Comune di **Cadorago**

Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio
Procedura costituente Variante Urbanistica,
comma 8 art. 92 L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tavola
00

RELAZIONE MODIFICATA A SEGUITO DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

Procedimento relativo a Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) – Via Mameli, Via Garibaldi, Via Cesare Cantù, al vigente Piano di Governo del Territorio di Cadorago (CO).

Delibera di Adozione	C.C. n. 18	del 24/03/2022
Valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.	Det. n. 208	del 02/04/2018
Allegato a delibera di Approvazione	Provv. n. 90	del 13/05/2022

Il Progettista	Il Sindaco	Il Segretario Generale
GASPA ARCHITETTI ASS.	Clerici ing. Paolo	Dott. Laura Cairoli
Arch. Giovanni Gaspa		

Responsabile Servizio Urb.
Geom. Roberto Cozza

Rev. 02/22
Del 13/06/2022

ARCHITETTO
giovanni gaspa
sez. A - settore architettura
n° matr. 1645
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI COMO

INDICE

1. PREMESSA 3

1. SINTESI DELL'ITER PROCEDURALE. 4

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO. 4

3. UBICAZIONE 5

4. IDENTIFICATIVI CATASTALI 5

5. QUADRO PAESISTICO E AMBIENTALE 8

6. COMPONENTE GEOLOGICA, FATTIBILITÀ 10

7. ADOZIONE DEGLI ELABORATI DI P.I.I. IN VARIANTE AL PGT 12

8. PARERI E OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI P.I.I. IN VARIANTE AL PGT 14

8.1. Valutazione di Compatibilità con il PTCP 14

8.2. Valutazione di Compatibilità della variante al PGT con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/14 15

8.3. Estratto elaborato di PGT corretto 16

9. CONCLUSIONI 16

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica deve considerarsi documento integrativo ed esplicativo degli elaborati di seguito elencati che costituiscono variante puntuale al P.G.T. vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 29/09/2010 e n. 45 del 30/09/2010 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione del B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 4 in data 26/01/2011) secondo procedura di cui all'art. 13 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..
Il P.G.T. è stato oggetto di successive varianti parziali e puntuali al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi:

- Prima variante approvata definitivamente con D.C.C. n. 67 del 20/12/2016, resa efficace a seguito della pubblicazione del B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 9 in data 26/02/2014;
- Variante SUAP – nuovo magazzino meccanizzato approvata con D.C.C. n. 3 del 26/01/2015 e successiva pubblicazione su BURL n. 8 del 18/02/2015 (variante al PdR – Società Spumador spa);
- Seconda variante (D.d.P., P.d.R.) – Viabilità, approvata con D.C.C. n. 31 del 19/06/2015 e successiva pubblicazione su BURL n. 38 del 16/09/2015;
- Terza variante (D.d.P., P.d.R., P.d.S.) approvata con D.C.C. n. 30 del 23/05/2018 e successiva pubblicazione su BURL n. 25 del 20/06/2018;
- Variante ciclocampestre approvata con D.C.C. n. 66 del 29/10/2019 e successiva pubblicazione su BURL n. 1 del 02/01/2020;
- Variante aggiornamento componente geologica, idrogeologica e sismica (C.G.) approvata con D.C.C. n.42 del 10/09/2020 e successiva pubblicazione su BURL n. 52 del 23/10/2020;
- Variante (D.d.P., P.d.R., Piano attuativo AS/1C) approvata con D.C.C. n. 59 del 17/09/2021 e successiva pubblicazione su BURL n. 48 del 01/12/2021

Il presente documento valuta le osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) – Via Mameli, Via Garibaldi, Via Cantù, costituenti variante puntuale ai sensi del comma 8 art. 92, secondo procedura di cui all'art. 14 commi 2, 3, 4, unitamente ai pareri degli Enti ed espone le controdeduzioni relativamente alle modifiche della variante puntuale.

1. SINTESI DELL'ITER PROCEDURALE.

La variante è stata proposta in conformità del Documento di Piano (artt. 15 e ss. e dalla L.R. n. 12/05 artt. 87-93.
L'iter amministrativo si è sviluppato attraverso i seguenti atti:

- **DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE n. 171 del 02/12/2021 (Avvio del procedimento per l'approvazione del P.I.I. di Via Mameli, Via Garibaldi, Via C. Cantù in variante al P.G.T. ai sensi dell'artt. 4 e 13 L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. unitamente alla verifica di esclusione di tale variante dalla Valutazione Ambientale Strategica)**
- **Avviso di avvio del Procedimento pubblicato sul sito del Comune di Cadorago e sul quotidiano "Giornale" del 22/12/2021.**
- **Avviso di avvio del Procedimento su BURL n. 51 del 22/12/21 e sul SIVAS di Regione Lombardia.**
- **Messa a disposizione del Rapporto Preliminare sull'Albo Pretorio del Comune di Cadoragio, sul SIVAS di Regione Lombardia in data 11/01/2022.**
- **Conferenza di verifica di verifica di assoggettabilità a VAS in data 14/02/2022**
- **Decreto di non assoggettabilità prot. n. 2903 in data 22/02/2022.**
- **Valutazione di Compatibilità con il PTCP Provinciale e con l'integrazione del PTR n. 90 in data 13/05/2022.**

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO.

