

piùassociati

## studio B&Lpiùassociati

Enrico Bernasconi  
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 info@sertin.net

W www.blpiu.it

### Le Autorità:

Proponente ing. P. Clerici

Procedente geom. R. Cozza

Competente geom. U. Bonardi

### Le fasi del procedimento:

Atto di avvio delib. G.C. n. 37 del 09/03/2017

Verifica di assoggettabilità VAS

Adozione delib. C.C. n. 62 del 11/12/2017

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 11/2018

Approvazione delib. C.C. n. del



COMUNE DI

# Cadorago

PROVINCIA DI COMO

## TERZA VARIANTE 2017

Piano di Governo del Territorio

approvazione D.C.C. n. 31 del 19/06/2015

pubblicazione BURL n. 38 del 16/09/2015

OGGETTO:

## Relazione di controdeduzione alle osservazioni

## **INDICE**

## **relazione di controdeduzione alle osservazioni**

---

1. PREMESSA	2
2. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	4
3. RIEPILOGO GENERALE DELL'ESITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI	6
4. I PARERI DELLE AUTORITÀ COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE	7
ALLEGATO: SCHEDE DI CONTRODEDUZIONE	7

## 1. PREMESSA

---

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadorago è stato adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 62 del 11 dicembre 2017, pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2017 serie Avvisi e Concorsi.

**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. 62 in data 11 dicembre 2017, esecutiva, ha adottato la variante al Piano di Governo del Territorio ai sensi della l.r. 12/05 e s.m.i.

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, 27 dicembre 2017

Il responsabile dell'area urbanistica-edilizia  
Roberto Cozza

Il Piano adottato è stato depositato in libera visione al pubblico dal 27 dicembre 2017 al 25 gennaio 2018 per trenta giorni consecutivi. Potevano essere presentate osservazioni fino alla data del 24 febbraio 2018.

A seguito del loro esame e delle conseguenti controdeduzioni, parzialmente o totalmente favorevoli, sono state apportate al progetto della variante al vigente 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 stato di stretta coerenza con la "ratio" degli indirizzi e delle scelte illustrati nel Documento di Piano e sottoposti a verifica nel connesso atto di Valutazione Ambientale Strategica, evitando di intaccare il sistema delle previsioni strutturali alle quali è stata riconosciuta dalla Provincia la compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Tale modalità operativa è stata dettata dall'esigenza di rispettare le scelte programmatiche operate in fase di adozione del PGT dal Consiglio Comunale, costituenti la base programmatica per il futuro sviluppo del Comune.

## 2. CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Tutte le n. 4 osservazioni pervenute entro i termini e le n. 2 pervenute oltre i termini 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 nel documento di Piano.

Sono state classificate per tipologia di strumento in gruppi omogenei:

- Osservazioni relative al Documento di Piano (DdP);
- Osservazioni relative al Piano delle Regole (PdR);
- Osservazioni relative al Piano dei Servizi (PdS);

Di seguito viene riportata la tabella di classificazione per strumento secondo l'ordine del protocollo speciale a numerazione progressiva attribuita al momento della presentazione.

### Sintesi delle osservazioni per strumento

PROTOCOLLO SPECIALE	PROTOCOLLO GENERALE		OSSERVANTE	STRUMENTO		
	n.	del		DdP	PdR	PdS
<b>Osservazioni pervenute entro i termini</b>						
1	2582	30.01.2018	Bertocchi Massimo		●	
2	3082	22.02.2018	ARPA Lombardia	●		
3	3084	22.02.2018	Scuola Svizzera di Milano		●	●
4	3122	23.02.2018	Celli Alberto- Sonvico Anna Maria – Clerici Carla	●	●	
<b>Osservazioni pervenute oltre i termini</b>						
5	3179	26.02.2018	Spumador spa		●	
6	3205	26.02.2018	Masullo Maria		●	
<b>TOTALE n.</b>				<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

In sintesi:

- n. 2 osservazioni relative al Documento di Piano: ambiti di trasformazione oppure di carattere generale, non localizzabili;
- n. 5 osservazioni relative al Piano delle Regole;
- n. 1 osservazione relativa al Piano dei Servizi.

