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:

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO
FASE DI SINTESI

Relazione
illustrativa 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.v

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
275-CADORAGO-VAR-PGT	275-PGT-FASE-03-ADO	275-COPERTINE-A4.dwg	04	LUGLIO 2013

INDICE **DP – relazione illustrativa della variante**

1. PREMESSA 3
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE 4
3. STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 9
4. INDIRIZZI SPECIFICI DI VARIANTE 11
   - Ambito strategico produttivo di interesse sovralocale via dei Pini 11
   - Ambito strategico AS/1 via Volta 13
   - Nuovo ambito strategico di via Volta 14
   - Nuovo ambito strategico di Caslino 14
   - Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde - VA 14
   - Altri puntuali indirizzi specifici 15
5. LE MODIFICHE APPORTATE AL DOCUMENTO DI PIANO 16
6. LA RIDETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE 28
   - 6.a. Lo sviluppo edilizio 28
   - 6.b. La verifica di sostenibilità della capacità insediativa 29
7. LA COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTCP 31
   - 7.a. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato 31
   - 7.b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale 38
     - *7.b/1 - Le funzioni ed i servizi strategici ai sensi dell'art. 8 NTA del PTCP 38*
     - *7.b/2 - Il patrimonio storico e artistico 38*
     - *7.b/3 - Il sistema distributivo commerciale 38*

7.c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali 38

7.c/1 - La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP) 38

7.c/2 – Le aree agricole 38

7.c/3 – Le tecniche di ingegneria naturalistica 39

7.c/4 – Le greenways e le piste ciclopedonali 39

7.d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico 39

7.e Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma 39

8. L'ADEGUAMENTO DEL PGT ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL PIANO DEL PAESAGGIO REGIONALE - PTR 40

8.a. La programmazione territoriale regionale: il PTR (Piano Territoriale Regionale) 40

8.b. La coerenza con gli indirizzi del PTR degli obbiettivi di conservazione, innovazione e fruizione della qualità paesaggistica e architettonica 44

9. LE MODIFICHE APPORTATE AL PIANO DELLE REGOLE 46

10. LE MODIFICHE APPORTATE AL PIANO DEI SERVIZI 52

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

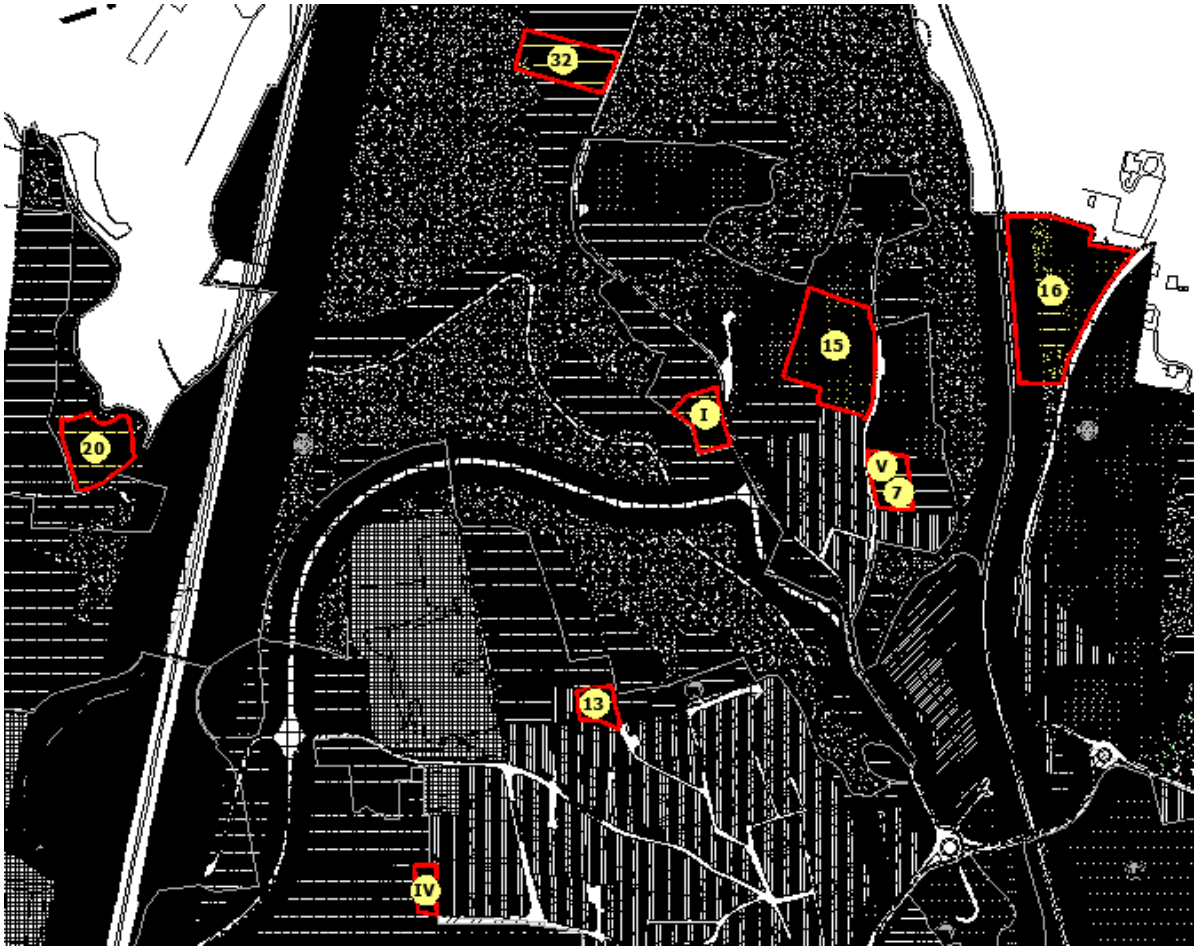
Istanze pervenute a seguito dell'avviso di avvio variante PGT

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	-

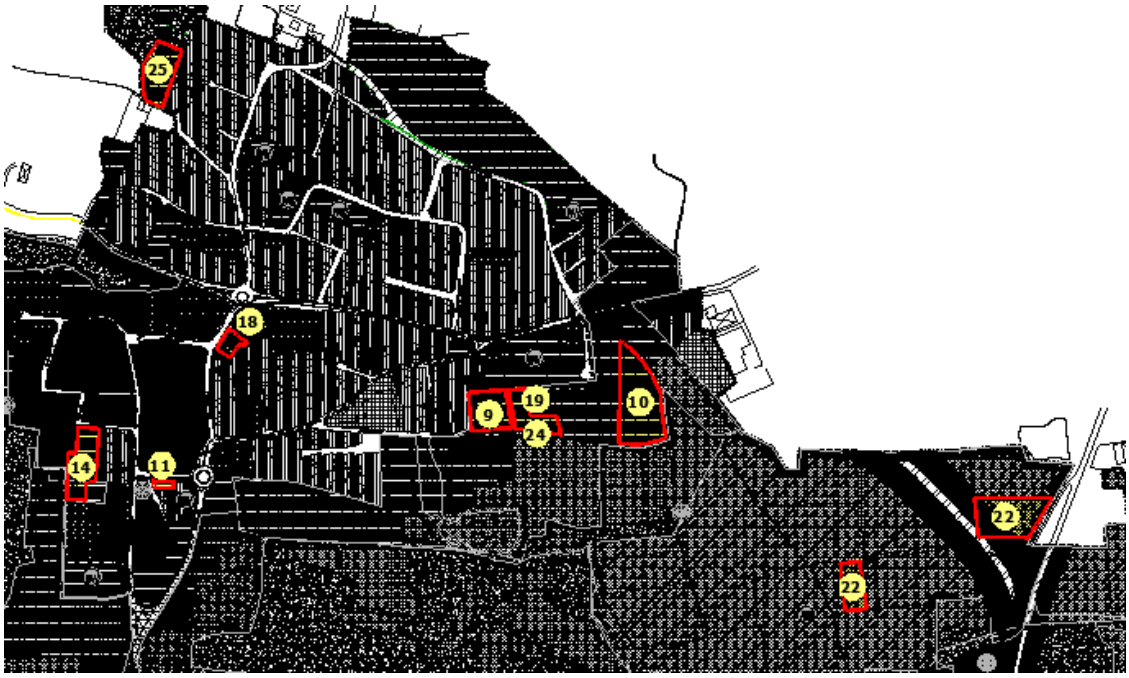
Di seguito l'insieme delle istanze localizzate sull'elaborato delle modalità di intervento del vigente piano delle Regole.

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 2009/2010/2011.

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.

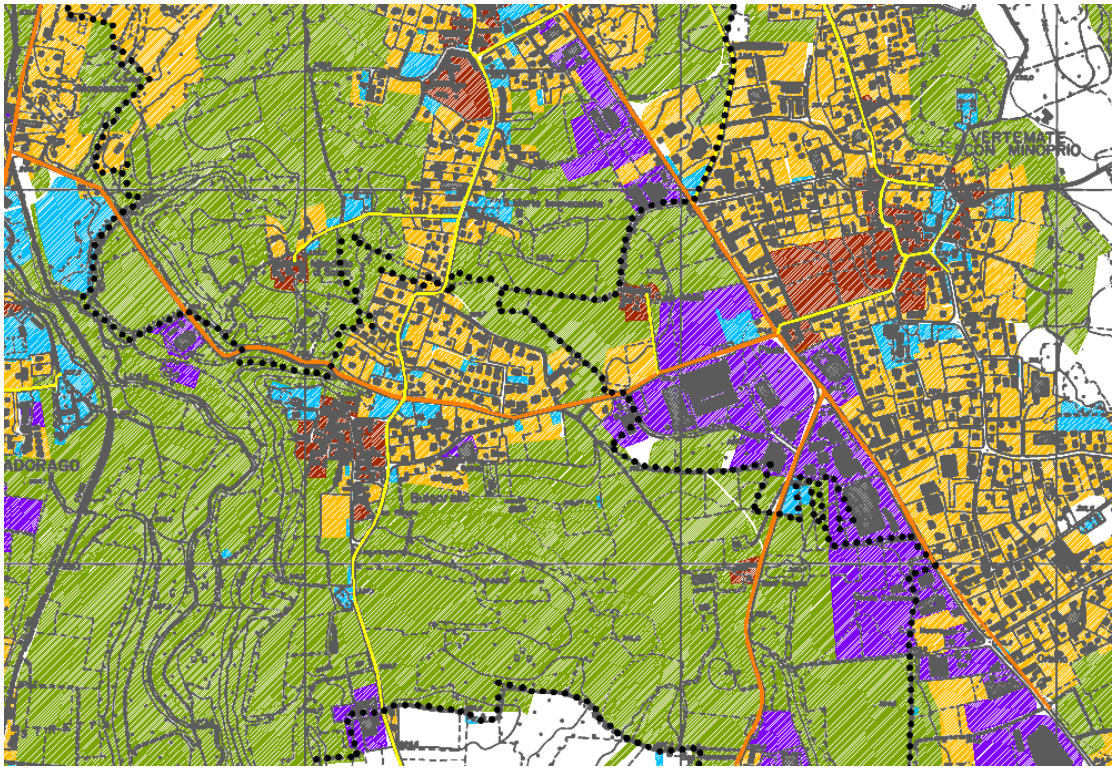
Rispetto alla generale previsione di sostenibilità si registra, nella prima fase di attuazione del PGT, un'attività edilizia più effervescente delle aspettative che andrà attentamente sottoposta a verifica alla scadenza del primo periodo di applicazione del Piano, fissato a due anni dall'approvazione.

