più associati

22012 Cernobbio (CO)
V.le Matteotti 18C
T +39 031 3347025
F +39 031 3347027
E info@sertin.net
W www.sertin.net
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

COLLABORATORI:
dott.ssa V. Malaspina

L'AUTORITA' PROPONENTE
rag. Franco Pagani

L'AUTORITA' PROCEDENTE
geom. Umberto Bonardi

L'AUTORITA' COMPETENTE
geom. Roberto Cozza

FASI

Approvazione - Delib. C.C. n. del
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. del
Adozione - Delib. C.C. n. del
Proposta - conferenza di valutazione
Elaborazione e redazione
Scoping - conferenza di valutazione
Orientamento e preparazione
Atto di avvio PGT/VAS - Delib. G.C. n. 19 del 14/02/2012

COMUNE DI
Cadorago
PROVINCIA DI COMO

OGGETTO:

QUADRO CONOSCITIVO
FASE DI SINTESI

Relazione
definizione degli orientamenti iniziali e schema operativo della variante

PRIMA VARIANTE AL PGT
Piano di Governo del Territorio
approvato con delib. C.C. n. 44/45 del 29 e 30/09/2010
DdP Documento di Piano
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05

DP.0

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
275-CADORAGO-VAR-PGT	275-PGT-FASE-01-SCOPING	275-COPERTINE-A4.dwg	00	APRILE 2012

INDICE

1. PREMESSA 2
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE 3
3. STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 8
4. INDIRIZZI SPECIFICI DI VARIANTE 10

Ambito strategico produttivo di interesse sovralocale via dei Pini 10

Ambito strategico AS/1 via Volta 12

Nuovo ambito strategico di via Volta 13

Nuovo ambito strategico di Caslino 13

Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde - VA 13

Altri puntuali indirizzi specifici 14

1. PREMESSA

Il Comune di Cadorago è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) da oltre un anno in quanto approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 44 e 45 del 29 e 30/09/2010, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e concorsi n. 4 del 26 gennaio 2011.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto ormai impellente l'esigenza di dover procedere alla redazione della prima variante al suddetto PGT con l'intento di apportarvi correttivi e affinamenti ritenuti migliorativi sia in termini pianificatori che normativi, oltre che economico negoziali, ad alcuni specifici aspetti che verranno sottoposti all'esame della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per misurarne gli effetti sull'ambiente e sulle previsioni di sviluppo.

La necessità di intervenire con modifiche ritenute necessarie e utili discende dalla constatazione che le complessità delle tematiche organizzative, procedurali, partecipative e di ampiezza territoriale oltre che di rilevanza ambientale affrontate dall'amministrazione per la redazione del primo nuovo strumento di governo del territorio hanno distolto, in ragione della novità e della portata di molte norme e direttive, l'attenzione rispetto ad aspetti puntuali e particolari che emergono con maggiore evidenza e chiarezza, in ragione anche delle esigenze di cui i soggetti attuatori di alcuni interventi hanno avuto solo oggi coscienza.

D'altro canto l'impianto generale del Piano di Governo del Territorio è tale da favorire, in ragione della notevole flessibilità operativa che consente, progressivi adeguamenti alle reali ed effettive necessità del cittadino, là dove i loro obiettivi si prospettassero coerenti con l'impianto generale del Piano e con le sue valenze ambientali.

2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione di Giunta n. 19 del 14/02/2012 ha dato avvio al procedimento per la redazione della prima variante al vigente PGT in base ai seguenti indirizzi generali:

1. esaminare gli ambiti esclusi dalla trasformazione urbanistica dal precedente PGT;
2. rivisitare gli ambiti strategici legati alle attività residenziali/produttive;
3. riformulare gli ambiti e aree con elevata incidenza di verde ambientale, denominati VA, al fine di normare in modo più preciso e agevolare una possibilità di interventi mirati all'ampliamento;
4. individuare puntuali ambiti di saturazione dei lotti inedificati interclusi, denominati LC;
5. verificare la predisposizione di un apposito regolamento per l'applicabilità del criterio della negoziazione;
6. revisionare il perimetro del PLIS del Lura con eventuali trasformazioni compensative;
7. allineare la disciplina del PGT all'aggiornamento 2011 del PTR pubblicato sul BURL n. 48 del 01.12.2011;
8. recepire il nuovo limite comunale modificato con il comune di Fino Mornasco, il cui iter è ancora in fase di conclusione;
9. rettificare errori cartografici e materiali.

