ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Guido Maria Pellò
n° 1239

più associati

studio B&L più associati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

PROPONENTE
Centro Ippico Cinqfo
Sig. Silvano Graziotti
Impresa agricola individuale
Via Rossini
22071 Cadorago (CO)
P.IVA: 02921530131

COMUNE DI
Cadorago
PROVINCIA DI COMO

SUAP
Sportello Unico per le Attività Produttive "Centro Ippico Cinqfo"
in variante art. 8 DPR 160/2010 art. 97 LR 12/2005

PGT Piano di Governo del Territorio
DdP PdS PdR
approvazione D.C.C. n. 4 del 31/01/2022
CG
approvazione D.C.C. n. 42 del 10/09/2020

OGGETTO:
Variante urbanistica

TITOLO:
Relazione illustrativa della variante urbanistica

ELABORATO
Rv

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
512-CADORAGO-SUAP-Graziotti	512-CADORAGO-SUAP-Graziotti	512-COP-2022	00	MARZO 2022

X:\512-CADORAGO-SUAP-GRAZIOTTI\512-COP-2022

INDICE

1. PREMESSA 2
2. OBBIETTIVI SPECIFICI 4
3. LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE 5
4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP 7
5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE 9
ALLEGATI - ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE 10

1. PREMESSA

Il Comune di Cadorago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2010, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 26 gennaio 2011.

Regione Lombardia – 84 – *Bollettino Ufficiale*

Serie Avvisi e Concorsi n. 4 - Mercoledì 26 gennaio 2011

Comune di Cadorago (CO)
Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano di governo del territorio PGT

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni

SI AVVISA CHE:

- con deliberazione del consiglio comunale n. 44 del 29 settembre 2010 e n. 45 del 30 settembre 2010 è stato definitivamente approvato il piano di governo del territorio (PGT);
- gli atti costituenti il piano di governo del territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti del PGT assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il responsabile dell'area urbanistica - edilizia
Roberto Cozza

Il PGT è stato successivamente così modificato (in verde grassetto gli strumenti vigenti):

Variante		DCC n.	del	BURL n.	del
Prima variante al PGT	DdP PdR CG	67	20/12/2013	9	26/02/2014
Variante SUAP Società Spumador Spa	PdR	3	26/01/2015	8	18/02/2015
Seconda variante al PGT	DdP PdR	31	19/06/2015	31	09/09/2015
Terza variante al PGT	DdP PdS PdR	30	23/05/2018	25	20/06/2018
Variante ciclocampestre Cadorago/Bulgorello	PdS	66	29/10/2019	1	02/01/2020
Variante per aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica	**CG**	42	10/09/2020	52	23/12/2020
PA AS/1c in variante al PGT	DdP PdR	59	17/09/2021	48	01/12/2021
Variante PPA Parco del Lura	**DdP PdS PdR**	4	31/01/2022		

La Nuova Asd Centro Ippico CinqFo gestisce un'attività sportiva, di presenza ultratrentennale, ricadente in buona parte nel territorio di Cadorago, il cui sviluppo è d'interesse pubblico perché legata a pratica sportiva di livello internazionale con accreditamento presso la FISE (federazione italiana sport equestre) affiliata al CONI.

Per esigenze di ammodernamento e sviluppo dell'attività, si è manifestata l'esigenza di procedere in deroga agli attuali parametri edificatori e limitative destinazioni funzionali del PGT che caratterizzano l'ambito urbanistico di appartenenza. La variante proposta consiste dunque nell'attribuire da una parte la possibilità di ampliare le attuali strutture mantenendo la destinazione agricola e dall'altra di attribuire la destinazione funzionale turistica ricettiva ad una circoscritta porzione dei fondi pertinenziali, attualmente mantenuta a prato.

Il sedime su cui insiste il comparto appartiene all'estrema propaggine del territorio comunle di Cadorago, affacciata sul torrente Lura ed in parte compresa nell'omonimo PLIS; la destinazione urbanistica delle aree è in parte agricola di interposizione ed in parte agricola di tutela naturalistica: entrambe le destinazioni urbanistiche non consentono di collocare la capacità edificatoria che la legge regionale di Governo del Territorio (art. 59 e 60 LR 12/05).

La trasformazione programmata non è dunque compatibile con lo stato dell'attuale previsione pianificatoria.