LEGGE REGIONALE N. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. *(ultimo aggiornamento: Legge Regionale 24 giugno 2021, n. 11)*

... **Art. 92. (Approvazione dei programmi integrati di intervento)**

… *8. I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 5, sono adottati e approvati dal consiglio comunale con la procedura di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero all'articolo 13, comma 5, della presente legge, intendendosi i termini ivi previsti ridotti a quarantacinque giorni*

… **Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)**

… *2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.*

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

… **Art. 13. (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)**

5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'articolo 18, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di Giunta provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima. In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronunci in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa. (Comma modificato dall'art. 4, comma 3, legge reg. n. 31 del 2014)

… **Art. 87. (Programmi integrati di intervento)**

1.I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

3.Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

4. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

3. UBICAZIONE

Come indicato dal P.G.T., l'area è posta nella zona centrate del tessuto urbano consolidato, in un contesto urbanistico polifunzionale risultante dalla presenza di attività commerciali (al piano terra), terziare, ambiti a servizi e caratterizzato da media densità residenziale con edifici che mediamente non superano i tre piani fuori terra. L'ambito è direttamente accessibile dalla Via G. Mameli (Strada Provinciale n. 30) e dalla Via G. Garibaldi, con le quali confina.
La porzione di territorio, oggetto della presente variante urbanistica, interessa una superficie complessiva di mq 5.483 dei quali circa mq. 3.774 sono rappresentati dalla proprietà del Soggetto Attuatore proponente l'intervento, mentre la parte restante per circa mq. 1.709 è costituita da aree destinate alla viabilità e marciapiedi già strutturati.

4. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sono identificati catastalmente nel Comune di Cadorago come da estratto catastale seguente. Vengono peraltro definite due perimetrazioni che si riportano su tutti gli elaborati:

- perimetro con tratteggio rosso: aree e immobili proprietà Cooperativa Como Consumo, di seguito elencate;
- Perimetro con tratteggio blu che evidenzia (per differenza) le aree che non risultano proprietà della Cooperativa Como Consumo, ma che concorrono alla riqualificazione

e messa in sicurezza della viabilità e della mobilità dolce esistente nella più estesa proposta di Programma Integrato di Intervento che non identifichi le sole aree di proprietà.

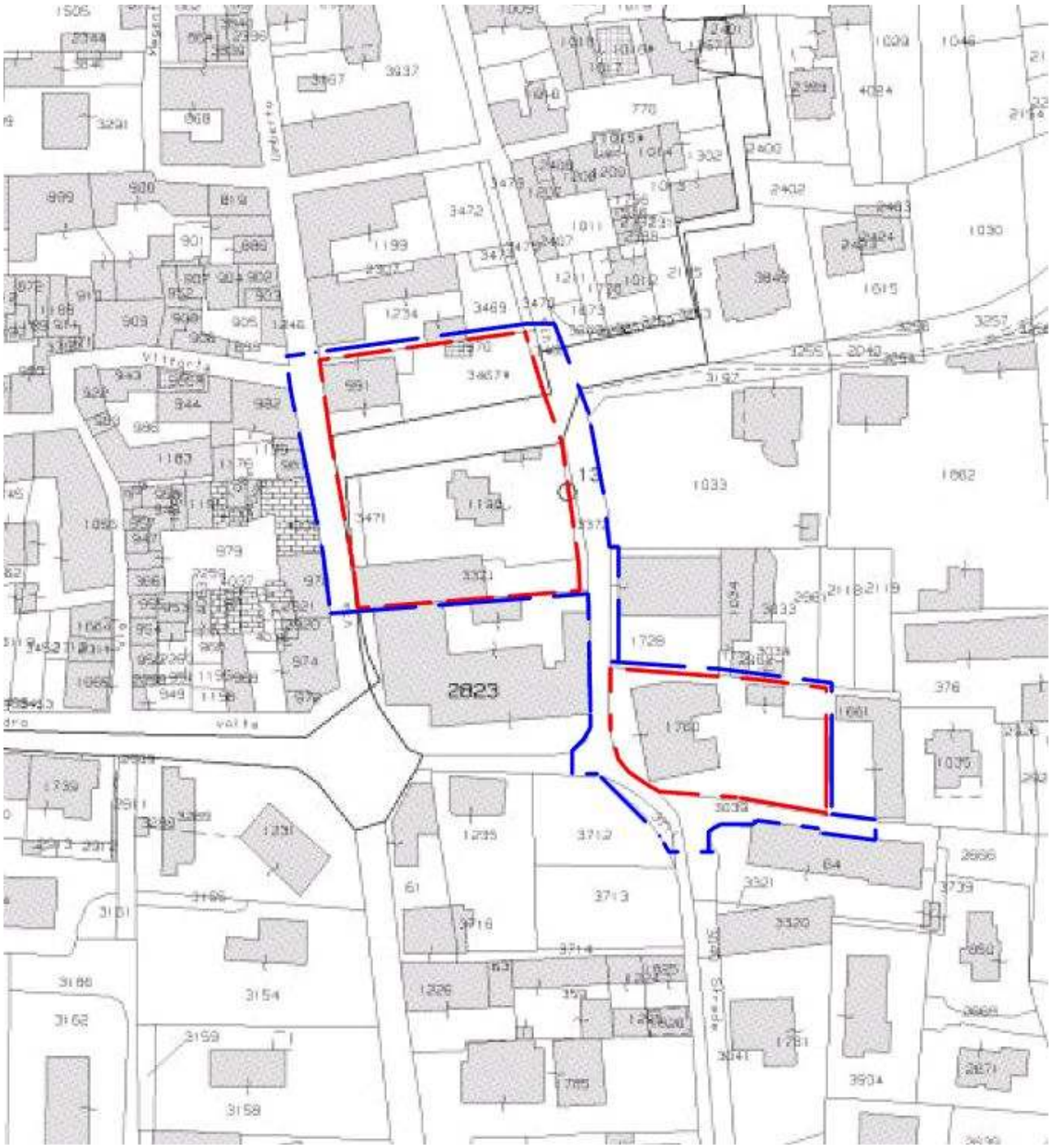
Come precedentemente indicato complessivamente l'area di proprietà ha una superficie reale di circa mq. 3774 ed interessa le seguenti unità catastali così contraddistinte:

- Ente Urbano alla particella 1198 di superficie catastale m² 1.242 con sovrastante fabbricato composto da unica unità immobiliare avente i seguenti dati catastali: foglio 4, particella 1198, categoria B/4, classe U, superfice catastale m² 255, reddito € 683,28;
- Ente Urbano alla particella 3471 di superficie catastale m² 60
- Ente Urbano alla particella 3372 di superficie catastale m² 58
- Ente Urbano alla particella 3371 di superficie catastale m² 483 con sovrastante fabbricato composto da unica unità immobiliare avente i seguenti dati catastali: foglio 4, particella 2823 (+3371), sub. 701, categoria D/8, reddito € 13.231,63;
- Ente Urbano alla particella 1760 di superficie catastale m² 1.310 (quota parte da frazionarsi) con sovrastante fabbricato composto da varie unità immobiliari avente ciascuna i seguenti dati catastali:
- foglio. 4 particella 1760, sub. 6, categoria C/1, classe 4, superficie catastale m² 87 rendita € 1.786,73;
- foglio. 4 particella 1760, sub. 7, categoria A/3, classe 1, superficie catastale m² 40, rendita € 130,15;
- foglio. 4 particella 1760, sub. 702, categoria A/3, classe 3, superficie catastale m² 65, rendita € 237,57;
- foglio. 4 particella 1760, sub. 703, categoria C/1, classe 5, superficie catastale m² 244, rendita € 4.427,79;
- foglio. 4 particella 1760, sub. 704, categoria A/10, classe U, superficie catastale m² 139, rendita € 1.518,38;
- foglio. 4 particella 1760, sub. 705, categoria A/10, classe U, superficie catastale m² 113, rendita € 976,10;
- Ente Urbano alla particella 1661 di superficie catastale m² 600 (quota parte da frazionarsi) senza interessamento delle unità immobiliari su di essa erette.

La società COOPERATIVA COMO CONSUMO è altresì proprietaria in Comune di Cadorago delle seguenti aree ed immobili:

- Ente Urbano al foglio 4, particella 991 di superficie catastale m² 300 con sovrastante fabbricato composto varie unità immobiliare aventi ciascuna i seguenti dati catastali:
    - foglio 4, particella 991, sub. 5, categoria C/1, classe 5, superficie catastale m² 46, rendita € 760,33
    - foglio 4, particella 991, sub. 6, categoria A/2, classe 1, superficie catastale m² 75, rendita € 322,79
    - foglio 4, particella 991, sub.7, categoria A/2, classe 1, superficie catastale m² 76, rendita € 322,79
    - foglio 4, particella 991, sub. 8, categoria C/6, classe 2, superficie catastale m² 15, rendita € 58,88
    - foglio 4, particella 991, sub. 702, categoria A/3, classe 2, superficie catastale m² 69, rendita € 202,45;
    - foglio 4, particella 991, sub. 704, categoria A/2, classe 1, superficie catastale m² 119, rendita € 290,51
    - foglio 4, particella 991, sub. 705, categoria C/2, classe 1, superficie catastale m² 20, rendita € 26,34
    - foglio 4, particella 991, sub. 706, categoria C/2, classe 1, superficie catastale m² 20, rendita € 26,34

- Area urbana al foglio 4, particella 3467 sub 701, categoria F01, classe U, superficie catastale m² 509, senza reddito; con sovrastante fabbricato composto da unica unità immobiliare avente i seguenti dati catastali: foglio 4, particella 3970, sub. 1, categoria C/2, classe 1, superficie catastale m² 11, rendita € 15,49;



Estratto mappa

5. QUADRO PAESISTICO E AMBIENTALE

Nella Tavola delle Previsioni di Piano del Documento di Piano, l'ambito così come delimitato, ricade nelle aree del Sistema Consolidato. Di fatto il perimetro di P.I.I. proposto identifica alcune aree e fabbricati esistenti costituenti un sistema edificato compatto di edifici isolati e in linea. Alcuni di questi saranno oggetto di demolizione.

L'intervento proposto, non risulta tra gli ambiti di trasformazione individuati con apposite schede nelle quali vengono identificate puntualmente le specifiche azioni di piano.
La proposta dovrà quindi collocarsi nell'ambito procedurale disposto dal Titolo III – Normativa degli ambiti di Programmazione Negoziata (Programmi Integrati). La stessa si pone quale attuazione della riconversione edilizia e funzionale di un brano di tessuto consolidato, in quanto non rientrante tra quelli già puntualmente individuati.

Il suddetto ambito, dalle letture del Quadro Ricognitivo Programmatorio che esplicita gli aspetti più significativi affrontati dal PTCP, sono quelli relativi al consumo dei suoli, agli aspetti ecologici ed ambientali e alla salvaguardia del paesaggio. Aspetti condivisi dagli obiettivi del P.G.T. che in fase di redazione del processo di VAS, ha sposato gli indicatori provinciali per misurare il territorio comunale.
Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici il PTCP della Provincia di Como, il Comune di Cadorago viene individuato all'interno dell'Unità di paesaggio n. 25 identificata come "Collina Olgiatese e Pineta di Appiano Gentile" (Tav. A2 – Il Paesaggio), anche se di fatto, le uniche aree rilevanti da un punto di vista paesaggistico sono di i nuclei di antica formazione del centro di Cadorago e di Caslino al Piano:

Dal PTCP vigente, si evidenzia:

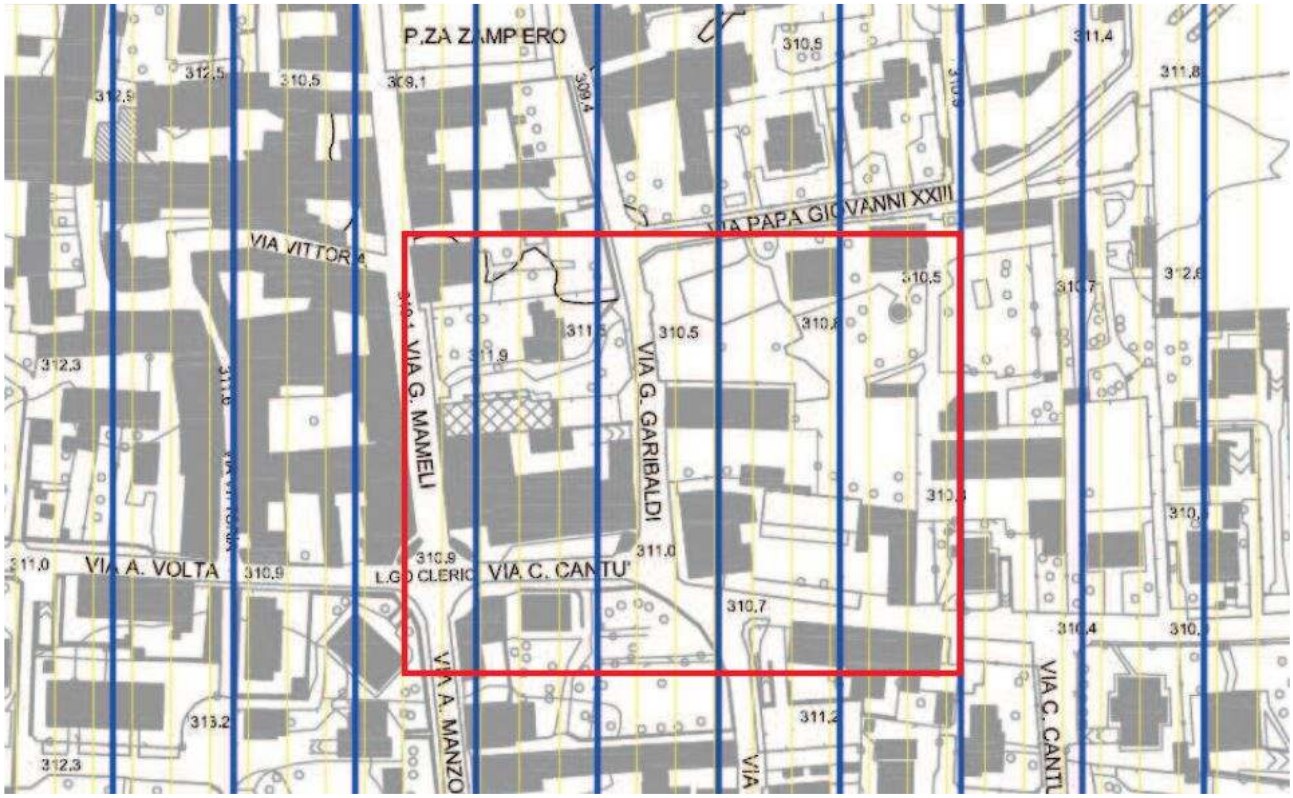
- il territorio di Cadorago, a margine est, è interessato dal Parco del Lura (tav. A3 – Le Aree Protette), altresì da "elementi costitutivi fondamentali" della rete ecologica unicamente nell'area protetta del Parco. La restante parte del territorio non pone alcun vincolo di carattere ambientale e paesistico;
- l'ambito di progetto non è interessato da alcun elemento fondamentale né tantomeno da zone tampone o da aree protette, riferita alla rete ecologica provinciale e comunale (Tav. A4 – La rete Ecologica). Come già evidenziato è inserita completamente in ambito di tessuto consolidato;
- il territorio di Cadorago non è interessato da altro vincolo di carattere paesistico ambientale escludendo la fascia di rispetto del torrente Lura (Tav. A9 – I vincoli Paesistico-Ambientali)

Il Quadro Conoscitivo del Documento di Piano non rileva alcuna evidenza sul piano paesistico ambientale. Di fatto l'area viene destinata al sistema urbano consolidato, non fa parte di scenari di riqualificazione urbana e/o del sistema della rete ecologica.
Dal punto di vista ambientale il PGT vigente recepisce e integra il concetto di "rete ecologica" regionale e provinciale ispirandosi alla conservazione della biodiversità cercando di interagire con le singole aree naturali attraverso un sistema di collegamenti nodali sempre in connessione tra loro. Tali connessioni devono essere favorite anche attraverso specifiche strategie di valorizzazione ambientale.
La classe di sensibilità attribuita alla zona, proprio in coerenza dell'analisi sopra descritta, è "Medio-Alta" e "Alta/molto-alta", motivo per la quale dovranno essere adottate le strategie possibili riguardo la mitigazione di impatto paesistico e ambientale con scelte di coerenza morfo-tipologica del sistema insediativo.
I versanti del territorio in esame non sono influenzati direttamente dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria e di Zone di Protezione Speciale.

L'area interessata dalla presente variante puntuale è in zona pressoché pianeggiante in ambito di tessuto consolidato.
Come si evince dagli stralci delle tavole di PGT vigente, l'ambito non risulta interessato da fasce di rispetto (ex Galasso) di cui all'art. 142 D.Lgs 42/2004), tantomeno da aree tutelate per legge: art. 142 b) fascia di rispetto dei laghi (300 m), art. 142 c) – fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 m). Non risulta sottoposto altresì a vincoli paesistici di cui all'Art. 136 – Bellezze d'insieme.

La proposta di intervento in variante interessa una superficie complessiva di mq. 5.483 dei quali circa mq. 3.774 sono rappresentati dalla proprietà del Soggetto Attuatore.
La Superficie è desunta da fotogrammetrico (ovvero da rilievo planoaltimetrico), tutta ricadente in ambito di tessuto consolidato e quindi, non interessate da consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 31/2014.

6. COMPONENTE GEOLOGICA, FATTIBILITÀ



Stralcio Studio Geologico di Supporto al PGT – Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe di fattibilità 1 (senza particolari limitazioni)

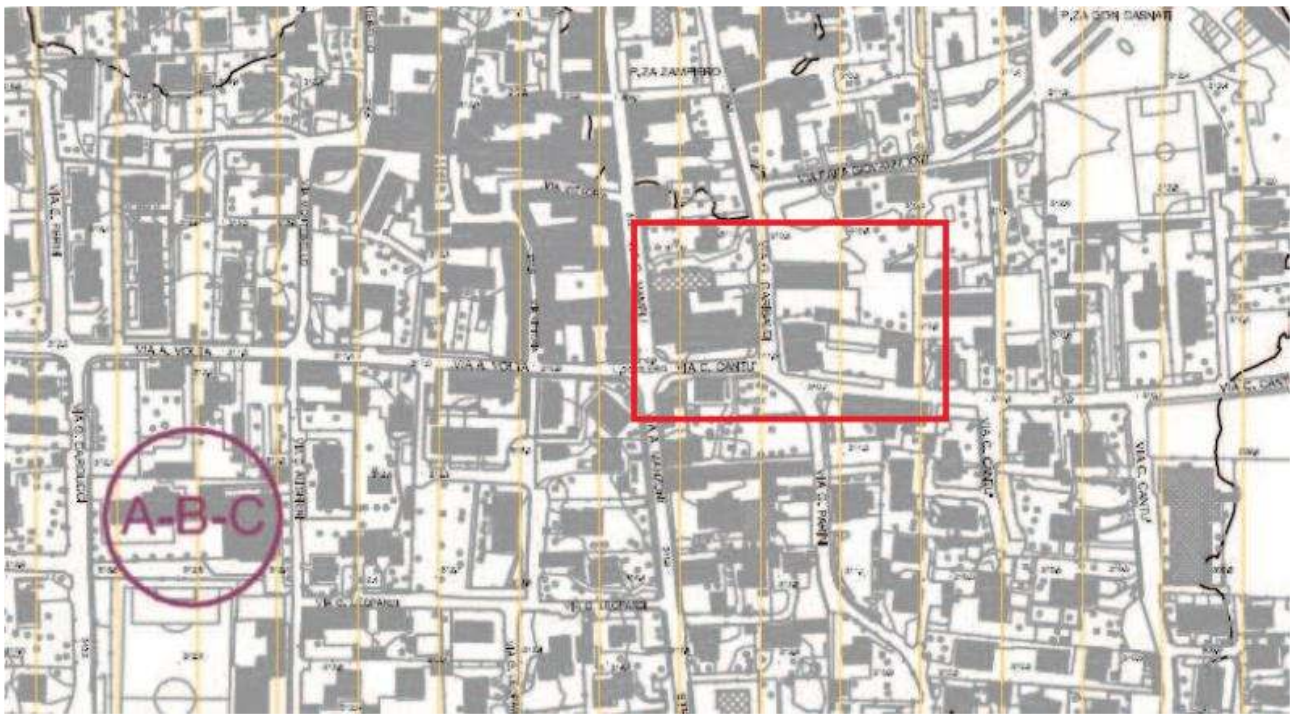
Classe di fattibilità 2 (con modeste limitazioni)

Classe di fattibilità 3 (con consistenti limitazioni)
3a) Aree a pericolosità potenziale su pendii ad acclività superiore al 15°
3b) Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso potabile
3c) Aree soggette a ristagno idrico e/o torbose e paludose
3d) Aree estrattive dismesse
3e) Aree interessate da accumuli di materiali di riporto

Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Sulla base delle informazioni desunte dallo studio geologico comunale parte integrante del P.G.T.,l'ambito d'interesse è inserito in Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.



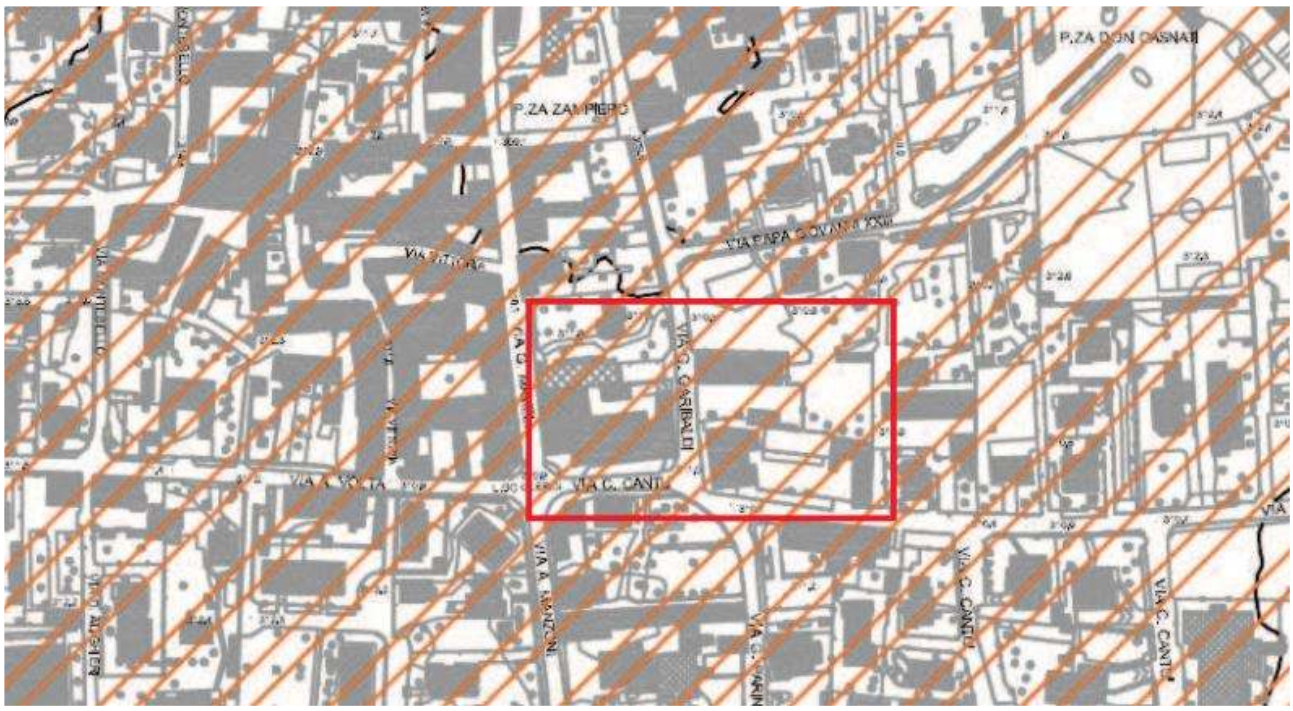
Area con coltri a bassa consistenza di spessore localmente superiore a 3 m

Indagini geognostiche

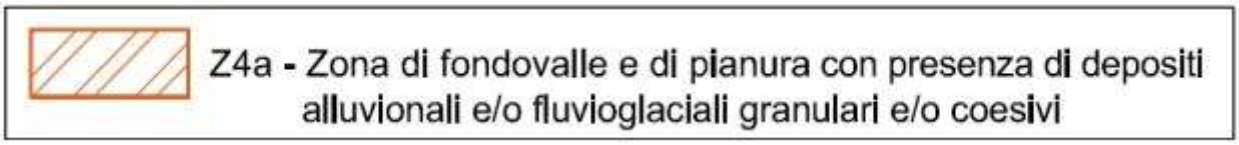
A — Gruppi di prove SCPT e/o sondaggi geognostici (con lettera di identificazione)

Stralcio Studio Geologico di Supporto al PGT –Carta di Sintesi

L'area in esame non è caratterizzata da alcun elemento di pericolosità e/o vulnerabilità specifico. L'intervento ricade tra le aree con coltri a bassa consistenza di spessore localmente superiore a 3 m.



Stralcio Studio Geologico di Supporto al PGT – Carta della pericolosità sismica locale



L'ambito ricade all'interno di uno scenario "Z4a": Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Il Comune di Cadorago si è dotato dell'aggiornamento relativo alla componente sismica del Piano di Governo del Territorio così come previsto dal L.R. n. 33/2015 e dalla D.G.R. 5001/2016 in conformità alla L.R. n. 12/2005 ed alle direttive contenute nella D.G.R. n. X/2129 del 11 luglio 2014 e s.m.i, confermando la Zona Sismica 4.
Lo scenario di pericolosità sismica locale attribuito in sede di PGT è "Z4a"
L'approfondimento condotto in un cantiere prossimo all'area in oggetto, ha consentito di attribuire la categoria di suolo "B", mentre la categoria topografica è la "T1".

Per gli approfondimenti dello studio si rimanda alla Relazione Geologica allegata alla presente proposta di variante predisposta dallo Studio Sesana.

L'area in base all'art. 9 delle NTA viene classificata "Cn", aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o moderata).

7. ADOZIONE DEGLI ELABORATI DI P.I.I. IN VARIANTE AL PGT

La proposta del progetto di P.I.I. del comparto Coop è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 in data 24/03/2022 in coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T..
La presente proposta di Programma Integrato di Intervento (in variante), non risulta organizzata quale elemento di programmazione definita all'interno degli strumenti vigenti del Piano di Governo del Territorio pertanto, il Documento di Piano del vigente P.G.T. con

gli artt. 15 e ss., definendo gli obbiettivi strategici della programmazione integrata, ne indica gli indirizzi e le modalità attuative di carattere generale, fra le quali è opportuno evidenziare come sia demandato alla fase attuativa la definizione del "vero progetto urbanistico".
Negli elaborati vigenti sull'area insistono alcuni fabbricati adibiti prevalentemente a destinazione residenziale, nei quali si svolgono altresì una pluralità di servizi legati anche al settore terziario.
Il Piano di Governo del Territorio vigente individua le aree in proprietà nel Documento di Piano con la seguente destinazione urbanistica vigente:

- NAF – Centri e nuclei di antica formazione
- Aree e Ambiti con prevalente destinazione residenziale
- Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici
- Sede stradale: Via Giuseppe Garibaldi, Via Goffredo Mameli, Via Cesare Cantù, Via G. Parini.