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

- a) la localizzazione con indicazione del numero d'ordine progressivo di ciascuna osservazione sulla tavola del Piano delle Regole (che comprende, pur rimandando allo specifico atto, anche le previsioni del Documento di Piano) riportata per estratto nelle allegate schede di controdeduzione;
- b) la modifica degli elaborati di progetto per adeguarli alle 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*

---

PROTO COLLO SPE- CIALE	PROTOCOLLO GENE- RALE		OSSERVANTE	DETERMINAZIONE		
	n.	del		ACCOLTA	PARZIALMENTE ACCOLTA	NON ACCOLTA
1	2582	30.01.2018	Bertocchi Massimo	●		
2	3082	22.02.2018	ARPA Lombardia		Presenza d'atto	
3	3084	22.02.2018	Scuola Svizzera di Milano			●
4	3122	23.02.2018	Celli Alberto- Sonvico Anna Maria - Clerici Carla		●	
5	3179	26.02.2018	Spumador spa		●	
6	3205	26.02.2018	Masullo Maria	●		
TOTALE n.				<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

---

#### **4. I PARERI DELLE AUTORITÀ COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

---

Coerentemente alle prescrizioni dettate dai commi 5 e 8 dell'art. 13 della L.R. 12/05 per il governo del territorio, il PGT è stato valutato dagli organi provinciali e regionali per garantire la compatibilità con il proprio strumento di pianificazione sovraordinata (PTCP e PIF). Con l'obiettivo di fornire una chiave di lettura più organica dell'intero processo di valutazione del PGT, nonché per rendere maggior chiarezza al criterio adottato per la valutazione dell'accogliibilità delle osservazioni, si rimanda alle schede di valutazione allegate alla presente relazione.

**ALLEGATO: SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI PARERI E DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

---

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---

PARERE DI COMPATIBILITÀ PTCP	2
PARERE DI CONFORMITÀ PIF	6
OSSERVAZIONE N. 1.	7
OSSERVAZIONE N. 2.	7
OSSERVAZIONE N. 3.	8
OSSERVAZIONE N. 4.	9
OSSERVAZIONE N. 5.	11
OSSERVAZIONE N. 6.	12

---

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago– Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

 NON ACCOLTA

 PARZIALMENTE ACCOLTA

 ACCOLTA

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---

**PARERE DI COMPATIBILITÀ PTCP**

Prov. n. **15610** del **24.04.2018**

**Scrivente:**

Provincia di Como  
Settore Programmazione Territorio e Parchi - Servizio Pianificazione Territoriale

**Identificazione:**

Parere di compatibilità ex comma 5 art. 13 L.R. 12/2005

**Parere:**

La provincia, nel proprio parere di competenza:

A) **attesta** ai sensi della normativa vigente **che la Variante** al PGT del Comune di Cadorago adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 11.12.2017 **è compatibile con il PTCP, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni** apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:

1. La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP

Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP

Riguardo ai calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato, ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come indicato in narrazione nel provvedimento.

La gestione dei boschi

In merito a tale aspetto della valutazione di compatibilità, sulla scorta del contributo collaborativo specialistico in materia offerto da Regione Lombardia, si esprime parere favorevole alla Variante in oggetto, rinviando ai contenuti della nota regionale prot. AE12.2018.0006480 del 20.04.2018, che si allega al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, con particolare riferimento alle prescrizioni ivi contenute. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Disciplina dei centri e nuclei storici

Poiché la "Categoria della rigenerazione edilizia" si sovrappone alle altre categorie di trasformazione, in alcuni casi duplicando la norma, si ritiene che debba essere meglio precisata la portata e la prevalenza rispetto alle altre categorie (GL1-2-3-4-5), in quanto l'impatto della rigenerazione sulle altre categorie di trasformazione potrebbe portare ad una sensibile modifica del disegno dei centri e nuclei storici fino ad una complessiva sostituzione del tessuto edilizio con la definitiva perdita della connotazione stessa di centro storico.

Aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali

Si ribadisce la prescrizione contenuta nel provvedimento provinciale di valutazione di compatibilità con il PTCP del PGT, n. 13/38778 del 5 agosto 2010, di "esplicitare in modo maggiormente chiaro negli elaborati grafici del PGT la perimetrazione della fascia di rispetto attorno ai beni storico-culturali con il divieto di nuove edificazioni al loro interno."

Perimetrazione dei nuclei storici

Riguardo alla perimetrazione dei nuclei storici, l'area LC15, stralciata dal nucleo di Bulgorello, dovrà essere inserita nella tavola di identificazione delle varianti.

La viabilità

Ai fini della tutela degli ambiti della rete ecologica provinciale, onde evitare, in via generale, interventi in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PTCP relativo alla medesima rete ecologica, si rende necessario integrare l'art. 31, comma 4 delle NTA del PdR, aggiungendo anche al primo punto "parcheggi scoperti", la dicitura "limitatamente ai soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP".

2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nella Variante al PGT

Ambito "Spumador"

Per quanto riguarda gli aspetti di natura forestale, si rimanda all'allegato parere regionale prot. AE12.2018.0006480 del 20.04.2018, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con particolare riferimento alle prescrizioni ivi contenute.

---

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

 NON ACCOLTA

 PARZIALMENTE ACCOLTA

 ACCOLTA

### III VARIANTE PGT

## COMUNE DI CADORAGO

#### Ambito "AS/6 ex Berofin"

La valutazione della proposta di trasformazione è favorevole a condizione che la scheda dell'ambito prescriva, in aggiunta, che l'area a parcheggio sia progettata con una sistemazione paesaggistica di dettaglio, che preveda tra l'altro una "fascia a verde di interposizione" tra il parcheggio stesso e le aree agricole circostanti, con funzione di "filtro" verso le aree agricole e naturali, ai fini di una maggiore salvaguardia ambientale.

#### Ambito "LC/20 Caglificio Clerici"

Per i motivi espressi in narrativa nel presente provvedimento, si ritiene che la porzione sud della previsione di ampliamento, debba essere confermata tra gli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" provvedendo conseguentemente ad uno suo stralcio dalla previsione di trasformazione (intera porzione sud) dall'ambito LC/20.

#### 3. Il Sistema informativo Territoriale (SIT)

Richiamato il "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione", approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006, ai fini dell'aggiornamento del SIT, ed in particolare della rete ecologica del PTCP, rispetto alle nuove previsioni contenute nella Variante al PGT, è di fondamentale importanza che il Comune trasmetta alla Provincia gli strati informativi debitamente compilati.

#### B) **Formula le seguenti segnalazioni** che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento:

##### 1. La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP

###### 1.1 I parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS)

Ricordato che la modifica al perimetro del PLIS "Valle del Torrente Lura" è oggetto di apposita procedura di riconoscimento da parte della Provincia di Como, e che pertanto, non è oggetto del presente provvedimento, a titolo collaborativo, si evidenzia che per la parte in ampliamento, si ritiene maggiormente condivisibile la proposta di perimetrazione individuata dall'Ufficio del Parco Valle Lura rispetto alla proposta individuata dal Comune di Cadorago, per le finalità di tutela ambientale e l'opportunità di sottoporre a salvaguardia un collegamento ecologico tra il Parco esistente e la zona di Fasciano.

###### 1.2 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Si suggerisce di valutare la possibilità di togliere la categoria della rigenerazione urbana ai tre edifici classificati con grado di intervento GL2 individuati in narrativa nel presente provvedimento.

In relazione alle classificazioni di intervento, con particolare riferimento alla categoria GL2, si raccomanda di verificare e valutare la coerenza tra la possibilità introdotta dalla variante al PGT, di prevedere interventi di ristrutturazione rispetto alla definizione degli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma c) del DPR 380/2001, relativo al restauro e risanamento conservativo.

###### 1.3 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Si evidenziano difformità dei confini riportati nella cartografia urbanistica rispetto alla cartografia dello studio geologico con particolare riferimento alle carte di fattibilità geologica (allegati 7.1-2-3-4-5 e 6), con la conseguenza che nelle carte di fattibilità vengono escluse alcune porzioni di territorio rispetto alla cartografia urbanistica con derivante impossibilità di assegnare una corretta classe di fattibilità. Si riportano di seguito gli ambiti interessati dal problema sopra evidenziato, al fine di invitare il Comune a provvedere alla soluzione del problema:

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| • Ambito AS 6                | classe di fattibilità 2, |
| • Ambito LC 8                | classe di fattibilità 1, |
| • Ambito Chicco d'Oro-Iemoli | classe di fattibilità 1, |
| • Ambito Spumador            | classe di fattibilità 2, |
| • ex Berofin                 | classe di fattibilità 2, |