Occorre pertanto conseguire la variante urbanistica del progetto edilizio SUAP in modo da poter soddisfare l'esigenza aziendale con una più coerente previsione urbanistica in ragione dell'effettivo uso e dei necessari sviluppi richiesti.

La variante consiste quindi nel ricondurre alla destinazione agricola "produttiva" il sedime aziendale, attribuendo ad una circoscritta e limitata parte la destinazione turistico ricettiva al fine di consentire l'insediamento di una fattoria didattica ed housing per gli allievi del centro equestre, individuando nel contempo un ambito a prescrizione speciale nel quale si applicano i parametri urbanistico edilizi del progetto edilizio da approvare con la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in variante agli atti del vigente PGT.

individuazione dell'ambito - Fonte: Google Maps

2. OBBIETTIVI SPECIFICI

Le modifiche richieste consistono:

- Nell'attribuzione della classificazione di cui all'art. 28 delle norme del Piano delle Regole "*Aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola - Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP*" al comparto attualmente classificato "*Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano*" di cui all'art. 29: ciò al fine di utilizzare i volumi che già l'art. 59 della L.R. 12/2005 attribuisce ai terreni per ampliare l'attività esistente;

- nella trasformazione di un sedime classificato agricolo di interposizione, attualmente non coltivato ed utilizzato come recinto sterrato per i cavalli, attribuendone la classificazione "TC - Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive" di cui all'art 26 delle norme del Piano delle Regole: ciò al fine di consentire l'insediamento di un edificio in bioarchitettura per ospitare una "fattoria didattica" avente le seguenti funzioni:
  - ospitalità per la pratica sportiva e agrituristica dei giovani cavalieri e amazzoni;
  - didattica e produzione casearia e apiaria;
  - didattica ed esposizione dei prodotti agricoli;
  - didattica e magazzinaggio dei prodotti agricoli.

Planimetria generale della proposta di intervento

3. LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE

Di seguito viene riepilogata l'analisi puntuale delle verifiche planivolumetriche che comportano l'esigenza di variante al vigente PGT.

I parametri urbanistico edilizi che contraddistinguono il progetto edilizio SUAP in variante agli atti del vigente PGT sono i seguenti:

Superficie del lotto in proprietà (St):	
di cui in Comune di Cadorago area agricola	mq 23.780,33
di cui in Comune di Fino Mornasco area agricola	mq 6.237,01
Superficie del lotto in locazione (St):	
di cui in Comune di Guanzate area agricola	mq 3.291,43
per un totale di area agricola	mq 32.998,31
Superficie del lotto in proprietà (St):	
di cui in Comune di Fino Mornasco area boscata	mq 26.678,94
di cui in Comune di Cadorago area boscata	mq 1.938,36
per un totale di area agricola+boscata	mq 61.926,07
Superficie coperta massima ammissibile per attrezzature agricole	
mq. 61.926,07 x 10%	mq 6.192,61
Superficie coperta in Comune di Cadorago edifici esistenti per attrezzature agricole di cui al Permesso di costruire 61/95, 124/89, 29/86 e richiesta di agibilità del 23/07/2005 prot. 936 – tensostruttura PdC Suap 24.03.2021 prot. 5075 del 25.03.2021:	
campo lavoro coperto tensostruttura (dressage)	mq 1.397,31
stalle/Dressage/Club house/uffici	mq 2.603,86
Superficie coperta in Comune di Cadorago nuovi edifici previsti nel progetto definitivo:	
fienile	mq 325,12
ricoveri mezzi di trasporto cavalli	mq 156,82
ampliamento campo lavoro coperto tensostruttura	mq 232,12
ampliamento scuderie per isolamento sanitario cavalli	mq 140,99
giostra allenamento cavalli	mq 117,02
per un totale di SC per attrezzature agricole di	mq 4.982,11
inferiore alla massima ammissibile di	mq 6.192,61
SC turistico ricettiva in Comune di Cadorago previsto nel progetto definitivo:	
fattoria agricola/didattica	mq 884,00
inferiore al massimo ammissibile di	mq 1.310,00
SLP turistico ricettiva in Comune di Cadorago previsto nel progetto definitivo:	

ostello fattoria agricola/didattica	mq 1.434,99
inferiore al massimo ammissibile di	mq 2.620,00
Altri interventi connettivi ambientali di interesse pubblico	
ponte per passaggio mezzi agricoli	m 60,00
protezione sponda destra Fiume Lura con massi ciclopici	m 75,00
alberatura di mitigazione ambientale esemplari	n 100

L'imprescindibile presupposto in base al quale la variante avrà titolo ad essere approvata discende dai due seguenti presupposti:

1. che **non sono disponibili, sul territorio comunale e limitrofo, aree contigue con tale destinazione** ed immediatamente utilizzabili;
2. che **sui sedimi di proprietà è già presente un'attività economica** e che tale condizione è elemento sufficiente e discriminante per ammettere, senza necessità di ulteriori verifiche, la possibilità di ampliamento dell'attività esistente.