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.



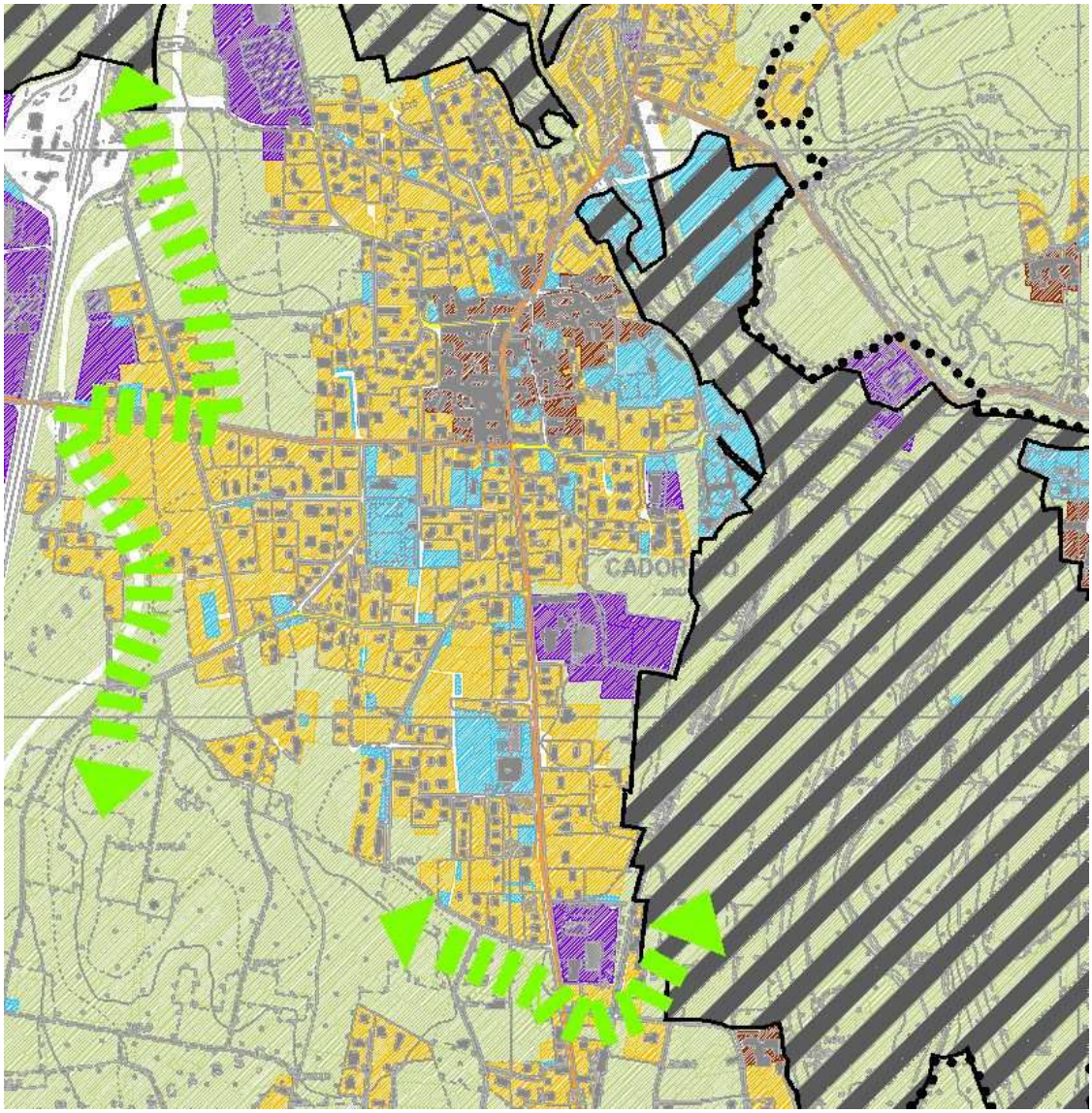
Entrando nello specifico si tratta di operare per il consolidamento e lo sviluppo di un polo di espansione produttivo di rilevanza sovralocale posto al confine tra i due comuni di Cadorago e Vertemate con Minoprio.
L'attuale conformazione morfologica e funzionale della zona è già di tipo produttivo con 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.

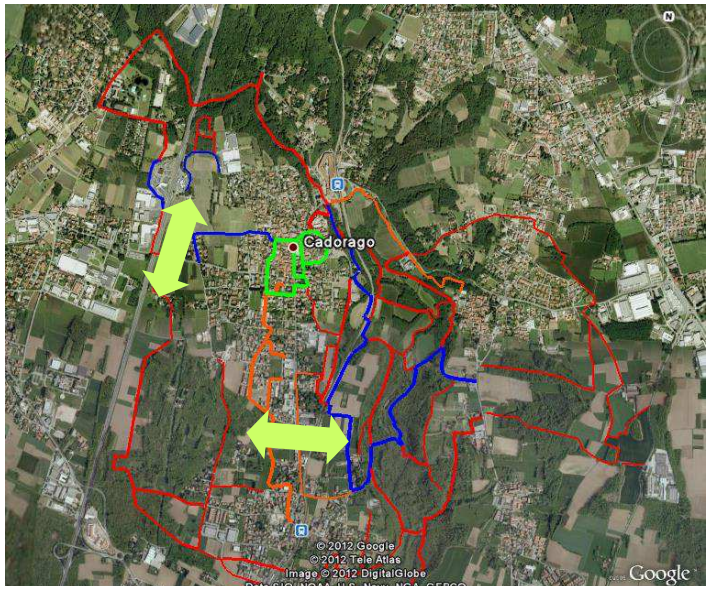
Si intende valutare, in ragione della possibilità di ottenere lotti minimi di adeguata estensione e senza pregiudicare l'insieme del sistema dei parchi, la possibilità di realizzare non solo ampliamenti ma anche alcuni nuovi organismi edilizi.

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.



- Si intende introdurre meccanismi di perequazione per alcune aree per servizi di importanza strategica previste in acquisizione a titolo oneroso nel vigente PGT, che risultano oggi di difficile acquisizione.

5. LE MODIFICHE APPORTATE AL DOCUMENTO DI PIANO

Sono proposte in coerenza con gli indirizzi specifici enumerati nel precedente cap. 4, ad esclusione dell'ambito strategico produttivo di interesse sovralocale di via dei Pini. Di seguito se ne riporta una descrizione sintetica che per gli ambiti di trasformazione confermati ne mostra l'inquadramento nella realtà comunale e che affina gli obbiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, rimandando per quanto attiene ai parametri urbanistico edilizi di massima ed agli indirizzi puntuali alle specifiche schede contenute nella normativa del Documento di Piano.

Rispetto agli indirizzi specifici enunciati nel cap. 4 viene indicato un nuovo obbiettivo inteso ad anticipare nel PGT alcune misure concrete di riduzione di CO_2, così come indicato nel Patto d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) stipulato tra i Comuni di Cadorago, Lomazzo e Vertemate.

Prima di procedere all'esame dei nuovi ambiti di trasformazione viene quindi ritenuto necessario motivare l'abbandono, per ora, del potenziamento dell'**ambito produttivo AS/2 di via dei Pini**, ritenuto di interesse sovracomunale e con esso l'ampliamento del PLIS del Lura e precisare gli obbiettivi ritenuti necessari per anticipare le misure di efficienza energetica che verranno più puntualmente individuate in futuro dal PAES.

Con la verifica dell'attuazione del vigente PGT è stato accertato che non si è ancora concretizzata la probabilità di attuazione degli interventi già previsti dal vigente PGT. L'ulteriore ampliamento, come noto, avrebbe dovuto soddisfare esigenze aggiuntive rispetto a quelle indotte dal trasferimento delle attività attualmente insediate nell'ambito AS/4 di via Marconi/Roma – ex Bombyx. Tuttavia nessuna di esse ha finora manifestato interessi in tal senso.
Perciò si è ritenuto opportuno, anche a causa della poco favorevole contingenza economica, rinviare ogni decisione a quando potranno manifestarsi più concrete prospettive di sviluppo.

La rinuncia all'attuazione di questa nuova previsione di sviluppo determina, di riflesso, altre due decisioni di modifica degli obbiettivi strategici enunciati in prima conferenza di VAS.

