	<p>AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO sezione A/a Guido Maria Pellò n° 1239</p>
<p><b>piùassociati</b> <b>studio B&amp;Lpiùassociati</b> 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</p>	<p><b>Le Autorità:</b> Proponente ing. P. Clerici Procedente geom. R. Cozza Competente geom. U. Bonardi</p> <p><b>Le fasi del procedimento:</b> Atto di avvio delib. G.C. n. 16 del 24/01/2019 Verifica di assoggettabilità VAS Adozione delib. C.C. n. 87 del 20/12/2019 Approvazione delib. C.C. n. del</p>
<p> <b>COMUNE DI Cadorago</b> PROVINCIA DI COMO</p> <p><b>VARIANTE PPA PLIS LURA</b> Piano di Governo del Territorio approvazione D.C.C. n. 30 del 23/05/2018 pubblicazione BURL n. 25 del 20/06/2018</p>	<p>OGGETTO:</p> <p><b>Relazione di controdeduzione alle osservazioni</b></p> <p><b>R.o</b></p>

INDICE

**relazione di controdeduzione alle osservazioni**

---

1. PREMESSA	2
2. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	3
3. RIEPILOGO GENERALE DELL'ESITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI	4
4. IL PARERE DI COMPATIBILITÀ PROVINCIALE	7
ALLEGATO: SCHEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	7

## 1. PREMESSA

---

La presente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadorago è stata adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 87 del 20/12/2019 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 7 del 12/02/2020 serie Avvisi e Concorsi.



Serie Avvisi e Concorsi n. 7 - Mercoledì 12 febbraio 2020

- 214 -

Bollettino Ufficiale

**Comune di Cadorago (CO)**  
**Avviso di adozione e deposito atti relativi alla variante al piano di governo del territorio (PGT) ai sensi della l.r. 12/05 e s.m.i.**

SI AVVERTE

che questa Amministrazione comunale, con deliberazione di c.c. n. 87 in data 20 dicembre 2019, esecutiva, ha adottato la variante al PGT vigente, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i., per l'inserimento nello strumento urbanistico del progetto di piano particolareggiato d'attuazione del Parco del Lura.

Si informa che i relativi atti sono depositati, a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, presso la Segreteria comunale per trenta giorni consecutivi, per consentire a chiunque ne abbia interesse di prenderne visione e presentare osservazioni od opposizioni entro i trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito.

Cadorago, 29 gennaio 2020

Il responsabile dell'area urbanistica-edilizia  
Roberto Cozza

Il Piano adottato è stato depositato in libera visione al pubblico dal 12 febbraio 2020 per trenta giorni consecutivi.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05, si sarebbero potute presentare osservazioni fino al giorno 12 aprile 2020; tuttavia, non tenendo conto del periodo intercorrente tra la data del 23 febbraio 2020 e quella del 15 maggio 2020, ai sensi dell'art. 103 del D.L. 18/2020 e dell'art. 37 del D.L. n. 23/2020, la scadenza per la pubblicazione viene fissata il giorno 03 giugno 2020 e quella per le osservazioni il giorno 03 luglio 2020;

A seguito del loro esame e delle conseguenti controdeduzioni, parzialmente o totalmente favorevoli, sono state apportate al progetto di Piano di Governo del Territorio le modifiche illustrate nei seguenti capitoli e contenute negli elaborati modificati in accoglimento.

Il criterio adottato per la valutazione dell'accogliibilità o meno di ciascuna osservazione è di duplice coerenza: da una parte con la "ratio" degli indirizzi e delle scelte illustrate nella fase di avvio, evitando di intaccare il sistema delle previsioni strutturali alle quali fu già riconosciuta dalla Provincia la compatibilità con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento; dall'altra una coerenza con l'impianto del Piano Particolareggiato che costituisce la base programmatica ed operativa comune per tutte le Amministrazioni comunali aderenti al Consorzio del Parco del Lura. Tale modalità operativa è peraltro dettata dall'esigenza di rispettare le scelte programmatiche operate in fase di adozione della variante di PGT dal Consiglio Comunale, costituenti la base programmatica per il futuro sviluppo del Comune.