In punto di diritto si ritiene che, essendo soddisfatte con ampio margine di evidenza le condizioni di deroga recate dalla legge regionale 28 novembre 2014 n. 31, riconfermate successivamente dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16 e dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18; non si ravvedono pertanto elementi ostativi all'attuazione della variante urbanistica, naturalmente fatte salve le verifiche, puntualmente effettuate nel Rapporto Preliminare do assoggettabilità a VAS cui si rimanda, per accertare che l'ampliamento non arrechi pregiudizio ad ambiente, salute umana e patrimonio culturale.

4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

La presente variante, nel recepire i contenuti le indicazioni di cui al progetto SUAP, introduce modifiche al vigente PGT circoscritte alla disciplina del Piano delle Regole, che tuttavia, per gli aspetti enunciati qui di seguito, richiedono la valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

- In merito alla **sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo** non urbanizzato, ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP, la variante SUAP pur comportando secondo le regole urbanistiche un consumo di suolo di mq 2.620, interferisce in misura infinitesimale con gli obbiettivi di salvaguardia della rete ecologica istituita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in quanto interessa un ambito già parzialmente antropizzato. Il conteggio del consumo di suolo viene effettuato computando il nuovo suolo utilizzato per la destinazione turistico-ricettiva, come illustrato nello schema seguente:

Superficie fondiaria ambito turistico ricettivo (in rosso):	mq 2.620
L'attuale soglia di consumo di suolo per Cadorago risulta di (*)	mq 5.677

Il nuovo limite ammissibile di consumo di suolo riferito al Comune sarà pertanto di (5.677 – 2.620) = mq 3.057.

(*) Dati desunti dal provvedimento n. 164/2021 prot. 12346 del 06/08/2021 che attesta la superficie ammissibile alle espansioni (SAE) in mq 5.677 disponibili da utilizzare in successive varianti di PGT.

Per i temi qui di seguito riportati la variante non si pone in contrasto né con gli obbiettivi di salvaguardia istituiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, né con i contenuti prescrittivi della normativa, in quanto:

- incide positivamente sul sistema paesistico ambientale in relazione alla **rete ecologica**, alle **aree agricole**, alle **tecniche di ingegneria naturalistica**, alle **greenways**, in quanto si ravvisa piena coerenza tra gli obiettivi provinciali e le

azioni del progetto recepito nella proposta di variante, che prevede, tra l'altro, nuove greenways ed un ponte agricolo/pedonale di attraversamento del torrente Lura;

- incide altrettanto positivamente sulle risorse ambientali in relazione alla **difesa del suolo** intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico, in quanto si ravvisa piena coerenza tra gli obiettivi provinciali e le azioni del progetto recepito nella proposta di variante, che prevede, tra l'altro, opere di difesa spondale del torrente Lura;

- non incide sul sistema urbanistico territoriale in relazione alla **salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico**, in quanto la variante non riguarda né ambiti classificati nuclei storici o antichi, né edifici monumentali o di interesse storico o artistico;

- non incide sul **sistema distributivo commerciale** in quanto con la variante non si prevedono insediamenti commerciali;

- non incide sulle **infrastrutture per la mobilità** in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma, in quanto con la variante non si prevedono modifiche ai sistemi infrastrutturali esistenti.

5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito e dimensionato nel progetto edilizio SUAP, comporta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni inerenti ad una "*nuova ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione*".

Si tratta per l'esattezza di un versamento "*sotto forma di* ***contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento***". La valutazione del contributo viene determinata in relazione al "***maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica***".

A fronte della realizzazione dell'intervento edilizio di interesse privato **il Soggetto Proponente si impegnerà, con la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo** che dovrà essere approvato contestualmente alla presente variante, **alla cessione di aree per uso pubblico, alla realizzazione di opere o, in alternativa, alla loro monetizzazione** in accordo con il Comune di Cadorago.

ALLEGATI - ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE

PGT VIGENTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole

PROPOSTA DI VARIANTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole