

## **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

*(art. 8 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)*  
**per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita**  
**“Iperal Supermercati S.p.A.” nell’ambito del**  
**Piano Attuativo PL2A Strada Statale Regina S.S. 340 in Comune di Carlazzo (CO)**

*tra*

**Provincia di Como**, in persona del Presidente Fiorenzo Bongiasca

**Comune di Carlazzo**, in persona del Sindaco Piera Antonella Mazza

**Comune di Bene Lario**, in persona del Vice Sindaco Giacomo Sala

**Comune di Corrido**, in persona del Sindaco Luigi Molina

**Comune di Cusino**, in persona del Sindaco Francesco Curti

**Comune di Grandola ed Uniti**, in persona del Sindaco Angelo Adamo

**Comune di Porlezza**, in persona del Sindaco Sergio Erculiani

**Comune S. Bartolomeo V.C.**, in persona del Sindaco Eleonora Bari

**Comune di S. Nazzaro V. C.**, in persona del Sindaco Tiziana Rita Guidi

**Comune di Val Rezzo**, in persona del Sindaco Ivan Puddu

*premessò che*

- il Comune di Carlazzo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 13.10.2020, pubblicato sul B.U.R.L. n° 8 il 24.02.2021, cui ha fatto seguito la variante approvata con D.C.C. n. n. 34 del 16.06.2021 “Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale - art. 8 bis L.R. 12/2005 e s.m.i.” (pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 - Mercoledì 17.11.2021) relativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole;
- l'area interessata dal Piano Attuativo, sita in via V Alpini, 59, è classificata dal Documento di Piano del P.G.T. nell’ambito di piano di lottizzazione PL2A Strada Statale Regina S.S. 340, che prevede espressamente l’insediamento della Grande Struttura di Vendita;

- i contenuti del comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP, con particolare riferimento ai limiti dimensionali delle superfici di vendita, risulta inapplicabile per incompatibilità con la normativa nazionale sopravvenuta (L 214/2011) in adeguamento alla Direttiva 2006/123/CE "Bolkestein";
- in data 02.07.2021 Prot. n. 10012 è stata depositata dalla Soc. IMMOBILIARE TRE LAGHI SRL in qualità di proprietaria delle aree interessate, istanza di approvazione di Piano attuativo conforme al vigente Piano di Governo del Territorio scheda del Documento di Piano "Piano Attuativo PL2A – Strada Statale Regina SS 340";
- in data 18.08.2021 prot. 11932 venivano trasmessi gli elaborati di progetto al Ministero per i Beni Ambientali ed architettonici ed è spirato il termine di cui all'art. 16 della L. 1190/1942 senza che lo stesso si sia stato espresso;
- in data 10.12.2021 prot. 17001 veniva integrato nella pratica il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
- in data 22.12.2021 con delibera n. 165 la Giunta Comunale del Comune di Carlazzo avvia il procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS del piano attuativo PL2A – Strada Statale Regina SS 340 (DDP), conforme al P.G.T. vigente;
- in data 30.04.2022 prot. 5158, si è concluso l'iter della verifica di assoggettabilità a VAS con l'emissione del Decreto esclusione VAS, con prescrizioni, piano attuativo PL2A – strada statale regina S.S. 340 (DDP) - conforme al P.G.T. vigente da parte dell'autorità competente, pubblicato sul SIVAS di regione Lombardia, sul sito dell'amministrazione comunale e sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 19 - mercoledì 11.05.2022;
- in data 30.04.2022 prot. 5208, il Decreto di non assoggettabilità alla VAS è stato notificato a tutti i soggetti ed enti coinvolti nel procedimento e non sono pervenute successive osservazioni in merito a detto Decreto;
- con prot. 10012 del 02.07.2021 la società Immobiliare Tre Laghi s.r.l. ha presentato il Piano attuativo PL2A – Strada Statale Regina S.S. 340 (D.d.P.), successivamente integrato con prot. 17001 del 21.12.2021, prot. 17002 del 21.12.2021, prot. 17003 del 21.12.2021, prot. 1147 del 31.01.2022 e prot. 5773 del 14.05.2022, contenente il recepimento delle prescrizioni di cui al citato Decreto di non assoggettabilità alla VAS;
- la Giunta Comunale ha adottato il Piano Attuativo di che trattasi con deliberazioni n. 53 del 19.05.2022;
- Società Iperal Supermercati Spa ha provveduto in data 01.6.2022 al deposito, presso Regione Lombardia dell'istanza di verifica di assoggettabilità a VIA riferita alla richiesta di rilascio di autorizzazione per grande struttura di vendita-centro commerciale per mq. 2.800 di superficie di vendita;

- in data 08.06.2022 prot. 6795, in ottemperanza a quanto prescritto dall'articolo 6, commi 17 e 18, della succitata LR 6/2010 la società "Iperal Supermercati S.p.A." ha presentato al Comune di Carlazzo l'istanza di sospensione dei termini di approvazione del piano Attuativo, a seguito della quale il Responsabile del Servizio, con determina 26/231 del 08.06.2022 ha provveduto a sospendere i termini di approvazione fino alla conclusione dell'iter della Conferenza dei Servizi;
- in data 15.06.2022 con prot. 7166 e 7167, la società "Iperal Supermercati S.p.A." con ID pratica 11023300962-09062022-1546 ha presentato al SUAP del Comune di Carlazzo l'istanza, per l'autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita al dettaglio nell'area sita in via V Alpini, 59, cui è seguita la trasmissione a Regione Lombardia e Provincia di Como con prot. 7178 del 15.06.2022;
- in data 29.06.2022 prot. 7794, integrata con prot. 8055 del 06.07.2022 e con prot. 8380 del 14.07.2022, il Comune di Carlazzo ha convocato la conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 9 del D. Lgs. 114/98 a seguito di richiesta di rilascio di autorizzazione per attivazione grande struttura di vendita - centro commerciale di Iperal Supermercati in Carlazzo – Via V Alpini 59 a seguito di ampliamento di media struttura di vendita - centro commerciale esistente, che si è tenuta in data 27.07.2022 e che si è conclusa con la dichiarazione di ammissibilità dell'istanza della società "IPERAL Supermercati S.p.A." ai fini del prosieguo del procedimento;
- nel parere espresso nella citata prima seduta della Conferenza di Servizi la Provincia di Como, acquisito in atti comunali con prot. 8676 del 26.07.2022, ha evidenziato che, contestualmente allo svolgimento della C.d.S. per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, va avviato l'iter per la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione secondo quanto disposto dall'art. 8 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como – P.T.C.P.;
- di seguito, in data 10.10.2022 con prot. 11545, il Comune di Carlazzo ha convocato la seconda Conferenza di Servizi relativa al medesimo procedimento, finalizzata alla valutazione integrata d'impatto con la determinazione del relativo indicatore e la definizione delle condizioni di sostenibilità che si è tenuta in data 19.10.2022, svolta positivamente e in cui è stata verificata la compatibilità della domanda;
- di seguito in data 29.10.2022 con prot. 12409 il Comune di Carlazzo ha convocato la terza Conferenza di Servizi relativa alla conclusione del medesimo procedimento, che si è tenuta in data 09.11.2022, ed è stata sospesa ed aggiornata in attesa della conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 6 c. 6 lett. a) L.R. 6/2010;
- di seguito in data 15.12.2022 con prot. 14481, poi aggiornata con prot. 14669 del 20.12.2022, il Comune di Carlazzo ha convocato la seconda seduta della terza Conferenza di Servizi relativa alla conclusione del medesimo procedimento, che si è tenuta positivamente in data 22.12.2022;

- in data 21.12.2022 la Direzione Generale “Ambiente e clima valutazioni ambientali e bonifiche valutazioni di impatto ambientale” di Regione Lombardia pubblicava il decreto n°18800 relativo al progetto “Grande Struttura di Vendita – Centro Commerciale a seguito di ampliamento di Media Struttura – centro Commerciale attiva all’interno di edificio esistente e senza modifiche dell’edificio da realizzarsi in Comune di Carlazzo (CO). Proponente: IPERAL SUPERMERCATI S.p.A. “ sul sito web “SILVIA” [www.silvia.servizirl.it/silviaweb/](http://www.silvia.servizirl.it/silviaweb/), codice procedura VER2143-RL;

*premesso ancora che*

- l’art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como – PTCP, individua tra le funzioni di rilevanza sovracomunale le grandi strutture di vendita e prevede per il loro insediamento la promozione di Accordo cui partecipa la Provincia stessa;

*considerato ulteriormente che*

- a seguito delle valutazioni ed osservazioni emerse nelle sedute della conferenza di servizi, si è concordato di sottoscrivere il presente accordo di pianificazione;

*tutto quanto premesso e considerato si conviene quanto segue*

### **1. Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Pianificazione.

### **2. Oggetto dell’Accordo**

Costituisce oggetto del presente Accordo di Pianificazione la condivisione dell’insediamento della Grande Struttura di Vendita derivante dall’ampliamento della media struttura di vendita già in attività ubicata nell’area interessata dal Piano Attuativo “PL2A Commerciale S.S. Regina 340” in località Piano di Porlezza - Carlazzo, e delle connesse opere di adeguamento del sistema viabilistico, ciclopedonale e di riqualificazione ambientale.

### **3. Localizzazione dell'intervento**

L'immobile esistente è localizzato nel comparto terminale ad ovest del vasto ambito territoriale, interno al tessuto urbano consolidato, destinato ad attività commerciale, terziaria e produttiva, localizzato sul lato sinistro della strada statale SS340 proveniente da Menaggio in comune di Carlazzo.

L'edificio esistente è stato realizzato in attuazione ad un Piano Attuativo per esercizi commerciali negli anni 2015 e seguenti.

### **4. Il progetto**

Il Piano Attuativo prevede la sola modifica della tipologia insediativa ai sensi del D.Lgs. 114/98 da “media struttura di vendita-centro commerciale” a “grande struttura di vendita - centro commerciale” senza alcuna modifica del manufatto edilizio ma mediante la redistribuzione di spazi interni, in precedenza adibiti ad aree di magazzino e riserva merci ed ora utilizzate quali area di vendita, quindi con un evidente miglioramento delle condizioni di esercizio e gestione dell'attività in funzione del servizio ai consumatori che potranno disporre di maggiori spazi e di un più ampio assortimento. In tale ottica sono state già predisposte alcune opere finalizzate al miglioramento dell'assetto viabilistico, quali la rotatoria.

La proposta progettuale prevede:

- l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita – centro commerciale composta da un supermercato di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, di superficie di vendita pari a 2.500 mq, e da 3 esercizi di vicinato di 300 mq di vendita complessivamente considerati, in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Carlazzo e al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- una dotazione di aree di uso pubblico, interesse pubblico e generale, pari al 200% della superficie commerciale (slp), assicurata mediante il reperimento di aree da asservire all'uso pubblico destinate a parcheggio e a fasce a verde con funzione filtro/separazione lungo i confini dell'ambito di intervento;
- nuova viabilità interna al PL2A;
- nuovo tracciato stradale interno al PL2B;
- ampliamento viabilità esterna al P.A.;
- installazione telecamere di sicurezza sulla S.S. 340 dir. Regina
- progetto ambientale roggia
- Progetto deframmentazione corridoio ecologico

## **5. Gli strumenti urbanistici vigenti**

### **5.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

L'art. 8 delle Norme del PTCP individua tra gli interventi di rilevanza sovracomunale da localizzare prevalentemente nei territori dei "Centri urbani di rilevanza sovracomunale - poli attrattori", le grandi strutture di vendita, previa sottoscrizione di Accordo cui partecipa la Provincia. Il Comune di Carlazzo non rientra nell'elenco dei poli attrattori di cui all'art. 34 delle Norme citate.

La localizzazione dei suddetti interventi al di fuori del territorio dei centri urbani di rilevanza sovracomunale è ammessa nel caso si dimostri più idonea e garantisca comunque un ottimo livello di accessibilità (esistente o prevista).

### **5.2 Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Carlazzo**

L'ambito di intervento è stato identificato con la sigla PL2A con apposita scheda normativa come ambito di completamento ed espansione del D.d.P. e P.d.R.

I parametri edilizi - urbanistici sono:

- Superficie territoriale: 18.045,00 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

Nella scheda urbanistica sono riportati questi due commi riferiti alla GSV:

- 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.

- Progetto viabilistico e 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).

## **6. L'accessibilità**

L'assetto viabilistico definito in funzione della nuova struttura commerciale è stato quindi predisposto al fine di perseguire e attuare gli obiettivi principali prestabiliti dal PGT e dal Piano Attuativo, avuto riguardo degli impatti territoriali/ambientali generati dall'intervento di ristrutturazione urbanistica del comparto.

L'intervento prevede in particolare:

- nuova viabilità interna al PL2A;
- nuovo tracciato stradale interno al PL2B;
- ampliamento viabilità esterna al P.A.;

Si prende atto, inoltre, che il soggetto attuatore ha assunto a proprio carico le obbligazioni per l'attuazione delle condizioni di sostenibilità di cui alla D.G.R. X/1193/2013, come indicate in precedenza finalizzate alla realizzazione di interventi infrastrutturali sul territorio comunale ed in particolare ad intervenire sulla viabilità posta nelle vicinanze del nuovo insediamento commerciale, migliorandone l'assetto e la funzionalità.