## **2. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI**

---

Tutte le n. 5 osservazioni pervenute, n. 1 in fase di VAS, tuttavia di carattere meramente privatistico, n. 2 entro i termini e n. 2 oltre, sono state ritenute valido contributo ad un migliore affinamento dello strumento urbanistico. Sono state perciò esaminate, valutate e controdedotte tenendo come principale criterio di giudizio gli indirizzi pianificatori delineati nella variante.

L'istruttoria, effettuata tenendo conto dell'ordine del protocollo Comunale secondo il numero progressivo abbinato alla canonica classificazione con data e numero della pratica, comporta:

- a. la localizzazione con indicazione del numero d'ordine progressivo di ciascuna osservazione sull'elaborato del Piano delle Regole (che contiene, pur con gli opportuni rimandi allo specifico atto, anche le previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi) riportata per estratto nelle allegate schede di controdeduzione;
- b. l'eventuale modifica degli elaborati di progetto per adeguarli nel caso di osservazioni totalmente o parzialmente accolte.

### 3. RIEPILOGO GENERALE DELL'ESITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

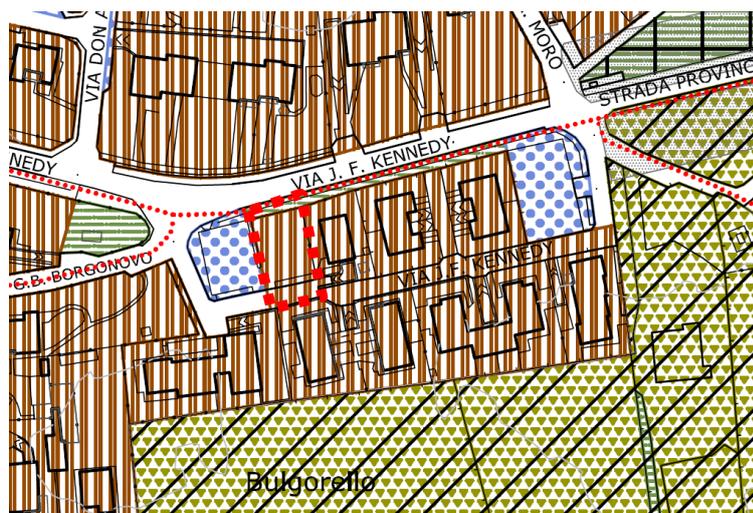
Nella tabella che segue viene riepilogato il riscontro dell'esito di ogni singola osservazione in ordine di protocollo.

#### *Prospetto riepilogativo dell'esito di ogni singola osservazione*

PRO- TO- COLLO SPE- CIALE	PROTOCOLLO GENERALE		OSSERVANTE	DETERMINAZIONE		
	n.	del		ACCOLTA	PARZIALMENTE ACCOLTA	NON ACCOLTA
1	6590	04/05/2019	M. Mascheroni, R. Hudson			●
2	2723	21/02/2020	CIA Agricoltori Italiani – Alta Lombardia			●
3	4417	02/04/2020	Provincia di Como	●		
4	9711	23/07/2020	Gruppo Scout Saronno		●	
5	5143	26/03/2021	Parco del Lura	●		

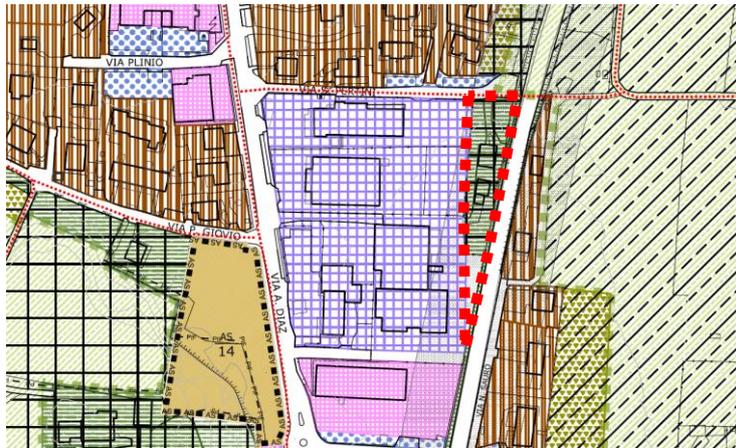
L'Ufficio Tecnico comunale ha inoltre segnalato la presenza di alcuni errori materiali negli elaborati grafici di piano e la conseguente opportunità di effettuare **le seguenti rettifiche:**