Come previsto dalla medesima Legge Regionale è stato pubblicato apposito avviso pubblico finalizzato a raccogliere istanze di suggerimento o proposte da parte di cittadini e parti sociali, a partire dal 29 febbraio e fino al 31 marzo 2012. L'elenco di seguito riporta le istanze pervenute, comprese alcune di queste formulate dopo l'approvazione definitiva del vigente piano.

Istanze pervenute a seguito dell'approvazione definitiva del PGT

n°	***prot.***	***data***	***oggetto***	***PGT vigente***
I	7523	30.06.2011	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
II	8288	19.07.2011	Modifica delle previsioni insediative	Comparto AS/1
III	8922	02.08.2011	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
IV	11296	08.10.2011	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
V	12771	17.11.2011	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
VI	12987	23.11.2011	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
VII	13360	02.12.2011	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
VIII	14323	30.12.2011	Incremento indici edificatori	AU/Servizi

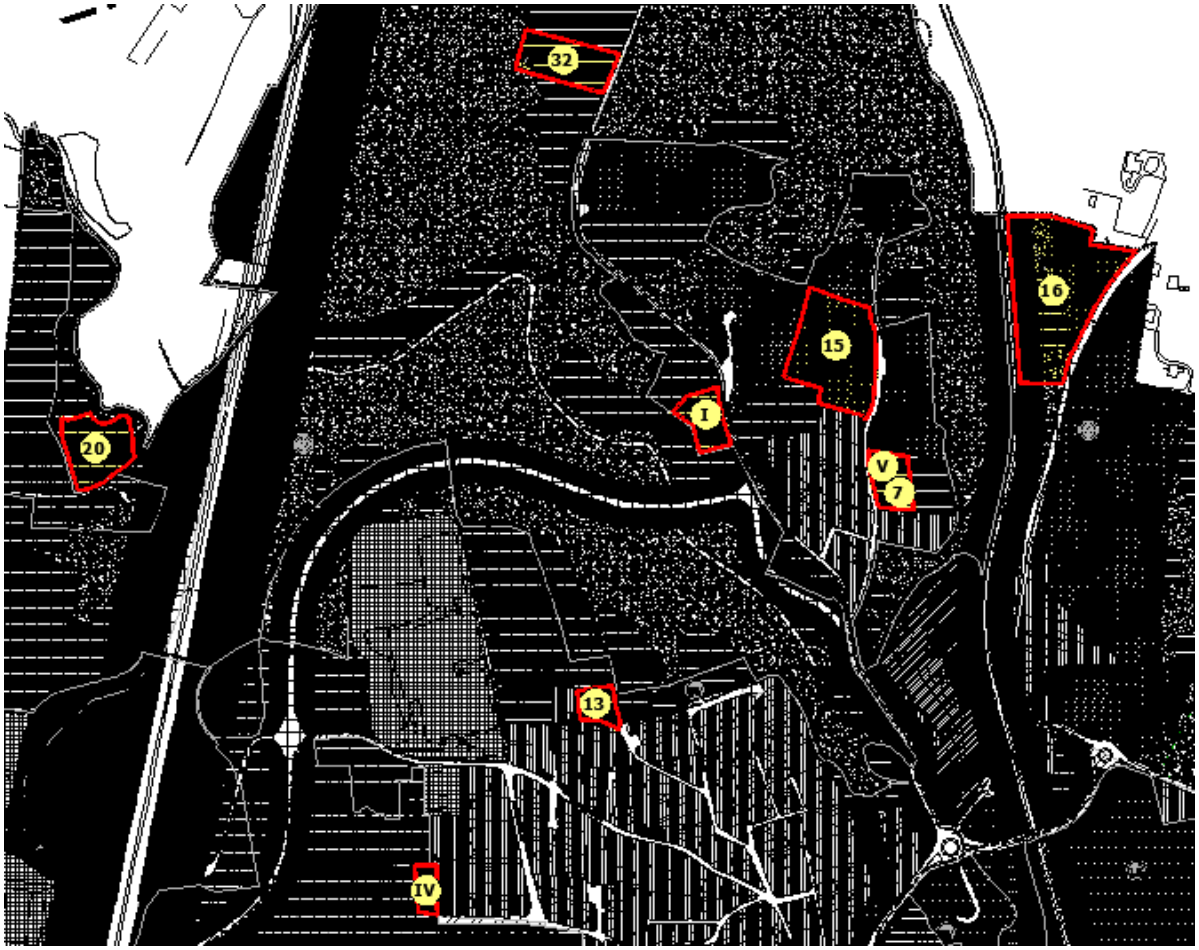
Istanze pervenute a seguito dell'avviso di avvio variante PGT