Il primo riguarda la meno pressante urgenza di procedere per compensazione all'ampliamento del perimetro del Parco del Lura verso ovest (Ambito Territoriale agricolo e boscato detto del "Fasciano"), consentendo di valutare meglio, in un 'eventuale successiva fase la più corretta perimetrazione assieme all'Ente Parco in funzione delle confinanze e delle valenze paesaggistiche da verificare con puntuali atti di ricognizione sui luoghi.
Il secondo riguarda la potenziale insostenibilità ambientale del nuovo ambito di via Volta che per caratteristiche dell'uso del suolo e per valenze paesaggistiche si reputa critico per un verso e più adatto per l'altro: che sarebbe quello di salvaguardia di un cannocchiale ecologico funzionale a scongiurare la saldatura della cortina edificata lungo tutto il fronte nord della via Volta pregiudicando un apprezzabile punto di veduta aperta.

Per quanto attiene alle misure di efficienza energetica, tenendo conto che il settore più rilevante è quello residenziale, si ritiene opportuno, come primo approccio anticipatore di ciò che verrà più compiutamente individuato con il PAES, proporre nella normativa del Piano delle Regole premialità correlate alla messa in atto di misure di riduzione dei consumi energetici.

Viene infine proposta una riduzione del perimetro (e proporzionalmente della capacità edificatoria) dell'ambito AS/3 di via Volta in quanto vi è stata inclusa all'origine una porzione, quella settentrionale, estranea alle previsioni di sviluppo dell'ambito in quanto viene utilizzata come parcheggio a supporto delle attività esistenti.

VIA VOLTA (AS/1a)

Descrizione del sito

Si tratta dell'ambito già previsto nel vigente PGT

Obiettivi specifici

Viene coerenziata la scheda in ragione di una diversa distribuzione del volume di perequazione, in quanto parzialmente assorbito dal seguente ambito AS/1c.

VIA CARDUCCI/ARIOSTO (AS/1c)

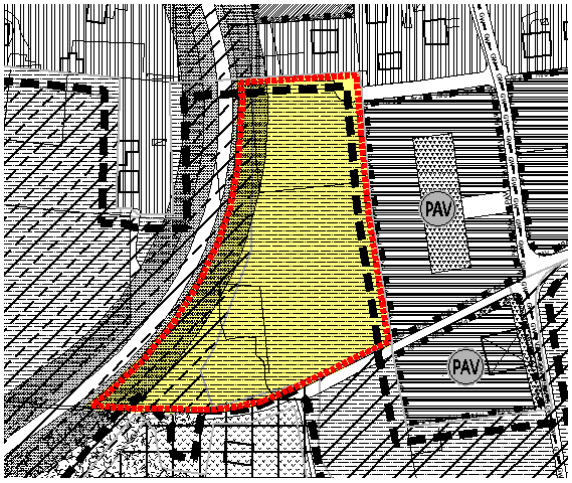
Descrizione del sito

Ambito inedificato a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato. L'area appartiene al sistema provinciale delle aree agricole prevalenti ed è parzialmente interessato dalla prevista realizzazione della tangenziale Cadorago/Lomazzo.

Obiettivi specifici

Individuazione di un ambito di trasformazione a destinazione prevalente residenziale con salvaguardia della porzione ovest a ridosso della futura tangenziale e di quella sud finalizzata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione tra gli ambiti appartenenti alla propaggine nord del PLIS a nord e quelli del "Fasciano" a sud.

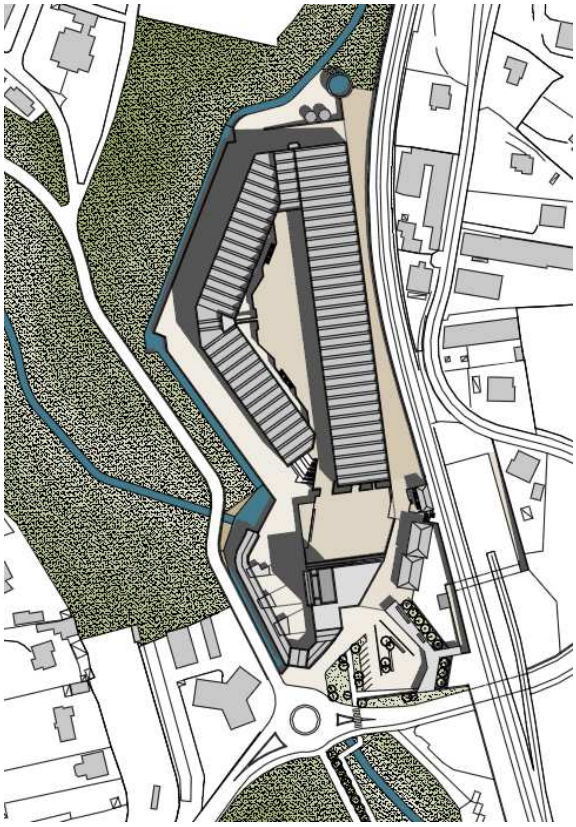
La sua attuazione è prevista in concessione perequativa con l'ambito di interesse pubblico della scuola di via Alfieri in quanto assieme a quello adiacente (AS/1a) concorrerà con la messa a disposizione delle necessarie risorse economiche all'acquisizione Comunale delle aree per l'ampliamento del polo scolastico.



VIA MARCONI/ROMA (AS/4)

Descrizione del sito

Si tratta dell'ambito già previsto nel vigente PGT



Obiettivi specifici

Viene aggiornata la scheda coerenziandola con la recente proposta di master plan per la riqualificazione fluviale a carattere conservativo del contesto edilizio di memoria storica e di archeologia industriale (luogo della memoria) finalizzata al contenimento del degrado paesistico e del consumo di suolo nella valle del torrente Livescia.

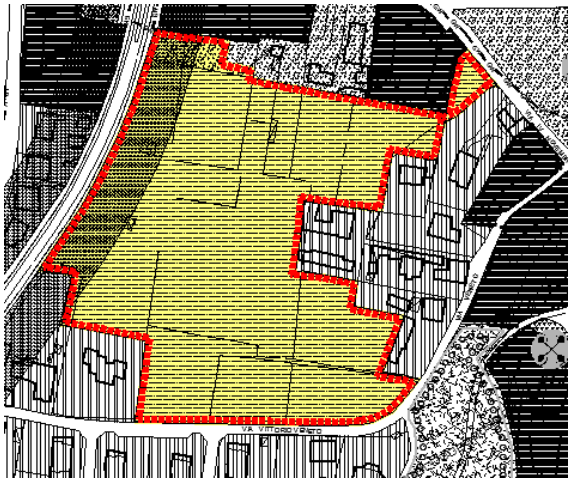
VIA VITTORIO VENETO (AS/7)

Descrizione del sito

Comparto strategico inedificato ma parzialmente antropizzato e prevalentemente urbanizzato; nel vigente PGT, è classificato a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato. Localizzato nella frazione di Caslino in fregio ad insediamenti residenziali, già oggetto di previsioni edificatorie nel previgente piano regolatore non confermate in attesa della definizione di specifiche esigenze dei proprietari e di una comune condivisione degli obbiettivi strategici di riorganizzazione della viabilità comunale di supporto al nucleo di antica formazione di Caslino al Piano.

Obiettivi specifici

Attribuzione di capacità edificatoria a destinazione residenziale a fronte dell'obbiettivo strategico della realizzazione di parcheggi a supporto della frazione e alla riorganizzazione della viabilità di disimpegno del nucleo di antica formazione.



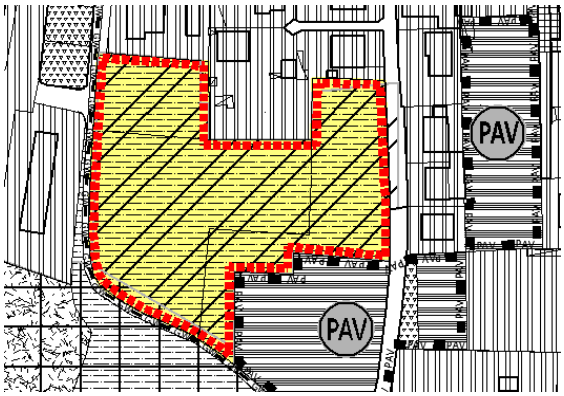
VIA GIOVIO/CANTÙ/PELLICO (AS/8)

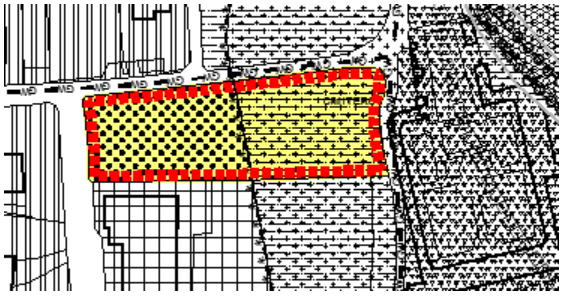
Descrizione del sito

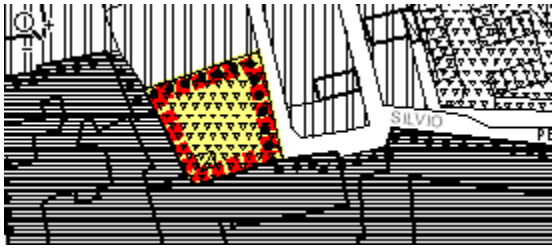
Comparto suddiviso in tre ambiti: il primo (via Giovio) costituito da alcuni lotti inedificati a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato che appartengono alla rete ecologica – zone tampone di secondo livello – BZS; il secondo (via Cantù) da un lotto inedificato in fregio al camposanto di Cadorago attualmente destinato parte a servizi pubblici (non acquisito) e parte agricolo di interposizione ricadente in fascia di rispetto cimiteriale; il terzo è un'area prevista in perequazione sita in via S. Pellico.

Obiettivi specifici

Acquisire l'area di via S. Pellico e la prevalente porzione dell'ambito di via Cantù mediante meccanismi perequativi attraverso la saturazione della porosità inedificata di via Giovio e l'edificazione di una abitazione con tipologia a villa nel lato residenziale di via Cantù.







VIA MICHELANGELO/CATTANEO (AS/9)

Descrizione del sito

Comparto suddiviso in due ambiti: il primo (via Michelangelo), inedificato, a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato localizzato in fregio ad insediamenti residenziali e produttivi ed appartenente al sistema delle aree agricole prevalenti ed alla rete ecologica – zone tampone di secondo livello – BZS; il secondo (via Cattaneo), localizzato nel consolidato urbano e connotato da edificazione a carattere residenziale.