Considerata la varietà delle destinazioni urbanistiche, risultate non coerenti con le esigenze del soggetto attuatore, si è proposta l'adozione degli elaborati avvenuta con la sopracitata delibera di Consiglio Comunale, con la necessità di intervenire su tutte le proprietà con un unico strumento attuativo che, regolato da convenzione, determini la procedura di attuazione.
La proposta adottata si è quindi collocata nell'ambito procedurale disposto dal Titolo III – Normativa degli ambiti di Programmazione Negoziata (Programmi Integrati) del PGT vigente. La stessa si pone in attuazione della riconversione edilizia e funzionale di un brano di tessuto consolidato, in quanto non rientrante tra quelli già puntualmente individuati.
L'iter della variante ha considerato e valutato tutti gli aspetti che investono gli ambiti ambientali, paesaggistici e si è pertanto rapportata con gli strumenti di programmazione sovraordinata individuati dal PGT vigente, approfondendo alcuni aspetti e supportandone altri.
Il Processo di pianificazione ha interagito con le relazioni tra PTR, PTCP e lo stesso PGT, favorendo il confronto nelle fasi di costruzione con gli strumenti stessi.

<u>L'approvazione degli elaborati di che costituiscono il progetto di P.I.I. è conforme quindi al comma 8 art. 92 della L.R. 12/05. Il progetto, costituendo variante al PGT e non avendo rilevanza regionale, viene approvato con la procedura di cui all'art. 14, commi 2, 3, 4.</u>

Se ne deduce:

- vista la conferenza di verifica ai fini della Valutazione Ambientale Strategica in data 14/02/2022 e del Decreto espresso in data 22/02/2022 prot. n. 2903 sulla non assoggettabilità alla VAS;
- vista la valutazione di compatibilità con il PTCP con Determinazione n. 90 in data 13/05/2022, con la quale viene espressa valutazione positiva, condizionata;
- che tutta la procedura di verifica è stata eseguita secondo la normativa vigente (con particolare riferimento al testo coordinato delle DGR 761/2010, DGR 10971/2009 e DGR 6420/2007.

Sono state pertanto valutate e recepite tutte le indicazioni espresse nei pareri pervenuti da parte degli enti territorialmente competenti espressi in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
In ultima analisi, considerata la Determinazione espressa con Decreto n. 90 in data 13/05/2022 dalla Provincia di Como, la cui valutazione positiva è condizionata all'ottemperanza delle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria allegata.

Non vi è più alcun dubbio sulla regolarità di tutto l'iter procedurale di adozione, ne consegue che qualsiasi elemento ostativo sulla procedura adottata esula dalle competenze fin qui espresse dagli Enti coinvolti (Autorità per la VAS, Comune, Provincia, Regione, ecc…).

Considerato che la presente variante parziale non modifica l'impostazione generale del PGT, e tantomeno il consumo di suolo e il dimensionamento generale, ma rivede le destinazioni urbanistiche di un brano di tessuto urbano consolidato del centro principale di Cadorago, relativamente al Piano delle Regole, e al Piano dei Servizi, rimane inalterata l'indicazione strategica generale del PGT vigente, oltre che metodologica, senza modificarne funzioni e contenuti.
Pertanto, come anzidetto, gli elementi di variante adottati derivano da un progetto finalizzato all'insediamento di una media struttura di vendita a carattere commerciale.

8. PARERI E OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI P.I.I. IN VARIANTE AL PGT

La **Provincia di Como** con **Determinazione n. 90 del 13/05/2022** ha espresso il parere favorevole condizionato con prescrizioni per la valutazione di compatibilità con il PTCP vigente. Il parere viene formulato con specifico richiamo ai contenuti e alle previsioni di interesse sovracomunale del PTCP.
La valutazione interessa pertanto la componente urbanistica e ambientale degli elaborati di P.I.I. proposto, si procede unicamente alla modifica degli elaborati di PGT già adottati, fermo restando gli altri elaborati.
La determinazione della Provincia di Como si articola in due parti:

- la prima esprime la valutazione di compatibilità con il PTCP di Como;
- la seconda verifica la coerenza con i contenuti dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014.

8.1. Valutazione di Compatibilità con il PTCP

La valutazione evidenzia gli aspetti quantitativi oggetto di modifiche relativamente alle destinazioni urbanistiche vigenti e le volumetrie ricollocate nell'ambito dei confini di P.I.I.
Evidenzia altresì la compresenza di due dei requisiti richiesti dall'art. 87 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
La situazione di progetto prevende nel suo assetto variato il cambio di destinazione funzionale da residenziale a commerciale, con le seguenti destinazioni urbanistiche finali:

- Aree ed ambiti per attività terziarie direzionali, commerciali e turistico ricettive;
- Aree ed ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse generale per gli usi della città non residenziali;
- Aree ed ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse generale per gli usi della città residenziali;
- VA – aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale.

Viene inoltre modificato il perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

Il contenuto della valutazione evidenzia un palese errore materiale determinante un'incoerenza tra gli elaborati di Variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, **in relazione all'area a parcheggio prevista lungo la Via Cesare Cantù, che nel primo strumento urbanistico viene ricondotta ad un uso residenziale, mentre nel secondo ad uso non residenziale. Se ne chiede la correzione rendendo uniformi gli elaborati tra i vari strumenti.**

La rete ecologica del PTCP e la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, **non viene interessata in quanto l'intervento è esterno della rete ecologica provinciale**.

Per quanto riguarda il sistema distributivo commerciale il P.I.I. **risulta compatibile con l'art. 56 delle norme di PTCP.**

Per gli aspetti legati alla componente geologica idrogeologica e sismica si evidenzia che il progetto ricade nel settore territoriale del territorio a cui è stata assegnata la classe di fattibilità geologica 3 che non pregiudica la modificazione d'uso del suolo. Viene altresì ricordato che:

- Le prescrizioni PAI e della NTA dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quello delle classi di fattibilità;
- Gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.