n°	***prot.***	***data***	***oggetto***	***PGT vigente***
1	3171	07.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
2	3520	14.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
3	3586	15.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
4	3587	15.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
5	3688	17.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
6	4057	24.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
7	4094	26.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
8	4179	28.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Comparto boscato
9	4196	28.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
10	4197	28.03.2012	Attribuzione della destinazione agricola produttiva	Agricolo di interposizione
11	4251	29.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
12	4269	29.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
13	4273	29.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
14	4274	29.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
15	4285	29.03.2012	Incremento indici edificatori	VA (elevata incidenza verde ambientale)
16	4286	29.03.2012	Incremento indici edificatori	VA (elevata incidenza verde ambientale)
17	4287	29.03.2012	Incremento indici edificatori	Nuclei di Antica Formazione (NAF)
18	4300	30.03.2012	Incremento indici edificatori	VA (elevata incidenza verde ambientale)
19	4334	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
20	4339	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione/Comparto boscato
21	4340	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
22	4341	31.03.2012	Attribuzione di destinazione edificabile	Aree destinate all'attività agricola
23	4342	31.03.2012	Modifica Ambito di Trasformazione	Lotto LC/6
24	4343	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
25	4344	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione/Comparto boscato
26	4345	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
27	4346	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
28	4347	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Area per servizi/Agricolo di interposizione
29	4348	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
30	4349	31.03.2012	Attribuzione della destinazione terziaria/commerciale	Aree destinate all'attività agricola/Comparto boscato
31	4350	31.03.2012	Modifica delle previsioni insediative	Lotto LC/5

32	4351	31.03.2012	Attribuzione di destinazione per servizi	Agricolo di interposizio-ne/Comparto boscato
33	4352	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
34	4353	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Comparto boscato
35	4355	31.03.2012	Attribuzione della destinazione residenziale	Agricolo di interposizione
36	4356	31.03.2012	Modifica delle previsioni insediative	Ambito AS/1 - B
37	4357	31.03.2012	Modifica delle previsioni insediative	Ambito AS/1 - B
38	4363	31.03.2012	Incremento indici edificatori	VA (elevata incidenza verde ambientale)
39	4400	02.04.2012	Incremento indici edificatori	Ambito per attività produttive (IA)
40	4817	17.04.2012	Proposta di carattere generale	-

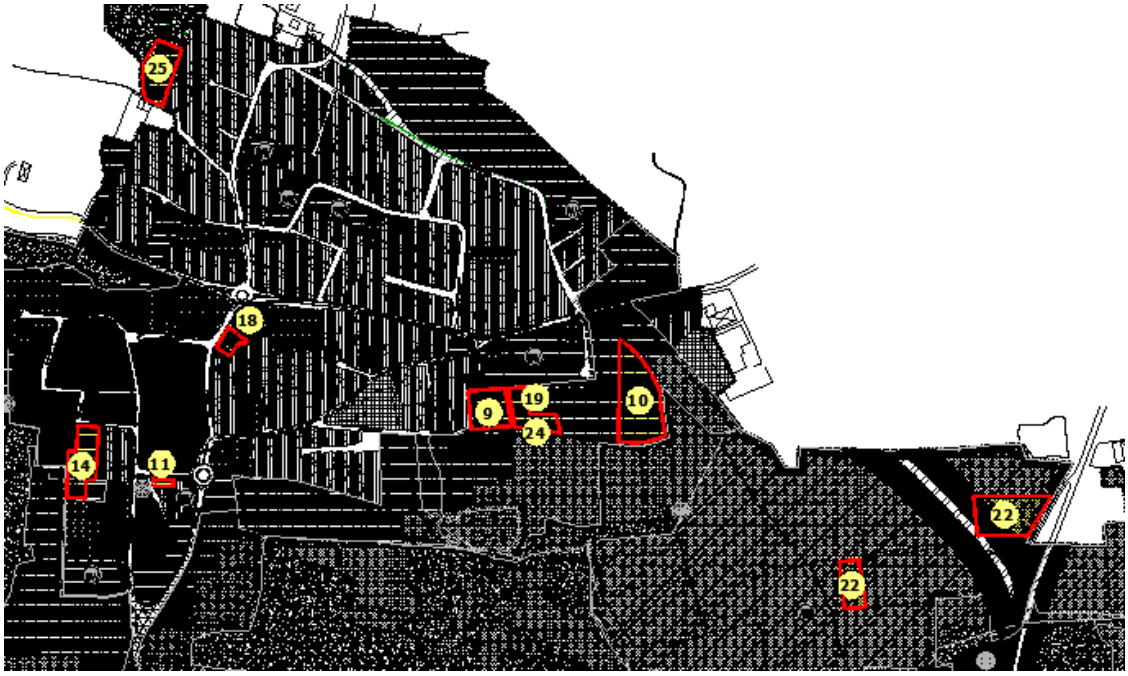
Di seguito l'insieme delle istanze localizzate sull'elaborato delle modalità di intervento del vigente piano delle Regole.