Obiettivi specifici

Attribuzione al primo ambito di capacità edificatoria a destinazione residenziale a fronte dell'obbiettivo strategico dell'acquisizione cessione gratuita al patrimonio comunale del secondo ambito.

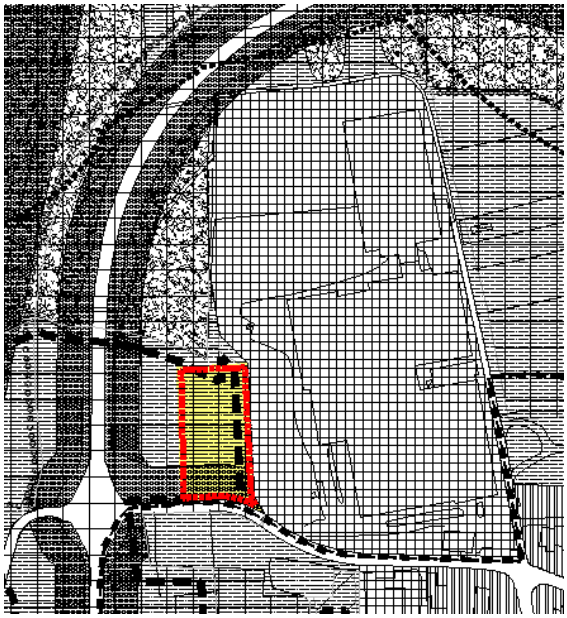
VIA VERDI (AS/10)

Descrizione del sito

Si tratta di un fondo coltivato posto in fregio ad un complesso produttivo, avente destinazione agricola a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato. L'ambito ricade in rete ecologica – aree sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS ed è identificato nel vigente PGT come agricolo ad efficacia prevalente. Gli attigui sedimi in confine di ponente sono interessati dalla realizzanda tangenziale di Cadorago/Lomazzo, a sud da via comunale ed a levante dell'area produttiva.

Obiettivi specifici

Individuazione di un ambito di servizi dell'esistente impianto produttivo per la realizzazione di parcheggi di arroccamento, di cui è nota la carenza, in prossimità della nuova Tangenziale.



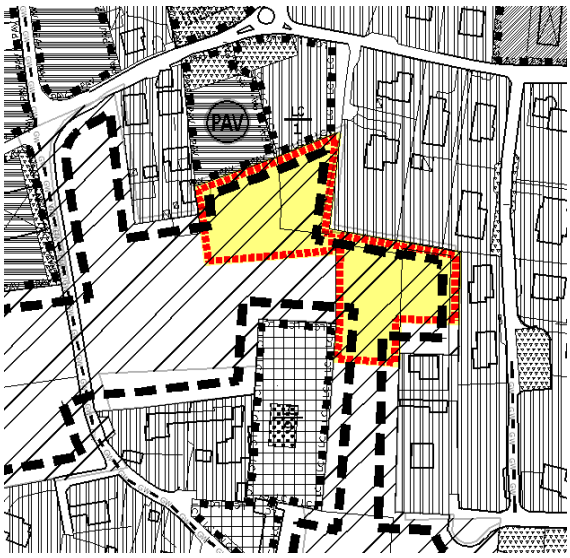
VIA CARDUCCI/PASCOLI (AS/11-12)

Descrizione del sito

Ambito inedificato a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale e consolidato urbano, impropriamente classificato nel vigente PGT come rete ecologica è in realtà antropizzato essendo l'area pertinenziale di una impresa edile che vi mantiene gli uffici ed i magazzini.

Obiettivi specifici

Parziale saturazione di porosità inedificate aggregate al consolidato urbano.



VIA MARCONI (AS/13)

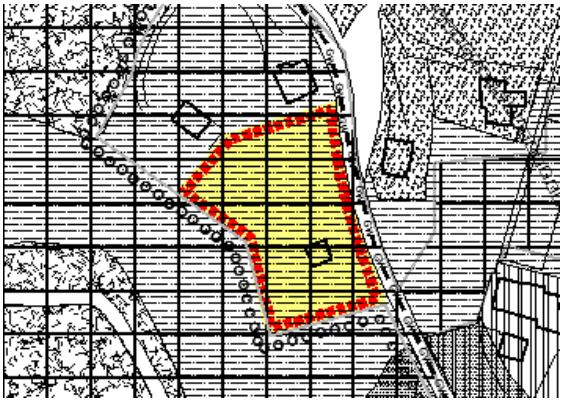
Descrizione del sito

Si tratta di un comparto parzialmente antropizzato posto nelle adiacenze della macchia boscata appartenente al PLIS, avente nel vigente PGT prevalente destinazione agricola a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato. Il circostante tessuto edificato localizzato a levante appartiene al contesto morfologico caratterizzato da ville con parchi.

L'ambito è stato classificato nel vigente PGT, in modo improprio rispetto alla natura e dell'uso del suolo, in rete ecologica – aree sorgente di biodiversità di secondo livello - CAS.

Obiettivi specifici

Individuazione di un ambito di trasformazione residenziale (esterno sia alle aree boscate che alla rete ecologica) in cui poter realizzare alcune ville con compensazione volumetrica consistente nella cessione gratuita al comune di un immobile sito in via Garibaldi e appartenente al nucleo di antica formazione.



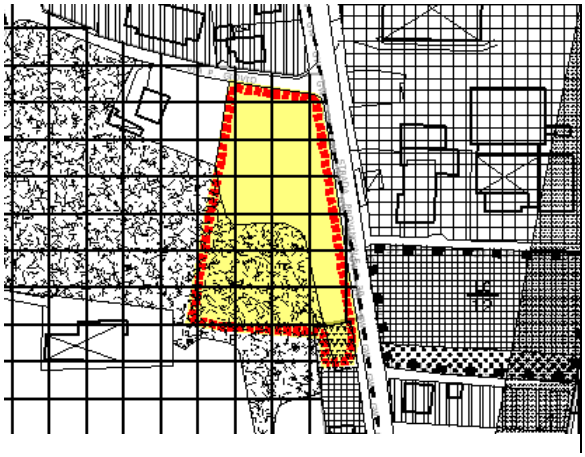
VIA DIAZ (AS/14)

Descrizione del sito

Ambito classificato nel vigente PGT in una sua parte come area agricola di interposizione e nella restante come comparto boscato, appartenente alla rete ecologica provinciale di secondo livello CAS ed avente esigua parziale area destinata a servizi a ridosso dell'esistente edificato.

Obiettivi specifici

Individuazione di un ambito di trasformazione artigianale e commerciale di ampliamento di un'esistente comparto posto immediatamente a sud. L'area, pur appartenendo sia parzialmente alle aree boscate che alla rete ecologica si caratterizza tuttavia per le scarse qualità delle essenze arboree della propaggine in prossimità della viabilità provinciale.



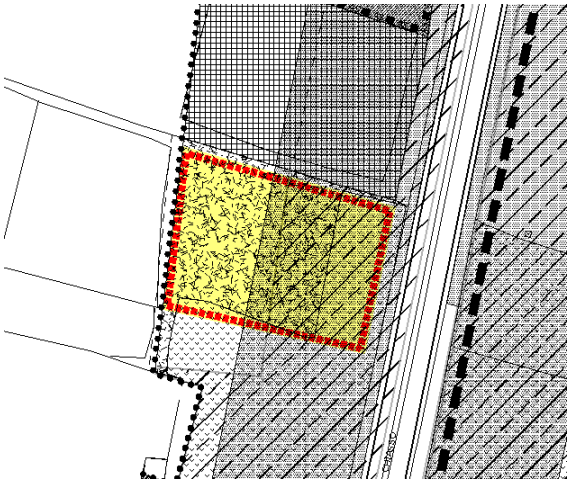
VIA ROSSINI (AS/15)

Descrizione del sito

Ambito classificato nel vigente PGT come comparto boscato e nella restante parte area agricola, appartenente alla rete ecologica provinciale, in fregio all'autostrada A9.

Obiettivi specifici

Individuazione di un ambito di trasformazione produttivo ed artigianale in aggregazione ad un più ampio esistente comparto di attività produttive posto parte sul territorio di Cadorago e parte su quello di Guanzate, lungo il rettilineo autostradale.



6. LA RIDETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE

Vengono qui di seguito rideterminati in coerenza con gli indirizzi generali individuati dall'Amministrazione in fase di avvio del procedimento della variante al vigente PGT.

6.a. Lo sviluppo edilizio

Nella seguente tabella riassuntiva vengono indicati i livelli quantitativi di sviluppo previsti dal PGT negli ambiti di trasformazione. All'interno di questo scenario, tenuto conto di quanto disposto dal punto 4 dell'art. 8 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio, vengono definiti gli obiettivi immediati e temporalmente circoscritti all'arco del prossimo quinquennio.

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Ambito	Localizzazione	Destinazione d'uso prevalente	Strumento attuativo	Superficie territoriale (mq)	Area di concentrazione volumetrica (mq)	Volume (mc)	Abitanti stimati (i=108 mc/ab)
AS/1a	via Volta	Residenziale	P.A.	37.400	28.600	8.500	79
AS/1b	via Alfieri	Residenziale in perequazione	P.A.	8.920	-	4.500	42
AS/1c	via Carducci/Ariosto	Residenziale	P.A.	9.700	6.000	2.500	23
AS/4	Via Marconi - via Roma	Residenziale	P.I.I.	*	-	6.000	56
AS/5	Via Pascoli	Residenziale	P.A. o P.I.I.	4.035	-	3.200	30
AS/7	via Vittorio Veneto	Residenziale	P.A.	22.900	14.300	8.000	74
AS/8	via Giovio/Cantù/Pellico	Residenziale	P.A.	12.170	4.570	3.000	28
AS/9	via Michelangelo/Cattaneo	Residenziale	P.d.C. assistito	4.450	2.500	1.800	17
AS/11	via Carducci/Pascoli	Residenziale	P.d.C. assistito	3.050	3.050	500	5
AS/12	via Carducci/Pascoli	Residenziale	P.d.C. assistito	2.900	2.900	1.000	9
AS/13	via Marconi	Residenziale	P.d.C. assistito	3.410	1.750	1.125	10
			TOTALE	***108.935***	***63.670***	***40.125***	***372***

***** Superficie già conteggiata nella parte produttiva, terziaria commerciale e direzionale.

Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, terziaria commerciale e direzionale

Ambito	Localizzazione	Destinazione d'uso prevalente	Strumento attuativo	Superficie territoriale (mq)	Area di concentrazione volumetrica (mq)	Slp (mq)
AS/2	via dei Pini	Produttiva	P.A.	60.700	50.700	30.000
AS/3	Via Volta - via Vivaldi	Terziaria commerciale	P.A.	40.800	22.500	24.800
AS/4	Via Marconi - via Roma	Terziaria commerciale	P.I.I.	26.200	-	21.500
AS/6	Via Kennedy	Produttiva	P.A. o P.I.I.	15.000	-	-
AS/10	via Verdi	Produttiva	P.d.C. assistito	39.900	-	-
AS/14	via Diaz	Produttiva	P.d.C. assistito	5.400	3.300	1.200
AS/15	via Rossini	Produttiva	P.d.C. assistito	7.325	3.040	2.250
			TOTALE	***195.325***	***79.540***	***79.750***

6.b. La verifica di sostenibilità della capacità insediativa

L'art. 8 della L.R. 12/05 assegna al Documento di Piano per i comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti residenti validità quinquennale, comunque subordinata a monitoraggio con verifica ed eventuale aggiornamento. Analogo trattamento viene ovviamente riservato alla Valutazione Ambientale Strategica quale processo integrato e continuo all'interno del quadro pianificatorio.
Tuttavia detto arco temporale appare francamente limitativo per tracciare scenari strategici di sviluppo che siano in grado di definire compiutamente un disegno di governo del territorio comprensibile ed efficace. Perciò, come analogamente deciso per la determinazione degli obbiettivi quantitativi della Valutazione Ambientale Strategica, anche in questo paragrafo viene effettuata la verifica, su base statistica, della capacità insediativa entro termini decennali, fermo restando l'obbligo di individuare lo scenario di sviluppo su base quinquennale. Il volume medio per abitante che viene usato per il dimensionamento della futura popolazione è di 108 mc/abitante.

- La **popolazione residente censita al 31 dicembre 2010 dall'anagrafe comunale ammonta a 7.646 abitanti.** Gli abitanti insediabili desunti dalla volumetria assentita dagli atti abilitativi e dai nulla osta a lottizzare già in essere ammontano ad altri aggiuntivi n. 280 che devono ritenersi a tutti gli effetti certi. Si può pertanto ipotizzare che **l'attuale popolazione** raggiungerà comunque a breve (7.646 + 280) **7.926 abitanti**.

- Il confronto tra le previsioni per il **consolidato urbano** contenute nel vigente PGT (n. 310 abitanti) ed i dati dell'attività edilizia contenuti nel precedente capitolo 3 (n. 280 abitanti in corso di attuazione) dimostra che la **capacità residua del PGT vigente per il consolidato urbano sia pressoché esaurita** fatta eccezione per circa n. 15 abitanti stimati a seguito della saturazione di alcune porosità nel consolidato urbano, e lascia pertanto ipotizzare una **capacità totale di** (30+15) **45 nuovi abitanti**.
- Nelle **previsioni per l'assetto territoriale** si prefigura l'insediamento negli **Ambiti di trasformazione** di circa **370 nuovi abitanti.**

Lo **scenario di sviluppo** può pertanto attendibilmente essere stimato nel seguente:

Popolazione residente e titoli abilitativi in corso di attuazione	7.926
Capacità residua del vigente PGT	45
Ambiti di trasformazione	372
Totale	***8.343***
Nuovi abitanti attesi	***417***

che, raffrontato agli scenari storici della **popolazione** enucleati nel Rapporto Ambientale del vigente PGT (400, 700 e 1.100 abitanti), determina ancora uno **sviluppo contenuto** della popolazione.

Dovendosi però effettuare, ai sensi del punto 4 dell'art 8 della L.R. 12/2005, la verifica della sostenibilità insediativa nell'arco temporale del quinquennio, si presume uno scenario in cui l'effettiva disponibilità di aree deve poter soddisfare una domanda maggiore di quello strettamente correlabile al quinquennio giacché è molto probabile che alcune previsioni non vengano, per svariate ragioni, attuate.

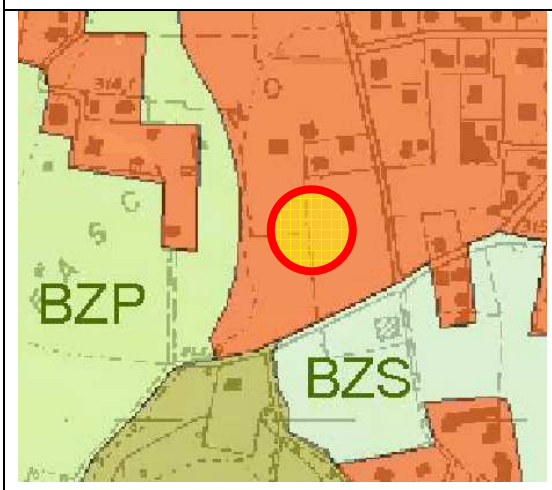
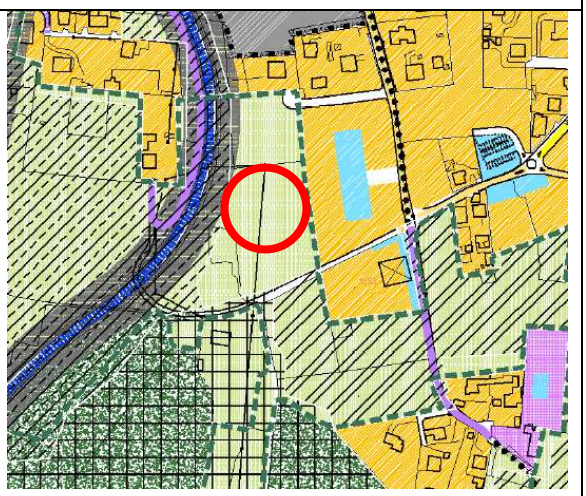
Attribuendo all'imponderabilità delle sopracitate ragioni un indice del 30%, si stima per il **quinquennio di vigenza del presente PGT** il seguente sviluppo edilizio: **417** abitanti - 30% = **295 abitanti**.

7. LA COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTCP

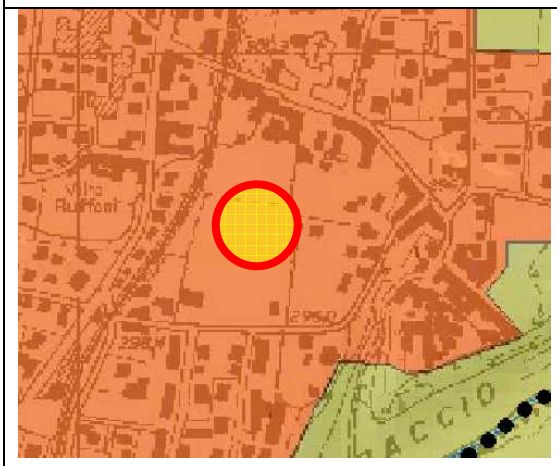
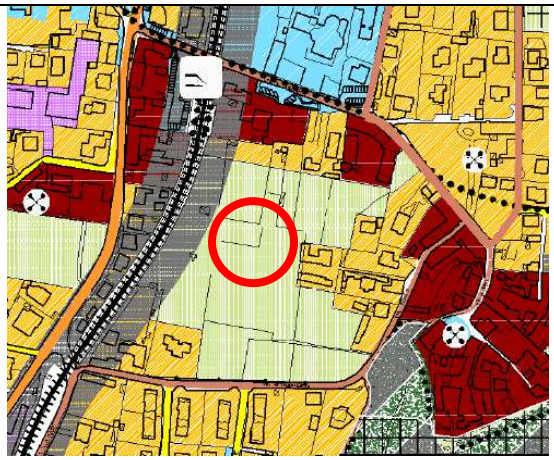
7.a. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

Per determinare il conteggio del consumo di suolo viene di seguito riportato il raffronto tra PTCP e PGT vigenti con gli ambiti interessati da variante con potenziale consumo di suolo.

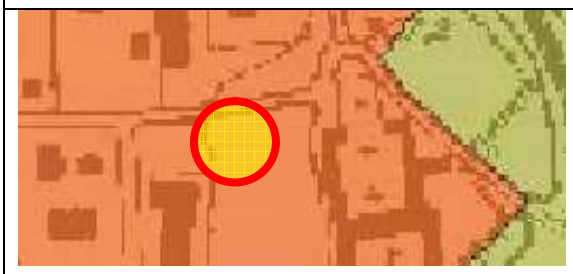
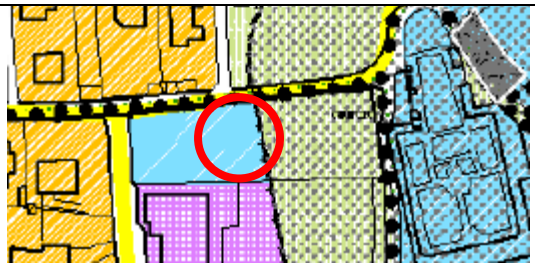
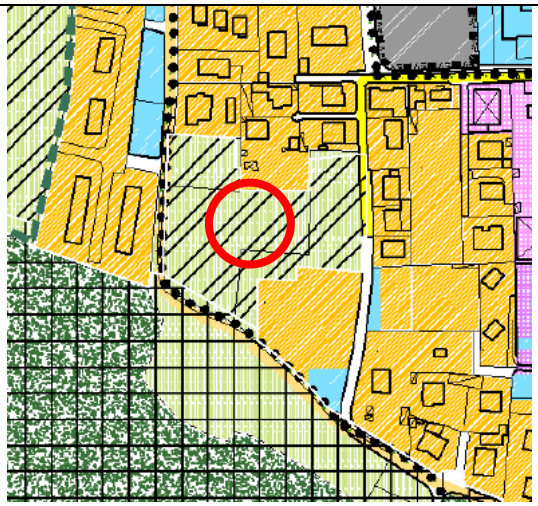
Ambito AS/1c

PTCP vigente	PGT vigente
	
L'ambito non risulta interessato dalla rete ecologica provinciale, in quanto inserito nel tessuto urbano consolidato.	

Ambito AS/7

PTCP vigente	PGT vigente
	
L'ambito non risulta interessato dalla rete ecologica provinciale, in quanto inserito nel tessuto urbano consolidato.	

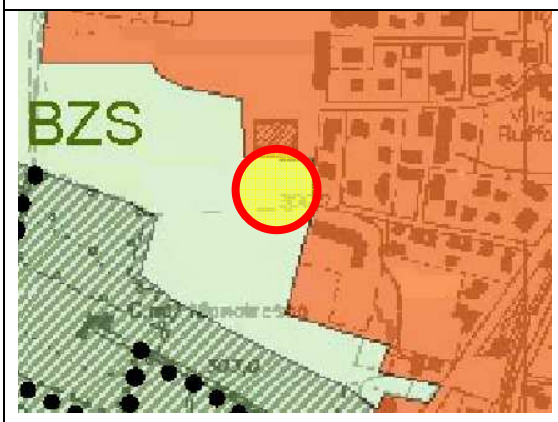
Ambito AS/8

PTCP vigente	PGT vigente
	
	

Le due porzioni più a nord dell'ambito non risultano interessate dalla rete ecologica provinciale, in quanto inserite nel tessuto urbano consolidato.

La porzione più meridionale dell'ambito risulta inserita nella rete ecologica "zone tampone di secondo livello – BZS". La superficie dell'area di concentrazione volumetrica viene conteggiata come consumo di suolo, la restante parte assoggettata ai disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

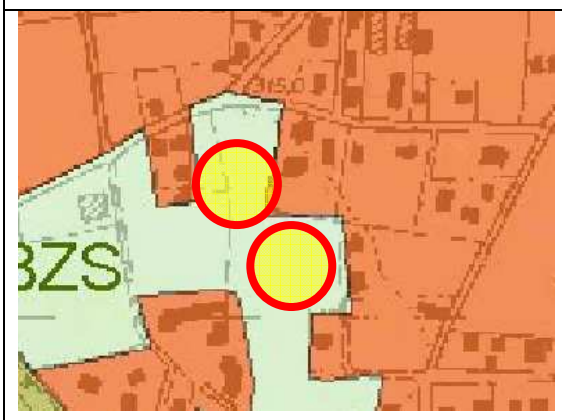
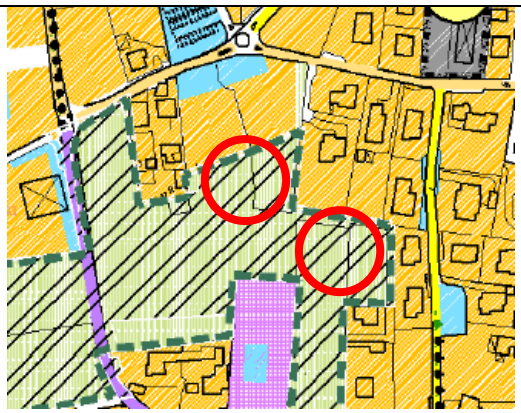
Ambito AS/9

PTCP vigente	PGT vigente
	
L'ambito risulta inserito nella rete ecologica "zone tampone di secondo livello – BZS". La superficie dell'area di concentrazione volumetrica viene conteggiata come consumo di suolo, la restante parte assoggettata ai disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.	

Ambito AS/10

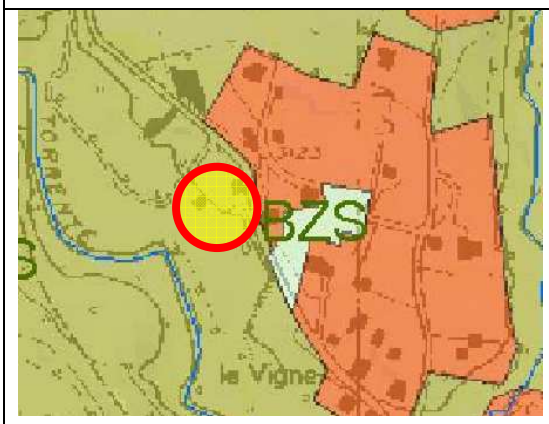
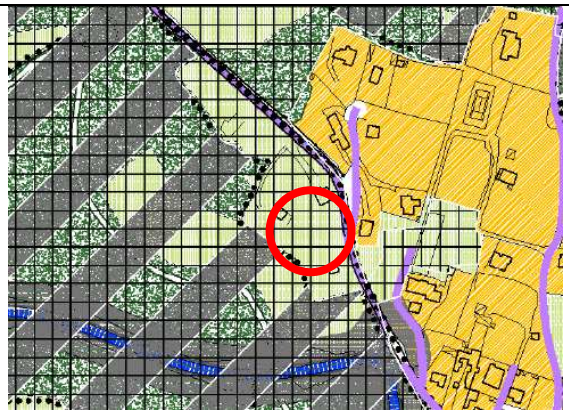
PTCP vigente	PGT vigente
L'ambito risulta inserito nella rete ecologica "aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS". La superficie dell'area in ampliamento viene conteggiata come consumo di suolo in ragione del 20% in quanto si tratta di ampliamento (<50%) di un complesso produttivo esistente.	

Ambiti AS/11-12

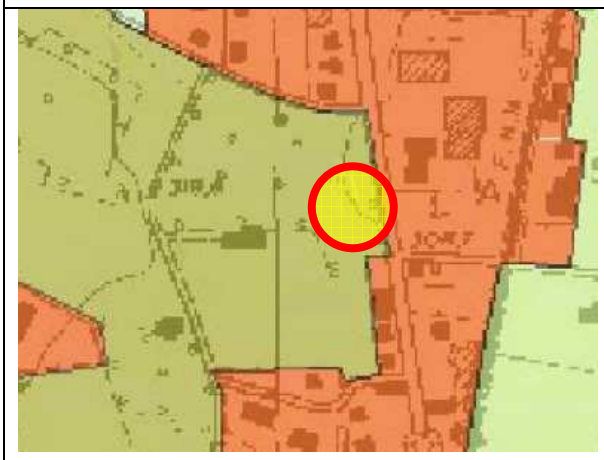
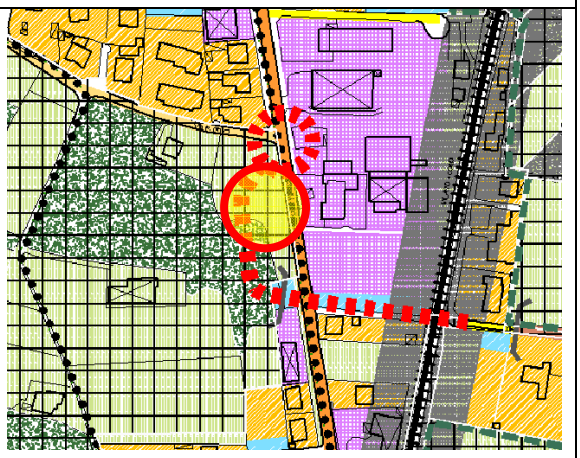
PTCP vigente	PGT vigente
	

Entrambi gli ambiti sono classificati dagli strumenti vigenti nella rete ecologica "zone tampone di secondo livello – BZS", anche se in realtà il secondo (AS/12) è connotato da tempo da un significativo fenomeno di antropizzazione: la prevalente porzione occidentale dell'ambito AS/12 è infatti sede di un deposito di materiali edili. Viene proposto pertanto come consumo di suolo il conteggio della superficie dell'area di concentrazione volumetrica del solo ambito AS/11.

Ambito AS/13

PTCP vigente	PGT vigente
	
L'ambito risulta classificato dagli strumenti vigenti nella rete ecologica "aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS". La superficie dell'area di concentrazione volumetrica viene conteggiata come consumo di suolo, la restante parte assoggettata ai disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.	

Ambito AS/14

PTCP vigente	PGT vigente
	
L'ambito risulta classificato dagli strumenti vigenti nella rete ecologica "aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS". La superficie dell'area di concentrazione volumetrica viene conteggiata come consumo di suolo, la restante parte assoggettata ai disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.	

Ambito AS/15

PTCP vigente	PGT vigente

L'ambito risulta inserito parte nel tessuto urbano consolidato e parte nella rete ecologica "zone tampone di primo livello di secondo livello – BZP". La superficie della sola area appartenente alla rete ecologica viene conteggiata come consumo di suolo in ragione del 20% in quanto si tratta di ampliamento (<50%) di un comparto produttivo esistente, peraltro di interesse sovralocale.

Riepilogo

Ambito	**Localizzazione**	**consumo di suolo (mq)**
AS/8	via Giovio/Cantù/Pellico	3.400
AS/9	via Michelangelo/Cattaneo	2.500
AS/11	via Carducci/Pascoli	3.050
AS/13	via Marconi	1.750
AS/10	via Verdi	485
AS/14	via Diaz	3.300
AS/15	via Rossini	857
	TOTALE	***15.342***

Il vigente PGT, pur avendo optato per la scelta di non utilizzare suoli agricoli per l'espansione residenziale, ha scontato il "peso" di ambiti di trasformazione produttivi e terziari che sono stati computati nel conteggio del consumo di suolo per intero ai sensi dell'art 38 del PTCP. La scelta di allora sconta oggi il fatto di avere a disposizione un'esigua capacità residua di consumo di suolo pari a **circa** (50.569 – 44.598 = 5.971) **6.000 mq**, come illustrato nelle seguenti tabelle tratte dalla relazione del vigente PGT.