L'Amministrazione Comunale di Carlazzo, come da bozza convenzionale allegata al Piano Attuativo, sarà soggetto attuatore nel reperimento delle aree per il potenziamento della viabilità verso la rotatoria esistente (verso Porlezza) sulla S.S. Regina e provvederà con mezzi propri, derivanti dalla monetizzazione accordata su altro intervento, al collegamento tra la viabilità in uscita dal PL2B e la Via Artigiani. Infine, utilizzando in parte mezzi propri e in parte i proventi di una monetizzazione, realizzerà una rotatoria (verso Grandola ed Uniti) sulla S.S. Regina per potenziare l'accessibilità alla zona commerciale. Tali interventi costituiscono presupposto per la sostenibilità trasportistica dell'intervento in esame e dovrà pertanto essere assicurato prima dell'attivazione della nuova superficie di vendita.

#### **7. Aspetti paesaggistico - ambientali**

L'immobile interessato all'insediamento non subirà alcuna modifica strutturale né dimensionale né funzionale. La sua idoneità ambientale è già stata accertata mediante verifica di assoggettabilità a VAS, in sede comunale, e verifica di assoggettabilità a VIA, in sede regionale, con esiti positivi.

Nel progetto così come formulato sono previsti interventi di rinaturalizzazione la cui attuazione avverrà in accordo con il la Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio Ente gestore del SIC Lago di Piano, in sede di istanza di permesso di costruire.

Il P.A. ha previsto l'esecuzione di misure compensative integrative di carattere paesistico ambientale, conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, mediante un intervento di rinaturalizzazione delle aree comprese tra il nuovo tracciato stradale e la confinante roggia lungo il confine con la Riserva Naturale.

Le opere consistono nell'impianto di vegetazione arbustiva e arborea ripariale autoctona lungo l'argine del corso d'acqua nel tratto adiacente alla nuova viabilità, gli interventi saranno eseguiti contestualmente alla realizzazione degli interventi viabilistici di competenza del soggetto attuatore come da convenzione urbanistica.

Inoltre sono previsti interventi di frammentazione e di rafforzamento della funzionalità del corridoio ecologico mediante un incremento della dotazione arborea esistente con un nuovo filare di alberi autoctoni a rapido accrescimento all'interno del varco ecologico.



È previsto, in accordo con l'Ente Gestore della Riserva Naturale, che contestualmente alla richiesta dei titoli edilizi venga predisposto un progetto esecutivo delle opere compensative e degli interventi di incremento della dotazione arborea da sottoporre preventivamente, ai fini della loro fattibilità e congruità, all'approvazione dell'Ente Gestore. Il progetto esecutivo delle opere compensative sopra citate, contestualmente alla trasmissione all'Ente Gestore, dovrà essere sottoposto anche a valutazione da parte della Provincia di Como.

Si prende atto che il Piano Attuativo è stato inviato alla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la Provincia di Como per richiesta di parere ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 con nota comunale prot. 0011932 del 18/08/2021, il Soprintendente nei successivi 90 giorni dall'avvenuta comunicazione del Piano Attuativo non ha espresso parere in merito e pertanto ai sensi della Legge il parere s'intende positivo; la realizzazione delle opere compensative avverrà contemporaneamente agli interventi viabilistici nel rispetto delle tempistiche definite dalla convenzione urbanistica.

È previsto che l'inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria avverrà nel 2023 a seguito dell'acquisizione del titolo abilitativo, così come per l'esecuzione delle opere compensative.

Le opere verranno eseguite nel rispetto delle condizioni d'obbligo riportate nel parere espresso dalla Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio in data 21/03/2022 in sede di valutazione d'incidenza relativo al progetto "Piano Attuativo PL2A – Strada Statale Regina S.S. 340".

#### **8. Impegni reciproci e disposizioni finali**

Con il presente Accordo di Pianificazione, relativo all'insediamento della Grande Struttura di Vendita-Centro commerciale derivante dall'ampliamento di una media struttura-centro commerciale già in attività nell'area interessata dal Piano Attuativo "PL2A Strada Statale Regina 340" in località Piano di Porlezza, e alle connesse opere di adeguamento del sistema viabilistico, di riqualificazione ambientale e di sviluppo della rete ciclopedonale, si conviene quanto segue:

1. I Comuni di Carlazzo, Bene Lario, Corrido, Cusino, Grandola ed Uniti, Porlezza, S. Bartolomeo V.C., S. Nazzaro V.C., Val Rezzo, con il presente accordo, condividono il sistema viabilistico e di riqualificazione ambientale proposto, ritenuto idoneo a garantire adeguati collegamenti e idonea accessibilità e il giudizio è condiviso anche dalla Provincia di Como;
2. il Comune di Carlazzo è l'unico soggetto titolato a verificare il rispetto degli obblighi assunti dal soggetto attuatore;



*documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005*