Settore di Cadorago / nord



Settore di Cadorago / sud

Settore di Bulgorello



Settore di Caslino al Piano

Contestualmente è stato presentato dal responsabile dell'area Tecnica del Comune un dettagliato elenco di incongruenze cartografiche e di punti di non facile interpretazione applicativa delle norme del Piano delle Regole di cui si chiedono approfondimenti, modifiche ed integrazioni.

3. STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Durante l'anno di vigenza del PGT del Comune di Cadorago si è riscontrata una discreta attività edilizia: la tabella che segue mostra una prima tappa di monitoraggio del piano ed illustra i titoli abilitativi rilasciati nel periodo 2009/20102011.

Monitoraggio attività edilizia 2009/2011

anno 2009

n. ordine	*n. pratica*	*Tipo pratica*	*Mappale*	*Censuario*	*Volume*	*abitanti (i=108)*
1	11/09	DIA	3732	CADORAGO	948	9
2	14/09	DIA	2752	CADORAGO	1.112	10
3	03/09	PDC	2929-2931-2936-2939-2934-2942	CADORAGO	69	1
4	35/09	DIA	1931-3762	CADORAGO	229	2
5	08/09	PDC	2201	CADORAGO	683	6
6	44/09	DIA	284-1720	CASLINO	2.245	21
7	58/09	DIA	1077	CASLINO	409	4
8	69/09	DIA	1356-1365-1381	BULGORELLO	2.138	20
9	83/09	DIA	1662	CASLINO	155	1
10	96/09	DIA	1414	CADORAGO	636	6
11	98/09	DIA	1319	CASLINO	42	0
12	103/09	DIA	1941	CADORAGO	121	1
13	104/09	DIA	2942	CADORAGO	267	2
14	17/09	PDC	147	BULGORELLO	778	7
TOTALE					***9.831***	***91***

Monitoraggio attività edilizia 2009/2011

anno 2010

n. ordine	*n. pratica*	*Tipo pratica*	*Mappale*	*Censuario*	*Volume*	*abitanti (i=108)*
1	05/10	DIA	56-3327	CADORAGO	330	3
2	08/10	DIA	2172	CADORAGO	326	3
3	14/10	DIA	1931-3762	CADORAGO	1.674	15
4	26/10	DIA	95	BULGORELLO	143	1
5	33/10	DIA	2147	CASLINO	105	1
6	05/10	PDC	3717	CADORAGO	87	1
7	11/10	PDC	1047	CADORAGO	585	5
8	13/10	PDC	2929-2931-2936-2939-2934-2942	CADORAGO	88	1
9	14/10	PDC	3731	CADORAGO	2.551	24
10	85/10	DIA	1675-71-1764	CADORAGO	242	2
11	88/10	DIA	1120	CASLINO	175	2

12	18/10	PDC	92-627-628-629	BULGORELLO	2.215	21
13	21/10	PDC	46	CASLINO	255	2
14	24/10	PDC	529	BULGORELLO	232	2
15	98/10	DIA	483-213	CASLINO	2.400	22
TOTALE					***11.408***	***106***