S.T. (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE *(fonte: ISTAT)*	mq	**7.080.000**
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA (cfr grafico nella pagina seguente per il calcolo della A.U.)	mq	**2.857.047**
I.C.S.	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T)	%	40,35
Classe I.C.S.	CADORAGO APPARTIENE ALL'AMBITO N. **8 BRUGHIERA COMASCA**		**E**
L.A.E. (%)	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.) max	%	1,00%
L.A.E. (mq)	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.)	mq	28.570
I.Ad. (%)	INCREMENTO MASSIMO ADDIZIONALE DELLE ESPANSIONI (% di A.U.) applicato (v. allegato)	%	0,77%
I.Ad. (mq)	INCREMENTO MASSIMO ADDIZIONALE DELLE ESPANSIONI (derivante dall'applicazione dei criteri premiali – art. 40 delle NTA - < 1,00% di A.U.)	*mq*	21.999
SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE (S.A.E. = L.A.E. mq + I.A.D. mq)		***mq***	***50.569***

Ambito	Localizzazione	Destinazione funzionale	Superficie Territoriale dell'intero ambito [mq]	Consumo di suolo
AS/2	Via dei Pini	Produttiva	60.700	* 15.542
AS/3	Via Volta - via Vivaldi	Terziario/Commerciale	49.300	26.364
LC/8	Via Manzoni	Produttiva	9.139	** 654
LC/10	Via G. Rossini	Produttiva	10.185	*** 2.037
Totale				**44.598**

* Pari all'80% di 19.428 mq in quanto area di espansione produttiva;

** Pari al 20% di 3.272 mq in quanto area di completamento produttivo.

*** Pari al 20% di 10.185 mq in quanto area di completamento produttivo.

Fonte: Relazione del Documento di Piano del vigente PGT

Ne è conseguita una riflessione critica soprattutto per l'ambito produttivo di via dei Pini che ha portato alla formulazione della richiesta di un distretto produttivo sovralocale con connessa possibilità di revisione dei conteggi del consumo di suolo secondo quanto meglio illustrato nei successivi passaggi:

- Ambito AS/2 – via dei Pini: mq 19.428 in rete ecologica;
- Nel PGT vigente sono computati in ragione dell'80% (15.542 mq);
- Si propone il calcolo al 20% (20% di 19.428 = 3.886 mq);
- Si rendono così disponibili (15.542 – 3.886) 11.656 mq;
- Si disporrebbe in totale di 5.971 + 11.656 = **17.627 mq**.

Il **limite ammissibile** per il consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 del PTCP di mq 17.627 (comprendendo gli incrementi derivanti dall'applicazione dei criteri premiali) **non viene pertanto superato**.

7.b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale

7.b/1 - Le funzioni ed i servizi strategici ai sensi dell'art. 8 NTA del PTCP

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

7.b/2 - Il patrimonio storico e artistico

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

7.b/3 - Il sistema distributivo commerciale

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

7.c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali

7.c/1 - La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP)

Essa viene intaccata nella misura corrispondente al consumo di nuovo suolo di cui al precedente paragrafo a. Tuttavia si provvede al riconoscimento di alcune aree agricole quali elementi della rete ecologica provinciale che il vigente PGT escludeva. L'implementazione della rete ecologica ammonta a circa mq 148.000.

7.c/2 – Le aree agricole

Anche esse vengono intaccate nella misura corrispondente al consumo di nuovo suolo di cui al precedente paragrafo a. Tra queste vi è l'ambito AS/9 di via Michelangelo che interessa, nella misura di mq 2.500, parte di un ambito agricolo con efficacia prevalente, ancorché intercluso dal tracciato viabilistico comunale esistente; ne viene perciò proposta una compensazione attraverso l'aggregazione di alcuni ambiti agricoli generici, appartenenti al comprensorio del Fasciano ed aventi estensione di circa mq 43.000, al sistema di quelli produttivi orientati ad una maggior garanzia di salvaguardia.

7.c/3 – Le tecniche di ingegneria naturalistica

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

7.c/4 – Le greenways e le piste ciclopedonali

Il Piano dei Servizi viene perfezionato con un più integrato sistema della mobilità dolce attraverso le naturalità presenti attorno al consolidato urbano.

7.d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico

Non vengono apportate modifiche ai vigenti documenti.

7.e Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

8. L'ADEGUAMENTO DEL PGT ALLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL PIANO DEL PAESAGGIO REGIONALE - PTR

8.a. La programmazione territoriale regionale: il PTR (Piano Territoriale Regionale)

Il PTR lombardo, approvato definitivamente con dCR n. 951 del 19/01/2010, in sintesi apporta le seguenti integrazioni sostanziali rispetto al previgente PTPR del 2001:

- l'ampliamento del quadro conoscitivo, relativamente alle letture dei paesaggi della Lombardia, con elaborati a maggiore valenza iconografica e comunicativa, che possano essere in grado di contribuire in modo più diretto al raggiungimento di una maggiore consapevolezza e del senso di appartenenza rispetto alle diverse connotazioni paesaggistiche del nostro territorio e al contempo segnalare la volontà regionale di monitorarne le trasformazioni reali;
- una maggiore articolazione della disciplina regionale, che va ad interessare quei contesti e sistemi paesaggistici di rilevanza regionale (laghi, fiumi, navigli e canali etc.) contraddistinti talora da difficoltà e criticità in merito ad una corretta e coerente gestione, cercando di incidere sia in termini di sensibilizzazione e responsabilizzazione dei diversi enti sia tramite l'individuazione di indirizzi e di disposizioni immediatamente prevalenti;
- una maggiore integrazione tra politiche paesaggistiche e altre politiche di settore, come per esempio quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle agricole e turistiche, quelle infrastrutturali ed energetiche, ricercando adeguate forme di dialogo e sinergie operative, ma anche fornendo una griglia normativa in grado di chiarire i reciproci rapporti;
- la descrizione del complesso tema del degrado paesaggistico e dei rischi di degrado, e la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazione già in parte o in toto compromesse e la prevenzione di futuri fenomeni di compromissione;
- il completamento degli indirizzi e delle disposizioni per la pianificazione comunale, provinciale delle aree protette, al fine di rendere le azioni di piano più incisive e coordinate, e coerenti con i criteri di monitoraggio e controllo che la Regione si sta dando anche tramite il SIT integrato;

- ribadire e rinforzare un approccio propositivo e non solo difensivo della pianificazione paesaggistica (per esempio tramite la definizione della rete verde e dei programmi e progetti di riqualificazione paesaggistica);
- dare maggiore enfasi alla valorizzazione dei percorsi e dei luoghi che possono contribuire a sviluppare ulteriori e auspicabili modalità di fruizione e apprezzamento del paesaggio, con specifica attenzione ai valori visuali e panoramici (percorsi panoramici, tracciati guida paesaggistici, belvedere ..) ma anche storico-culturali e naturali (siti UNESCO, geositi, centri e insediamenti storici).

Rispetto alla coerenza, il PGT deve quindi confrontarsi con i diversi atti che compongono il Piano del Paesaggio e in particolare con le indicazioni paesaggistiche del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vigente, che ha effettuato le ricognizioni e gli affinamenti propri del suo livello. Il quadro conoscitivo si propone come quadro unitario, in continuo aggiornamento e costituisce dal punto di vista paesaggistico uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio. Quello normativo e quello programmatico, che si sostanziano ed integrano nelle previsioni, indicazioni e prescrizioni del PGT, trovano invece una differente declinazione in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano.

In relazione ai **caratteri paesaggistici il PTR identifica l'area geografica di Cadorago "Unità tipologica di paesaggio della fascia collinare"** connotata dalla vicinanza all'alta pianura industrializzata, che ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.
Le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Si assiste in questi ambiti ad una articolata ed equilibrata composizione degli spazi agrari e di quelli naturali, con aree coltivate nelle depressioni e sui versanti più fertili e aree boscate sulle groppe e i restanti declivi. La struttura del paesaggio agrario collinare è spesso caratterizzata da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette con muretti in pietra o ciglionature. Sulle balze e sui pendii si nota la tendenza ad una edificazione sparsa, spesso nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale, ricavata sui fondi dagli stessi proprietari.

In questa unità tipologica di paesaggio gli **indirizzi di tutela** suggeriscono le seguenti cautele:

- Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e mano missioni in genere.
  Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo).
- Occorre, innanzitutto, frenare e contrastare processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici. Occorre, poi, promuovere studi specificamente finalizzati alla definizione di criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell' edilizia tradizionale. Eguale cura va riposta nella progettazione di infra-strutture, impianti e servizi tecnologici, che risultano spesso estranei al contesto paesistico e talvolta, inoltre, richiedono rilevanti fasce di rispetto, intaccando porzioni sempre più vaste di territori agricoli integri.

Compito del PGT deve essere quello di comporre, rispetto alle finalità indicate nella tabella seguente, con i propri atti di pianificazione urbanistica e territoriale, nonché quelli di indirizzo progettuale, il cosiddetto "Piano del paesaggio lombardo", vale a dire il sistema integrato di atti che agiscono ai diversi livelli al fine di migliorare la conoscenza, la tutela e la valorizzazione dei paesaggi lombardi.

Finalità	Esempi di azioni utili
Conservazione Conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità ecc.) e loro tutela nei confronti dei nuovi interventi.	• Identificare le preesistenze da tutelare. • Esplicitare le norme di tutela. • Vigilare sull'applicazione e sull'efficacia delle norme. • Segnalare le amministrazioni che si sono distinte per la qualificata tutela del paesaggio • Paesaggio agrario: riconoscimento economico delle pratiche paesisticamente corrette.
Innovazione Miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (costruzione dei "nuovi paesaggi").	• Superare il modello delle "zone di espansione" periferiche per ogni comune. • Polarizzare la crescita verso operazioni di riqualificazione urbana e insediamenti complessi di nuovo impianto. • Curare gli accessi alle città, l'immagine lungo le grandi strade, prevedere idonei equipaggiamenti verdi. • Estendere la prassi dei concorsi di architettura. • Fornire indicazioni metodologiche utili a collocare con consapevolezza i progetti nel paesaggio.
Fruizione Aumento della consapevolezza dei valori e della loro fruizione da parte dei cittadini	• Conferenze, pubblicazioni, mostre, dibattiti, corsi sul paesaggio e la sua tutela. • Incoraggiare la partecipazione alle scelte urbanistiche e promuovere l'individuazione condivisa dei valori paesaggistici locali. • Potenziare e tutelare la rete dei percorsi di fruizione paesaggistica.