Per quanto concerne la compatibilità con il PTCP il provvedimento della Provincia di Como succitato attesta, ai sensi della normativa vigente, che il Programma Integrato di Intervento Via Garibaldi – Via Mameli – Via Cantù in variante al PGT vigente, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24/03/2022 risulta compatibile.

8.2. Valutazione di Compatibilità della variante al PGT con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/14

Il Provvedimento n. 90/2022 in relazione alla disciplina transitoria dell'art. 5 della L.R. n. 31/14 s.m.i, lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Programma Integrato di Intervento in variante al PGT. Considerato che le aree oggetto di trasformazione risultano edificate e sono inserite all'interno del tessuto urbano consolidato, l'intervento non determina consumo di suolo, risultando coerente con i Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/14.

Non sono pervenute **osservazioni di carattere privato**.

8.3. Estratto elaborato di PGT corretto

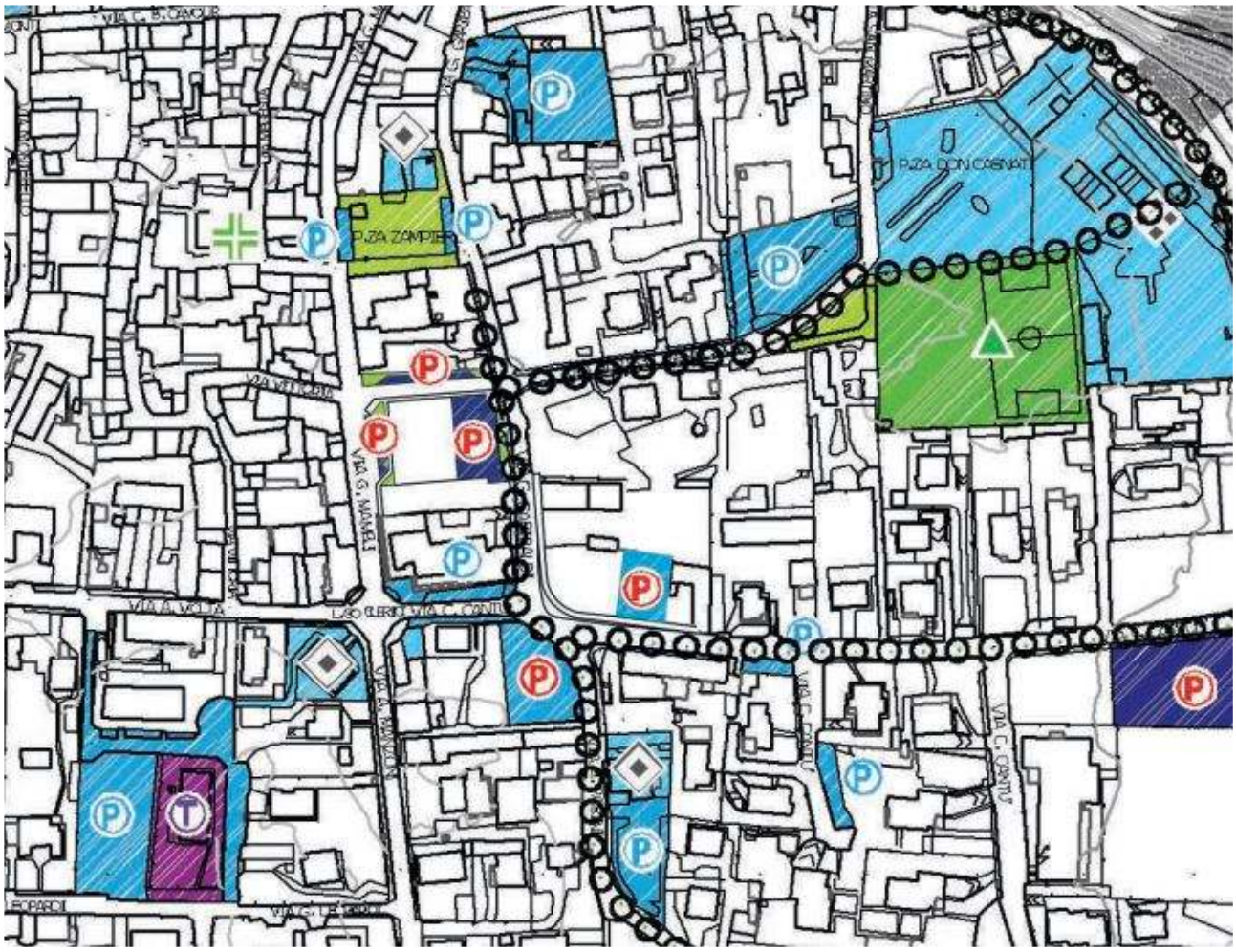


Figura 1 estratto 404-PS-TAV3-PROG

9. CONCLUSIONI

Vengono accolte integralmente le prescrizioni formulate nel provvedimento di compatibilità dalla Provincia di Como secondo quanto riportato nella presente Relazione illustrativa.
Sono altresì valutate positivamente le osservazioni/pareri espressi da altri Enti in fase di procedimento di VAS e già parzialmente recepite in fase di progetto edilizio, affrontando i temi inerenti: invarianza idraulica, inquinamento luminoso, acustico, atmosferico e di smaltimento delle acque reflue.
Non sono state espresse controdeduzioni alle osservazioni di carattere privato in quanto non risultano pervenute nei termini prescritti.

Il Tecnico Progettista
Arch. Giovanni Gaspa

ARCHITETTO
giovanni gaspa
sez. A - settore architettura
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI COMO
n° matr. 1645