Monitoraggio attività edilizia 2009/2011

anno 2011

n. ordine	***n. pratica***	***Tipo pratica***	***Mappale***	***Censuario***	***Volume***	***abitanti (i=108)***
1	03/11	PDC	780	CADORAGO	137	1
2	04/11	PDC	3433	CADORAGO	197	2
3	02/11	DIA	1863	CADORAGO	1.248	12
4	05/11	DIA	1005	CASLINO	493	5
5	10/11	PDC	253	CADORAGO	58	1
6	11/11	DIA	19	CADORAGO	15	0
7	11/11	PDC	71	CASLINO	656	6
8	12/11	PDC	2111	CADORAGO	170	2
9	17/11	DIA	1193	CASLINO	445	4
10	16/11	PDC	1212	CASLINO	83	1
11	20/11	DIA	1865	CADORAGO	350	3
12	17/11	PDC	2875-2876	CADORAGO	646	6
13	22/11	DIA	1101	BULGORELLO	69	1
14	18/11	PDC	772-1964	CADORAGO	1.057	10
15	24/11	DIA	1424	BULGORELLO	1.756	16
16	19/11	PDC	1570	CADORAGO	554	5
17	26/11	DIA	1865	CADORAGO	372	3
18	20/11	PDC	2383	CADORAGO	266	2
19	34/11	DIA	470	CADORAGO	52	0
20	34/11	PDC	1826-1824	CASLINO	250	2
21	35/11	PDC	447	CADORAGO	117	1
22	46/11	DIA	101	CASLINO	27	0
TOTALE					***9.017***	***83***

Rispetto allo scenario di sviluppo del quinquennio prefigurato dal Documento di Piano del PGT si registra un'accentuata attività all'interno del consolidato urbano, ad eccezione degli ambiti strategici di trasformazione. Il trend attuale porterà entro tre anni una saturazione del 75% della complessiva previsione di insediabilità abitativa.

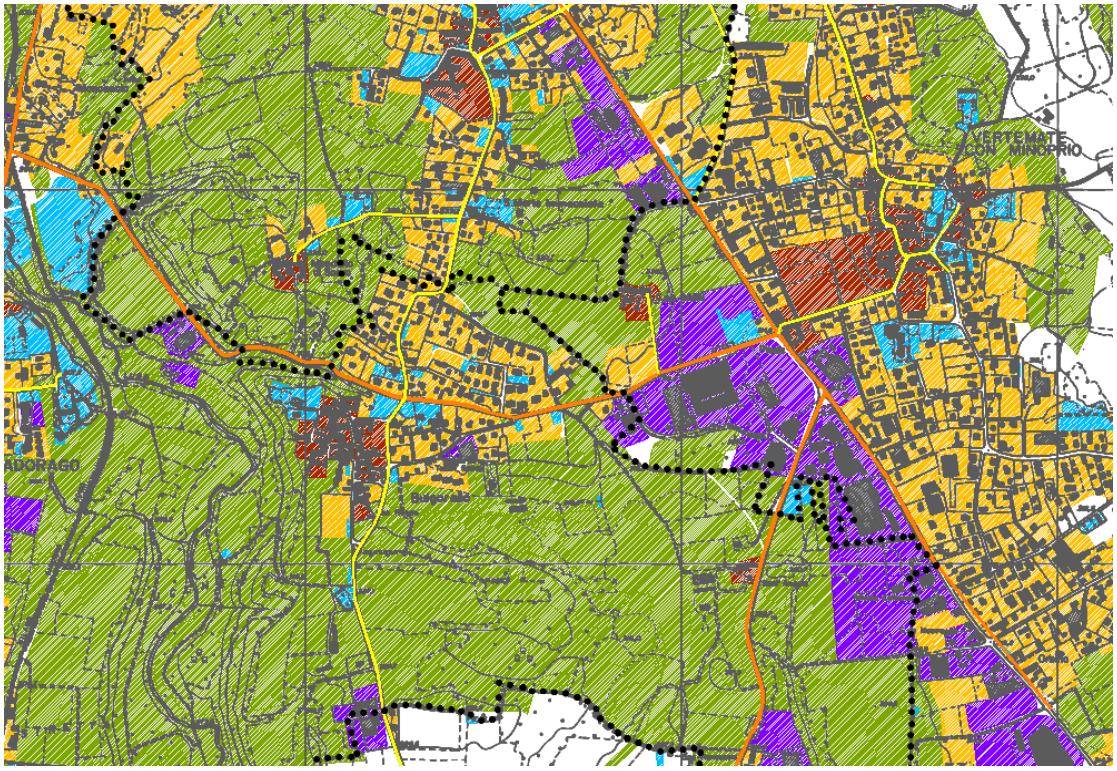
Rispetto alla generale previsione di sostenibilità si registra, nella prima fase di attuazione del PGT, un'attività edilizia più effervescente delle aspettative che andrà attentamente sottoposta a verifica alla scadenza del primo periodo di applicazione del Piano, fissato a due anni dall'approvazione.