[Fonte: PTR Lombardia – 2010]

Al **Documento di Piano** viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre inoltre il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Al **Piano delle Regole** spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi. E'

importante ricordare che proprio all'interno del Piano delle Regole, e più in particolare negli ambiti di trasformazione, può trovare spazio "quella disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia" che fa sì che, per determinate e chiaramente individuate parti del territorio, i progetti che si attengono a tali prescrizioni non siano sottoposti ad esame paesistico.

Al **Piano dei Servizi** spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

Al **Rapporto Ambientale** della Valutazione Ambientale Strategica spetta infine il compito di verificare la coerenza tra gli obbiettivi del Piano Territoriale Regionale e quelli, sia generali che specifici, individuati nelle fasi di predisposizione del PGT.

Nei documenti di programmazione territoriale regionale sono contenuti alcuni riferimenti puntuali al Territorio comunale di Lurate Caccivio: primo fra tutti l'appartenenza all'elenco dei Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale per i quali dovrà essere trasmesso il PGT in Regione per la valutazione di compatibilità con il PTR; comunque il PGT persegue le indicazioni metodologiche di "maggior definizione" in rapporto all'applicazione dei criteri di conservazione e recupero dei Nuclei di Antica Formazione e delle componenti paesistiche ed ambientali.

8.b. La coerenza con gli indirizzi del PTR degli obbiettivi di conservazione, innovazione e fruizione della qualità paesaggistica e architettonica

La coerenza tra indirizzi di salvaguardia del PTR ed obiettivi di sviluppo viene garantita, rispetto alle tre finalità indicate dal PTR, con le seguenti azioni:

a) Conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti

- L'identificazione delle pertinenze e dei relativi contesti da tutelare riguarda:

- la porzione antropizzata di territorio comunale che comprende i nuclei di antica formazione e di alcuni edifici diffusi nel consolidato urbano per le peculiarità architettoniche, compositive, testimoniali che questi rappresentano;

- L'esplicitazione di norme di tutela mediante:
  - L'individuazione, negli ambiti di trasformazione che interessano aree prative al margine del contesto urbano, di sedimi che, pur concorrendo all'edificazione con propri titoli volumetrici perequativi, vengono confermate in rete ecologica;
  - La previsione, nella normativa del piano delle regole, di uno specifico articolo dedicato al miglioramento delle qualità naturalistiche ed architettoniche. Si tratta della tutela paesaggistica ed ambientale allo scopo di proporre indirizzi a supporto degli operatori e dei progettisti che dovranno preoccuparsi di elaborare proposte maggiormente attente e dettagliate nella componente di conservazione e/o implementazione degli elementi naturalistici e della valutazione degli impatti volumetrici sul sito di intervento.

b) <u>Innovazione</u>

- Il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione viene perseguita mediante:
  - La rinuncia del modello delle "zone di espansione" in favore di puntuali limitati ambiti territoriali aggregati al margine periferico del contesto urbano e allocati all'interno di residue porosità non ancora completamente antropizzate;
  - La riqualificazione urbana con insediamenti complessi e multifunzionali in sostituzione di edifici produttivi dismessi o in avanzata fase di dismissione.

c) <u>Fruizione</u>

- Il potenziamento e la tutela della rete dei percorsi di fruizione paesaggistici vengono sviluppati nell'ottica di connettere attraverso le naturalità presenti sul territorio comunale le polarità del consolidato urbano (frazioni) tra di loro e con i comuni limitrofi.

9. LE MODIFICHE APPORTATE AL PIANO DELLE REGOLE

Riguardano sia le Modalità di intervento che la Normativa tecnica delle Regole.

ELABORATO "MODALITÀ DI INTERVENTO"

Coerenziazione degli elaborati sulla scorta delle modifiche introdotte dal Documento di Piano e degli indirizzi specifici enumerati nel precedente cap. 3; correzione di alcuni errori materiali.

NORMATIVA TECNICA DEL PIANO DELLE REGOLE

Nella fase di salvaguardia e nella primissima fase di attuazione del piano è emersa, a seguito di un costante monitoraggio delle criticità nell'esame di interventi edilizi e nel confronto con i tecnici operanti sul territorio, la necessità di apportare precisazioni di approfondimento e di chiarimento piuttosto che modifiche ad alcuni articoli.

Ambiti "VA" - aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale

Descrizione del sito

Essi comprendono gli insediamenti a ville e parchi, con una connotazione di edificazione rada.

Obiettivi specifici

Riconoscere a questi ambiti, oltre alla già contemplata possibilità di ampliamenti inversamente proporzionali alle preesistenze, ove le caratteristiche morfologiche lo consentano, anche l'eventuale realizzazione di nuovi edifici, con metriche analoghe a quelle per gli ampliamenti.

MODIFICHE PUNTUALI AL PIANO DELLE REGOLE

VIA TASSO

Descrizione del sito

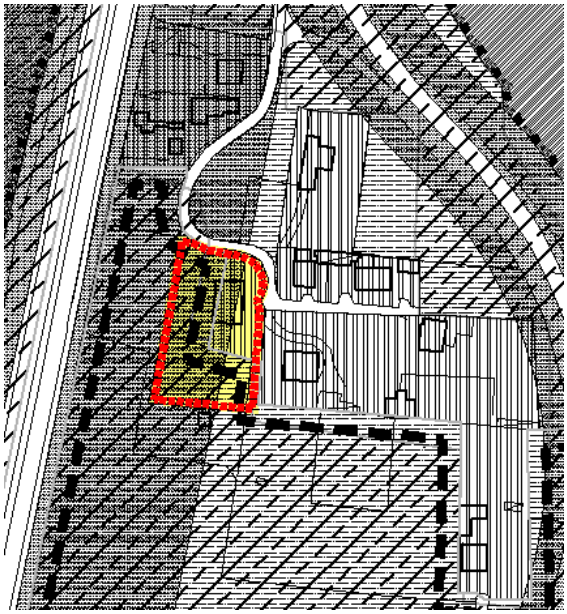
Ambito parzialmente edificato antropizzato, avente parte destinazione residenziale e parte destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato.

La porzione inedificata ma già antropizzata appartiene impropriamente, nel vigente PGT, alla rete ecologica - zona tampone di primo livello BZP ed al sistema delle aree agricole ad efficacia prevalente.

Il comparto ricade in parte nella fascia di rispetto autostradale.

Obiettivi specifici

Riconoscere alla pertinenzialità dell'esistente edificio lo stato di area non appartenente al sistema della rete ecologica e consentire l'ampliamento dell'edificio esistente nella porzione esterna alla fascia di rispetto autostradale, che con la realizzazione della terza corsia ha effettuato le connesse mitigazioni acustiche a beneficio del nucleo esistente.



VIA ALIGHIERI

Descrizione del sito

Ambito parzialmente edificato localizzato nel consolidato urbano ed interessato nella porzione meridionale da previsione di servizi pubblici (non attuata).

Obiettivi specifici

Riconoscimento di maggiore edificabilità perequativa sulla porzione nord a fronte della cessione gratuita al Comune della porzione sud interessata da vincolo (servizi).

VIA CAIROLI

Descrizione del sito

Ambito in parte connotato da previsione edificatoria –lotto convenzionato LC- e parte a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato non appartenente nel vigente PGT alla rete ecologica.

Obiettivi specifici

Creazione di un collegamento ciclopedonale in direzione delle aree del PLIS verso est attraverso meccanismi perequativi estesi all'intero lotto.

VIA DA VINCI

Descrizione del sito

Ambiti oggetto di previsioni edificatorie nel vigente PGT (Lotti convenzionati - LC/5 e LC/6) ma non ancora attuati.

Obiettivi specifici

Riequilibrio, tra i due lotti, delle previsioni edificatorie di cui dispongono nel vigente PGT con maggiore concentrazione volumetrica sul lotto 6.

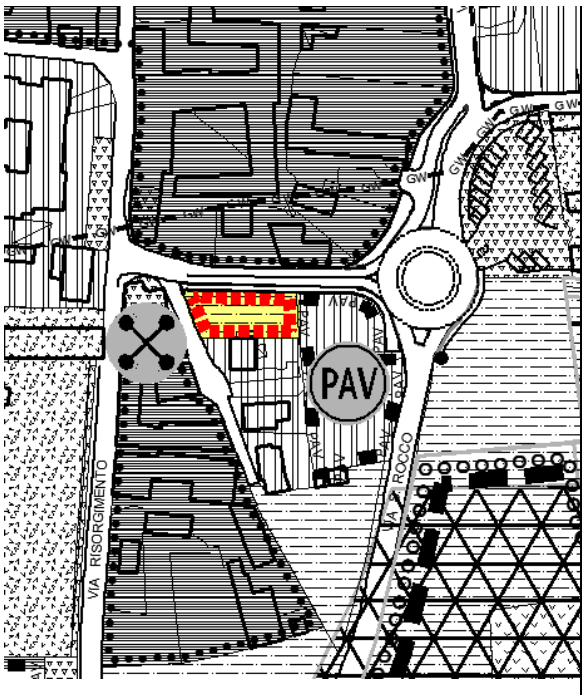
VIA BORGONOVO

Descrizione del sito

Lotto inedificato, appartenente al consolidato urbano localizzato nella frazione di Bulgorello in fregio al nucleo di antica formazione, individua impropriamente nel vigente PGT a destinazione agricola di interposizione tra territorio rurale ed edificato, benché con sedime antropizzato.

Obiettivi specifici

Attribuzione di capacità edificatoria a destinazione residenziale di completamento.



10. LE MODIFICHE APPORTATE AL PIANO DEI SERVIZI

Nella revisione del vigente piano si è tenuto conto come riferimento:

a. degli effetti indotti dalle modifiche al Documento di Piano;
b. dei tracciati di "mobilità dolce" (greenways) a corona dei tre nuclei urbani;
c. dell'allineamento delle previsioni future alla mutata congiuntura economica che ha determinato la contrazione della capacità di investimento del bilancio comunale nell'ultimo biennio.