1. la prima riguarda un'incongruenza nella rappresentazione delle aree ad uso pubblico nel PL di via Kennedy a Bulgorello: la rettifica consiste nel riconoscimento del parcheggio pubblico e della viabilità pubblica di accesso allo stesso;



2. la seconda riguarda un'area residuale del consolidato urbano, localizzata in fascia di rispetto ferroviario tra la linea FNM Milano Como e la provinciale via Diaz, adibita a residenza e, per una piccola porzione, a piazzale di manovra

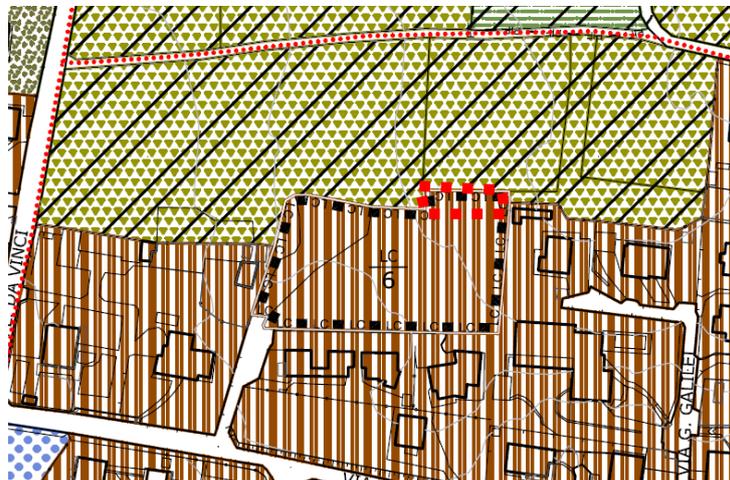
dell'attività produttiva adiacente: la rettifica consiste nel riconoscimento delle rispettive destinazioni d'uso;



3. la terza riguarda una porzione residuale tra la SP 30 ed il comparto delle ville con parco posto a confine con il Comune di Fino Mornasco: la rettifica consiste nell'estendere la campitura delle ville fino alla via pubblica;



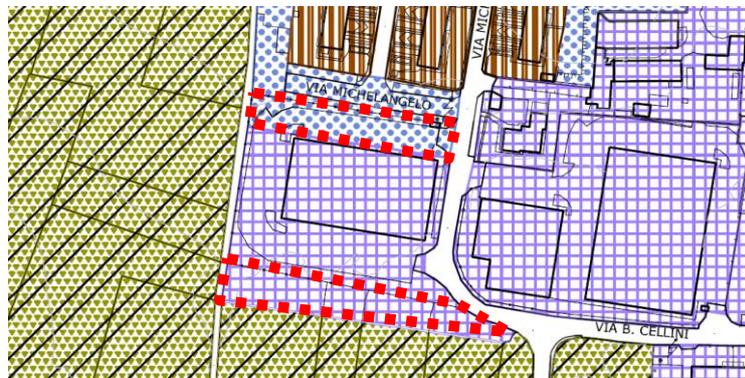
4. la quarta riguarda il perimetro del lotto LC/6, (già VD10 nel previgente PRG), che, nella fase di digitalizzazione sul data base topografico presenta uno sbordo sul lato nord: la rettifica consiste nell'allineare il confine al mappale;



5. la quinta riguarda il perimetro del lotto denominato AS/9 nel previgente PGT, attuato, in cui la porzione occidentale, come previsto dalla scheda d'ambito, non viene classificata AU, bensì rete ecologica, quale area di compensazione ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP: la rettifica consiste nell'attribuire la destinazione agricola e di rete ecologica alla porzione ovest del comparto;



6. la sesta riguarda il perimetro del lotto produttivo di via Michelangelo, (PL nel previgente PRG), che, nella fase di digitalizzazione sul data base topografico esso risulta traslato verso sud di qualche decina di metri: la rettifica consiste nell'allineare i confini del lotto alla recinzione che delimita il mappale (la porzione nord diventa produttiva, quella sud agricola).



Tali segnalazioni, **trattandosi di mere rettifiche, vengono interamente accolte** con la conseguente modifica degli elaborati di piano.



Vengono infine recepiti i contenuti delle due varianti, in merito alla revisione della componente geologica, idrogeologica e sismica ed al piano attuativo dell'ambito di trasformazione AS/1c, rispettivamente approvate con DCC n. 42 del 10/09/2020 e DCC n. 59 del 17/09/2021 e pubblicate sul BURL SAC n. 52 del 23/12/2020 e n. 48 del 01/12/2021.

#### **4. IL PARERE DI COMPATIBILITÀ PROVINCIALE**

---

Il parere di compatibilità provinciale non si è reso necessario per la presente variante, in quanto i nuovi perimetri del parco contenuti nel PPA coincidono con quelli già recepiti in una precedente variante urbanistica (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/05/2018 e pubblicata sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 20 giugno 2018), circostanza peraltro confermata dalla stessa Provincia con nota, sotto forma di osservazione, prot. 4417 del 2 aprile 2020.

**ALLEGATO: SCHEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE N. 1.**Prot. n. **6590** del **04.05.2019** Documento di Piano     VAS     Piano dei Servizi     Piano delle Regole**Osservante:**

---

Marta Mascheroni, Robert Hudson**Identificazione:**

---

Immobile di proprietà censito al Catasto con il mappale n. 383.**Osservazione:**

---

Richiesta di attribuzione della destinazione di "zone agricole multifunzionali" anziché "aree agricole di tutela naturalistica" essendo nelle intenzioni degli scriventi la realizzazione di un'azienda agricola sugli immobili di proprietà.**Controdeduzione:**

---

La richiesta contrasta con l'effettivo stato dei luoghi e con la vigente destinazione urbanistica, preordinata alla salvaguardia dei luoghi dall'edificazione, in ragione delle particolari peculiarità naturalistiche e paesaggistiche che connotano l'ambito, nonché per la prossimità dell'area al consolidato urbano di matrice prevalentemente residenziale.**Determinazione:**

---

Osservazione non accolta**Provvedimenti:**

---

Nessuno

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

---

CIA Agricoltori Italiani – Alta Lombardia

**Identificazione:**

---

Osservazione di carattere generale.

**Osservazione:**

---

L'osservante, non condividendo le motivazioni alla base della redazione del nuovo Piano Particolareggiato, chiede che il PPA del Parco non venga recepito dalle varianti dei PGT comunali.

**Controdeduzione:**

---

L'osservazione contrasta con gli indirizzi ed obiettivi formulati in fase di avvio del procedimento, condivisi dall'Assemblea Consortile ed adottati dal Consiglio Comunale.

**Determinazione:**

---

Osservazione non accolta

**Provvedimenti:**

---

Nessuno

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

---

Provincia di Como

**Identificazione:**

---

Osservazione di carattere generale.

**Osservazione:**

---

Viene richiamato il contributo trasmesso al Comune nel procedimento di VAS (prot. 19000 del 16 maggio 2019) ove veniva rilevata la differenza tra il perimetro del PLIS adottato e quello contenuto nel PGT vigente, osservando che i contenuti della Variante, laddove modificano il perimetro per scelte di pianificazione e non per mera correzione di errori materiali, devono essere sottoposti a Valutazione di Compatibilità con il PTCP.

**Controdeduzione:**

---

Vengono effettivamente riscontrate alcune differenze sostanzialmente dovute a due casistiche distinte:

1. Mero errore materiale per due aree: una in corrispondenza del confine comunale con Guanzate, in cui risultavano inserite nel parco alcune aree che di fatto non vi appartengono ed una in corrispondenza del confine con Vertemate che risultava esclusa, benché appartenente al Parco già dal 2005;
2. Sovrapposizioni marginali al tessuto urbano consolidato, a causa della mancata trasposizione del confine del parco sul recente Data Base Topografico.

**Determinazione:**

---

Osservazione accolta

**Provvedimenti:**

---

Rettifica del perimetro del Parco per errore materiale e sulla scorta della più puntuale rappresentazione dei luoghi nel Data Base Topografico.

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

---

Gruppo Scout AGESCI Saronno 1

**Identificazione:**

---

Immobili in comodato censito al Catasto con i mappali n. 710-307-308.

**Osservazione:**

---

Richiesta di individuazione di un'area puntiforme con una destinazione compatibile con la possibilità di realizzare un punto di prelievo di acqua potabile, una tettoia di max 40 mq ed eventualmente un servizio igienico di max 5 mq, al fine di garantire lo svolgimento delle attività educative scout nel contesto del Parco. La richiesta è stata successivamente integrata dai comodanti, proprietari delle aree di cui al mapp. 710, Eredi di Marinoni Carolina con prot. n. 5920 del 10/04/2021 che hanno espresso il proprio appoggio e condivisione all'istanza.

**Controdeduzione:**

---

La richiesta viene ritenuta meritevole di accoglimento; si dispone, per il solo mappale n. 710, la modifica dell'azzoneamento di PPA in "Parco Territoriale", peraltro in sintonia con l'autorizzazione in essere prot. n. 4994 del 28/04/2011 per l'allacciamento alla rete acquedottistica della "base scout".

**Determinazione:**

---

Osservazione parzialmente accolta

**Provvedimenti:**

---

Modifica degli elaborati di PPA

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

---

Consorzio Parco del Lura

**Identificazione:**

---

Osservazione di carattere generale.

**Osservazione:**

---

Il Consorzio, quale Ente proponente il PPA del Parco del Lura, al fine di rendere coerenti gli apparati normativi, la relazione e le tavole grafiche nei Comuni a valle delle procedure di variante dei singoli PGT presenta le seguenti osservazioni:

1. Si richiede di prevedere le seguenti modifiche e rettifiche alle NTA del PPA al fine di armonizzare quanto più possibile la normativa dei PGT dei Comuni del PLIS:
  - 1.1 all'art. 10 comma 1 lettera a, art. 18 comma 5 lettera b, art. 19 comma 9 lettera b, dopo "attività di sovescio", si aggiunga la frase ", di normale lavorazione agricola".
  - 1.2 ampliare la gamma relativa alle pendenze ammesse per le coperture sostituendo negli art. 13 comma 7 lettera c, art. 19 comma 7 lettera c, art. 20 comma 3, "17 gradi e 30 gradi" con "15 gradi e 35 gradi";
  - 1.3 modificare l'art. 13 comma 7 lettera g, escludendo le serre dal limite di percentuale vetrata in facciata;
  - 1.4 modificare l'art. 13 comma 7 lettera h sostituendo il termine "pertinenza edilizia" con il termine "insediamenti rurali";
  - 1.5 stralciare l'intero comma 9 dell'art. 13 così da evitare anomalie nella definizione nel dettaglio del grado di sensibilità paesaggistica delle aree comprese nel Parco;
  - 1.6 eliminare dall' art. 18 comma 5 lettera g la frase "culture ortofrutticole particolarmente vulnerabili";
  - 1.7 sostituire all'art. 20 comma 4 alla frase "inoltre, alla verifica dell'indice territoriale sull'intera superficie aziendale agricola vincolabile mediante atto certo, pari a mc/mq 0,03 mc/mq per la residenza e 10% di superficie coperta, al netto dei terreni già vincolati per altre edificazioni." La seguente frase: "ai limiti dell'art. 59 della Legge Regionale 12/2005";
  - 1.8 aggiunge all'art. 19 punto 2 lettera f dopo "parapetti in legno" e all'art 19 comma 9 lettera h dopo la parola "siepi" la frase: "eventualmente integrati

- 
- con reti metalliche, che permettano la permeabilità della rete ecologica, mantenendo liberi i primi 10 cm dal basso”;
- 1.9 sostituire, nell’art. 19 Punto 7 lettera a, la frase “del settore” con la parola “abilitato”;
  - 1.10 nell’art. 19 Punto 7 lettera d di eliminare la frase “nel Parco” e di definire il limite di superficie coperta massima territoriale pari al 50% di quanto previsto dalla LR12/2005 art. 59 comma 3;
  - 1.11 nell’art. 19 Punto 7 lettera e di eliminare la frase “nel Parco” e di definire il limite di superficie coperta massima per serre pari al 50% di quanto previsto dalla LR12/2005 art. 59 comma 3;
  - 1.12 Si richiede nell’art. 19 Punto 7 lettera f di definire il limite di superficie coperta massima pari al 50% di quanto previsto dalla LR12/2005 art. 59 comma 3.
  - 1.13 nell’art. 19 Punto 7 lettera g dopo la parola “coppi”, di aggiungere a titolo di maggiore chiarezza la frase “fatte salvi serre, silos e altre costruzioni di carattere speciale”;
  - 1.14 sostituire nell’art. 19 comma 7 lettera m alla parola “perpetua” la frase: “ai sensi dell’art 59 comma 6 della Legge Regionale 12/2005”;
  - 1.15 sostituire nell’art 19 comma 9 lettera h l’errato riferimento al citato comma 6 e sostituirlo con comma 7;
  - 1.16 all’art. 19 comma 10 e all’art. 20 comma 3 di sostituire la frase “altezza massima di colmo 7,5 Mt” con la seguente frase: “l’altezza massima sotto trave di imposta della copertura a 7,00 Mt”;
  - 1.17 all’art. 20 comma 4 di sostituire alla frase “inoltre, alla verifica dell’indice territoriale sull’intera superficie aziendale agricola vincolabile mediante atto certo, pari a mc/mq 0,03 mc/mq per la residenza e 10% di superficie coperta, al netto dei terreni già vincolati per altre edificazioni.”, la seguente frase: “ai limiti dell’art. 59 della Legge Regionale 12/2005”, correggendo così anche il refuso segnalato;
  - 1.18 modificare la nomenclatura dell’art. Art. 21 da “Parco Urbano Territoriale” a “Parco Territoriale”, la medesima variazione va recepita nelle legende negli elaborati grafici e nei richiami normativi.
2. Si richiede di prevedere le seguenti modifiche e rettifiche alle NTA del PPA al fine di armonizzare quanto più possibile la normativa dei PGT dei Comuni del PLIS:
    - 2.1 modificare la nomenclatura dell’art. Art. 21 da “Parco Urbano Territoriale” a “Parco Territoriale”, la medesima variazione va recepita nelle legende negli elaborati grafici e nei richiami normativi.
  3. Si richiede che la relazione del PPA venga aggiornata in relazione alle modifiche intervenute in fase di VAS, in relazione alle modifiche richieste dai singoli Comuni con Delibera di Giunta in fase precedente all’adozione e in relazione alle controdeduzioni in fase di approvazione delle varianti dei singoli PGT;
  4. Si richiede di uniformare la resa grafica delle tavole del PPA secondo i seguenti indirizzi:

- 
- a) dare maggiore leggibilità dei vincoli di carattere idraulico;
  - b) rendere visibili gli azzonamenti e le basi cartografiche dei territori comunali attigui a quelli della tavola specifica;
  - c) rimarcare il limite degli azzonamenti con una leggera linea di confine;
  - d) inserire il riferimento alle NTA in legenda delle tavole;
  - e) dare maggiore visibilità dei simboli relativi agli elementi di interesse storico architettonico, ambientale e paesaggistico;
5. di verificare gli eventuali aggiornamenti dei perimetri delle aree del Piano di Indirizzo Forestale a seguito di varianti di PGT intervenute successivamente all'approvazione della bozza di PPA del dicembre 2018.

**Controdeduzione:**

---

L'osservazione può a ragione essere ritenuta un utile contributo al perfezionamento degli atti di Piano e pertanto:

- 1 Si dispongono le modifiche e rettifiche alle NTA del PPA;
- 2 Si recepisce la nuova nomenclatura nelle NTA e negli elaborati grafici del PPA;
- 3 Si dispone l'aggiornamento della relazione illustrativa;
- 4 Si dispone l'aggiornamento grafico degli elaborati di PPA finalizzato ad una migliore leggibilità;
- 5 Si dispone la verifica del perimetro del bosco all'interno del Parco sulla scorta del PIF vigente.

**Determinazione:**

---

Osservazione accolta

**Provvedimenti:**

---

Modifica degli elaborati grafici e normativi del PGT e del PPA.

Con riferimento ai punti n. 3 e 4, la modifica degli elaborati verrà effettuata prima della procedura di riconoscimento ai sensi della DGR VIII/6148/07 e recepita con apposito atto.