4. INDIRIZZI SPECIFICI DI VARIANTE

L'Amministrazione sulla scorta dei propri indirizzi generali e degli atti di partecipazione pervenuti ha individuato in modo puntuale e specifico quali debbano essere gli argomenti di variante:

Ambito strategico produttivo di interesse sovralocale via dei Pini

Nella determinazione degli obbiettivi generali l'Amministrazione ha formulato due indirizzi che sono inscindibilmente tra loro connessi.
Si tratta della rivisitazione dell'ambito produttivo AS/2 di via dei Pini, posto al confine nord est del territorio di Cadorago, in località Bulgorello e della revisione del perimetro del PLIS del Lura.
L'iniziativa insita in questi indirizzi si prefigge di proporre un'applicazione integrativa più estesa e flessibile della normativa provinciale dettata dal PTCP per il calcolo del consumo di suolo e per le azioni compensative ad esso connesse.
Il fine ultimo è di favorire modalità operative che meglio consentano di rispondere alle reali esigenze dell'economia in tempi rapidi con contestuali azioni di bilanciamento degli effetti risarcitori in termini ambientali.



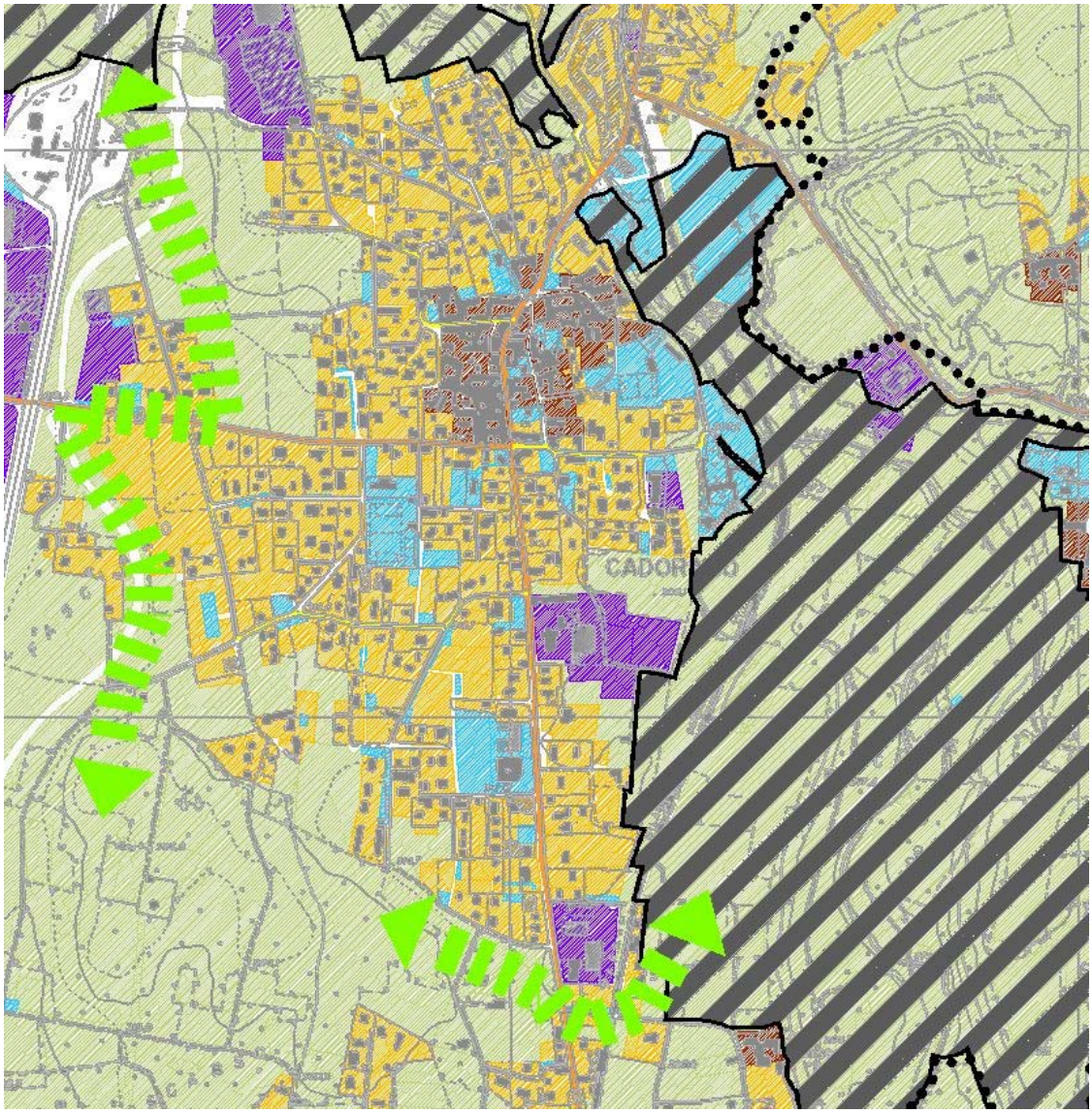
Entrando nello specifico si tratta di operare per il consolidamento e lo sviluppo di un polo di espansione produttivo di rilevanza sovralocale posto al confine tra i due comuni di Cadorago e Vertemate con Minoprio.
L'attuale conformazione morfologica e funzionale della zona è già di tipo produttivo con quote di commerciale. Il Comune di Cadorago che dispone di aree inedificate intende metterle a disposizione assieme a quelle, insufficienti, già previste dal PGT, considerandole nel calcolo di consumo del suolo alla stregua di ampliamento di un polo sovralocale esistente.

La proposta si basa sui seguenti presupposti:

1. Tra il comune di Cadorago e quello confinante di Vertemate con Minoprio è stato sottoscritto un protocollo d'intesa affinché l'insieme delle aree messe a disposizione da Cadorago graviti, per economia dei costi di realizzazione, sulle infrastrutture di Vertemate.
2. L'accordo tra i due comuni ha consentito di conferire certezza al progetto di accessibilità al comparto produttivo direttamente dalla Statale dei Giovi, in luogo di un precedente progetto di allacciamento alla provinciale della Pioda, dai più elevati costi e negativi effetti sull'ambiente a causa del tracciato di attraversamento della rete ecologica appartenente al PLIS.
3. L'utilizzazione del comparto produttivo consentirà di soddisfare le esigenze di ampliamento e/o trasferimento di aziende che operano sul territorio di entrambi i comuni.

Per effetto della nuova integrativa previsione di ampliamento del comparto produttivo si determinerebbe comunque l'erosione di un ambito appartenente al parco del Lura di circa mq 20.000 di sedimi agricoli posti in adiacenza del consolidato urbano di Vertemate con Minoprio.
La forzata "amputazione" di un ambito di elevata naturalità verrà tuttavia compensato mediante la nuova aggregazione al Parco Lura di un importante settore agricolo e boscato del territorio cadoraghese di oltre 80 ettari.

L'iniziativa non si giustifica solo dal punto di vista del positivo bilancio della superficie in acquisizione da parte del Parco, bensì con la volontà di creare attorno al paese, nelle residue aree verdi, un anello agricolo e boscato a parco con connessione a varco attraverso l'edificato verso il PLIS.



Ambito strategico AS/1 via Volta

Il risparmio di consumo di suolo conseguito con la proposta dell'ambito produttivo di interesse sovralocale consente di rivedere, in ampliamento verso sud, l'assetto urbanistico dell'ambito di via Volta. L'iniziativa consente di meglio redistribuire l'edificazione salvaguardando comunque una fascia a rete ecologica di interposizione tra la nuova tangenziale e l'edificato con funzione di varco di connessione dell'anello del PLIS in lato est del territorio comunale.

