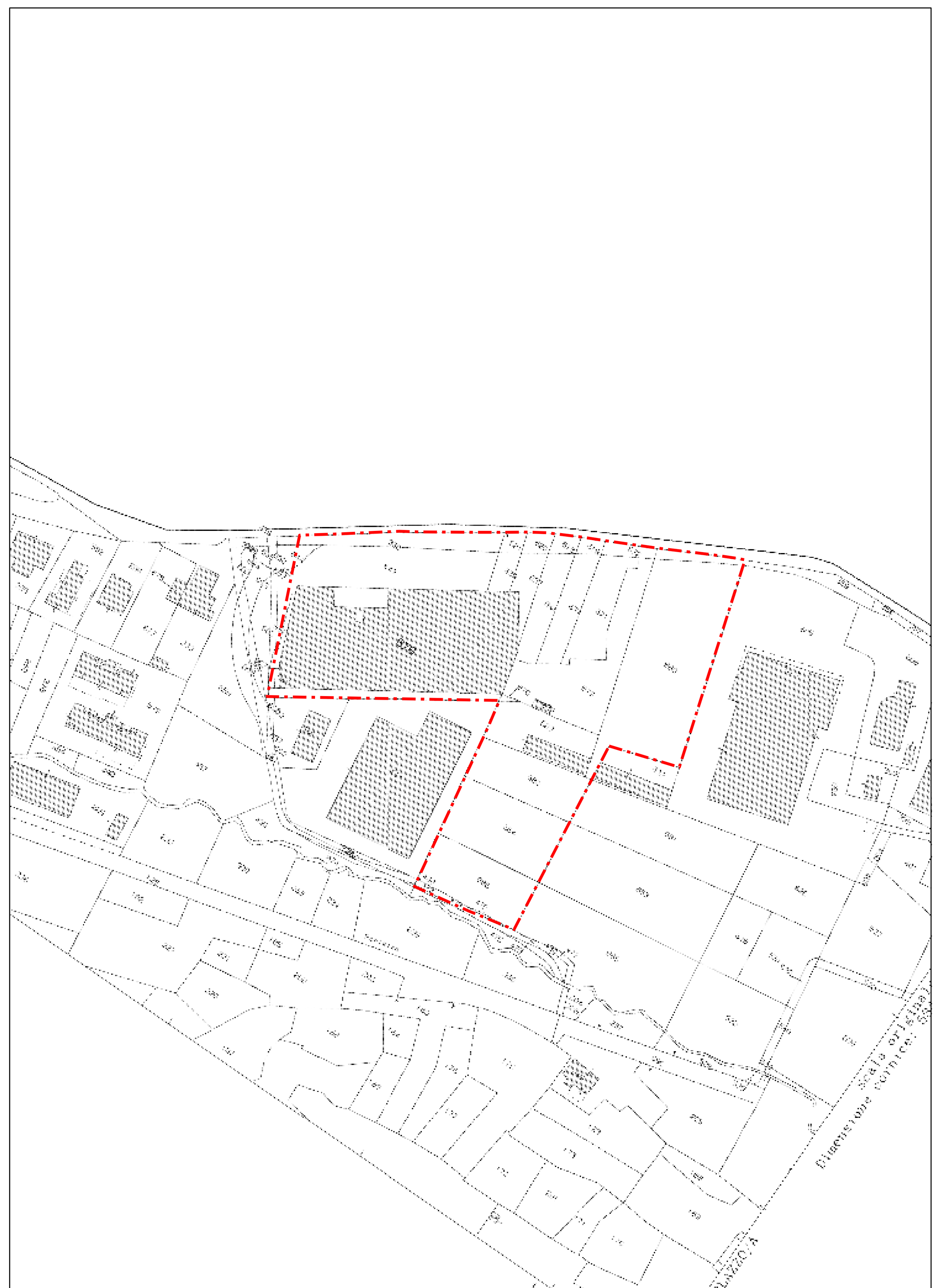
- Vincoli Strutturali - Ambientali:
  - ambito centro abitato in parte
  - fascia di rispetto stradale
  - ambito di tutela ex L. 1497/89 (bellezze d'insieme) – decreto n° 440 del 11.02.1972 (territorio a sud Strada Statale Regina)
  - fascia di rispetto idraulica
- Classe di fattibilità geologica: Parte in Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni / Parte in Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe 5 Aree prevalentemente industriali
- Rete Ecologica Provinciale: esterno alla rete ecologica

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione attuativa è sottoposta a procedura di VAS e/o Verifica di Esclusione della VAS, in relazione alla tipologia di interventi e ai disposti normativi e regolamentari vigenti in materia.

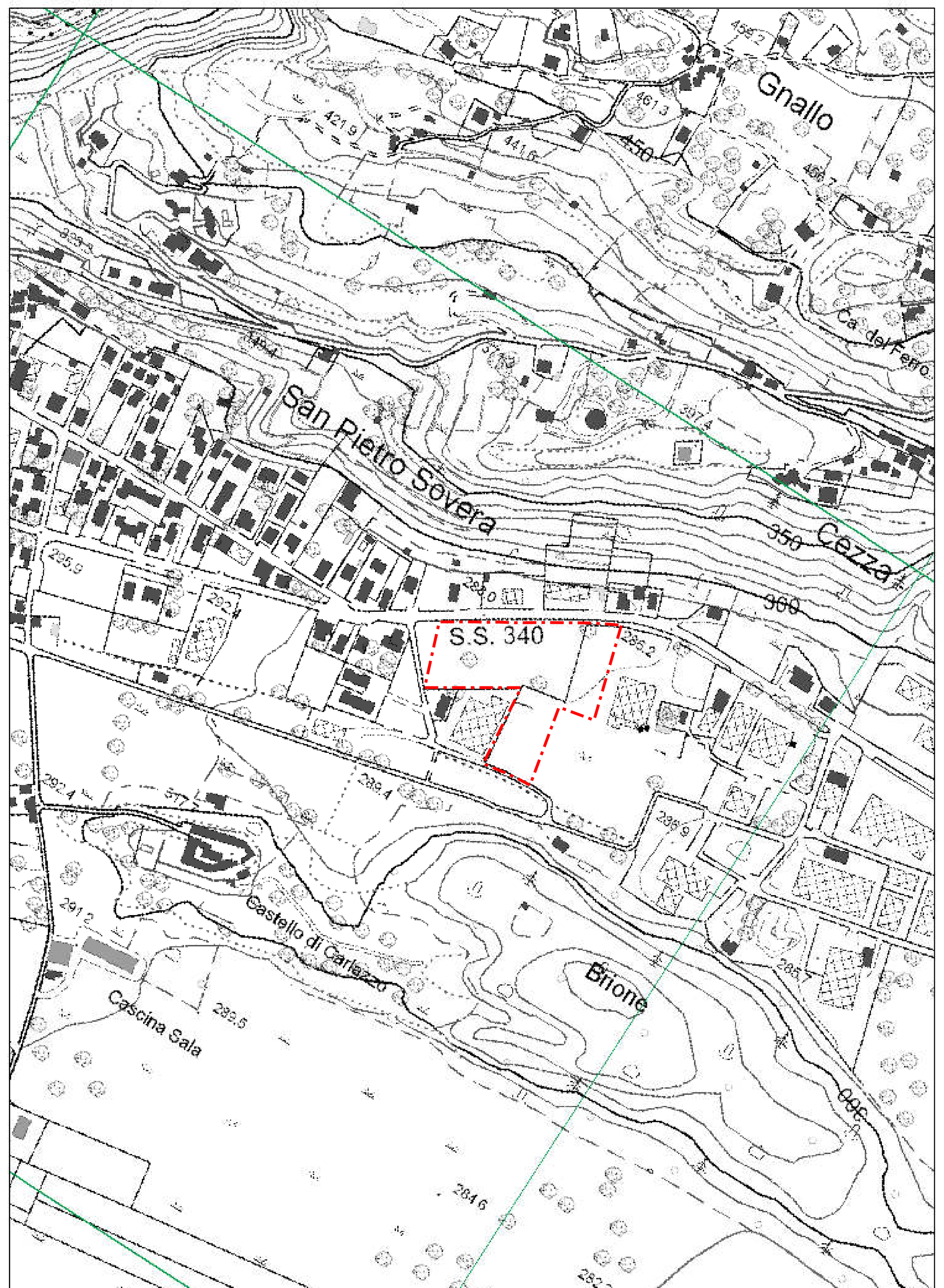


PLANIMETRIA GENERALE

LEGENDA:
- PL 2A
- SUPERFICIE FONDIARIA
- SUPERFICIE A PARCHEGGIO ESISTENTE



STRALCIO MAPPA - scala 1:2000



STRALCIO C.T.R. - scala 1:5000

STRALCIO ORTOFOTO - scala 1:5000

A01 Stralci Planimetrici	STATO DI FATTO	22/06/2021	R.M.	L.C.	L.C.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto :	Verificato :	Approvato :	Revisione :

COMUNE di CARLAZZO

Provincia di Como

PIANO ATTUATIVO
PL2A - STRADA STATALE REGINA S.S. 340 (DdP) località Piano di Porlezza

STUDIOQUATTRO
ARCHITETTURA URBANISTICA INTERNI
ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti
23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail:infoch@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net
22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail:infogr@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net
P.IVA 00145020145

PROGETTISTA: Arch. LUIGI CONCA

COMMITTENTE: IMMOBILIARE TRE LAGHI S.R.L.

DISEGNI DI RILIEVO

PLANIMETRIA GENERALE
STRALCIO MAPPA
STRALCIO C.T.R.
STRALCIO ORTOFOTO
SCHEDA URBANISTICA

COMMESSA:	SCALA:	DATA:	TAVOLA:
758 GR	1:500 - 1:2000 - 1:5000	GIUGNO 2021	A01