Nuovo ambito strategico di via Volta

Lungo la provinciale che conduce a Guanzate, in lato nord, la propaggine più periferica del consolidato urbano prima dell'asse autostradale è interrotta da un varco ecologico che il vigente PGT ha previsto di salvaguardare non ostante l'interesse dei proprietari ad edificare.
Pur confermando l'intendimento della salvaguardia di un varco ecologico funzionale al mantenimento di un anello verde di connessione attorno al consolidato urbano, si intende verificare l'eventuale concessione di diritti edificatori attivando il criterio della perequazione dei titoli volumetrici.

Nuovo ambito strategico di Caslino

Con l'approvazione del vigente PGT è stata annullata l'edificabilità prevista in via Vittorio Veneto con un piano attuativo di impossibile realizzazione a causa delle divergenti e opposte esigenze delle molte proprietà che vi erano comprese.
Venne pertanto affermata l'esigenza di una approfondita valutazione con i proprietari preliminarmente all'assunzione di una qualsiasi decisione.
Si ritiene, nel frattempo, di essere pervenuti all'acquisizione di tutti gli elementi conoscitivi utili per giungere alla definizione di un quadro pianificatorio condiviso che consentirebbe di perseguire l'importante obbiettivo della risoluzione delle criticità viabilistiche per le quali in passato era stata individuata l'edificabilità.

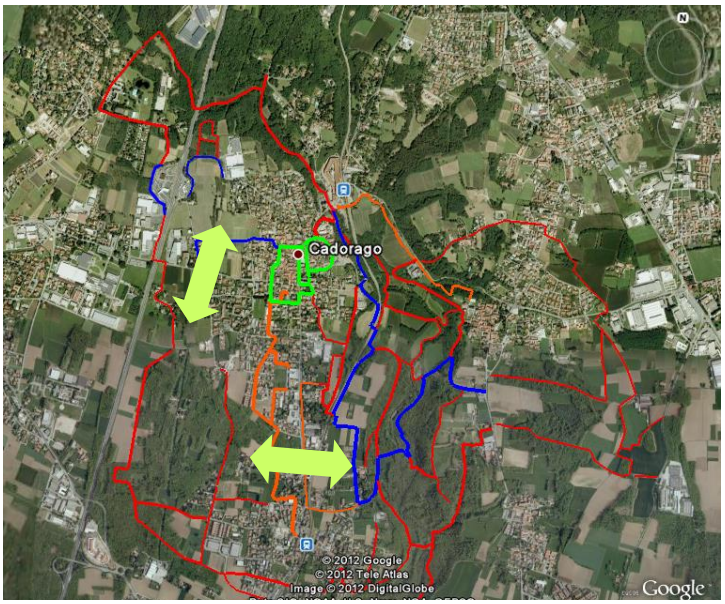
Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde - VA

Il comprensorio più importante normato sotto questa voce (art. 21 NTA Piano delle Regole) è quello, composto da numerosi ambiti, localizzato a nord ovest del paese, in direzione Fino Mornasco.
Vi sono presenti numerosi edifici circondati da estesi parchi circondati da rete ecologica e PLIS.
Vige una normativa di stretta salvaguardia, già presente prima che nel PGT nei precedenti piani regolatori che può essere ragionevolmente attenuata senza che ciò possa determinare negativi effetti sull'ambiente.

Si intende valutare, in ragione della possibilità di ottenere lotti minimi di adeguata estensione e senza pregiudicare l'insieme del sistema dei parchi, la possibilità di realizzare non solo ampliamenti ma anche alcuni nuovi organismi edilizi.

Altri puntuali indirizzi specifici

Sono i seguenti:

- Si intende ricondurre i nuovi ambiti permutati con il Comune di Fino Mornasco, attualmente in attesa di ratifica regionale, ad una coerenziazione con le diverse funzioni che vi si attestano attorno.

- Si intende arricchire il Piano dei Servizi di un più integrato sistema della mobilità dolce attraverso le nuove previsioni di chiusura dell'anello del PLIS attorno al consolidato urbano in lato ovest in prossimità di via Volta; tale sistema connetterà la rete esistente ed i futuri sistemi ovvero la "circonvallazione verde", "parco sotto casa" e circuito in centro paese.