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

■ NON ACCOLTA

■ PARZIALMENTE ACCOLTA

■ ACCOLTA

### III VARIANTE PGT

## COMUNE DI CADORAGO

#### Determinazione:

##### Con riferimento alle prescrizioni di cui alla lettera A):

- 1.1 Si provvede alla verifica dei conteggi inerenti il consumo di suolo.
- 1.2 Si provvede alle necessarie modifiche derivanti dal parere di conformità al Piano di Indirizzo forestale.
- 1.3 Si provvede a meglio precisare la norma inerente la rigenerazione edilizia subordinando l'assentibilità degli interventi al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio; vengono meglio esplicitate negli elaborati grafici le aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali; viene evidenziata l'area LC 21 (erroneamente indicato come LC/15) di Bulgorello nell'elaborato di localizzazione delle varianti.
- 1.4 Si provvede ad integrare l'art. 31 comma 4 delle NTA del PdR limitando la possibilità di insediare parcheggi scoperti alle sole aree esterne alla rete ecologica provinciale.
- 2.1 Si prende atto delle prescrizioni contenute nel parere regionale di conformità.
- 2.2 Si condivide la cautela per l'area a parcheggio dell'ambito AS/6 "ex Berofin" disponendo un'esplicita prescrizione nella scheda d'ambito al fine di prevedere una fascia verde attrezzata a biofiltro ad interposizione tra il futuro parcheggio e le aree agricole e naturali circostanti.
- 2.3 Per quanto attiene alla porzione sud della previsione di ampliamento del Caglificio Clerici (LC/20) oggetto della richiesta di stralcio si ritiene opportuno precisare che:

- l'area risulta priva dei requisiti per essere definita strategica, in quanto:
  - non è un terreno interessato da colture specializzate e di pregio, né necessario per la conduzione di attività zootecniche né ha usufruito di contributi nell'ambito della politica economica comunitaria, essendo di proprietà dal 2016 della Società che richiede l'ampliamento e che non vi svolge alcuna attività agricola;
  - risulta incolta da almeno due anni;
  - è, a causa della sua particolare conformazione morfologica, accessibile solo tramite i piazzali attualmente utilizzati dall'impianto produttivo esistente, essendo limitata sui tre lati da una scarpata e da due filari arborei;
- l'azienda, che opera nell'eccellenza del settore dei prodotti naturali, fermenti lattici ed enzimi per la produzione di formaggi, yogurt, burro, latticini, salumi, pane a pasta senza lievito, farmaci e supplementi alimentari, appartiene a tutti gli effetti alla filiera agroalimentare;
- l'andamento della domanda impone all'azienda una veloce crescita per stare al passo delle necessità del mercato e, ancora più importante, una continua ricerca, che permette di rispondere in maniera capillare e competitiva alle richieste dei clienti ed essere tra le prime 5 aziende mondiali nel settore. Essendo lo stabilimento che si intende ampliare il "cuore" dell'azienda, verrebbe così garantito il mantenimento della ricerca e dell'applicazione produttiva a Cadorago, nei cui laboratori già operano 60 ricercatori di diverse nazionalità, 2 Direttori Scientifici e numerosi dottorati da tutto il mondo, che solo collaborando giornalmente possono garantire l'elevato livello di innovazione richiesto dal mercato: per queste ragioni si ritiene irrinunciabile localizzare il futuro sviluppo nello stabilimento di Cadorago e non altrove;
- si è inoltre valutata l'eventuale alternativa di destinare al futuro ampliamento dello stabilimento produttivo l'area a nord, attualmente utilizzata come parcheggio per i circa 200 dipendenti, ma la soluzione non risulta concretamente percorribile in quanto il quartiere non è dotato di infrastrutture per la sosta, fatta eccezione per il parcheggio della scuola, dimensionato sugli utenti che vi gravitano, né sostenibile in quanto già nel passato le auto in sosta lungo la provinciale hanno più volte messo a rischio la circolazione;
- si ritiene per queste ragioni di confermare la previsione di trasformazione del lotto quale area irrinunciabile per lo sviluppo futuro dei laboratori e degli impianti tecnologici dell'azienda prevedendo le seguenti ulteriori cautele:
  - pur se la trasformazione in se dell'area non risulta particolarmente critica in quanto il



#### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

■ NON ACCOLTA

■ PARZIALMENTE ACCOLTA

■ ACCOLTA

### III VARIANTE PGT

## COMUNE DI CADORAGO

---

suo valore agronomico può definirsi "neutro", si ritiene, al fine di non contravvenire al principio di preservare le aree agricole da un'erosione ancorché marginale, di inserire una ulteriore tutela compensativa di aree ritenute agronomicamente e paesaggisticamente più strategiche provvedendo ad ulteriormente ampliare il perimetro del PLIS di circa mq 90.000;

- si dispone l'integrazione delle prescrizioni particolari per l'ambito prevedendo una fascia verde attrezzata a biofiltro ad interposizione tra il futuro completamento produttivo e le aree agricole e naturali circostanti, allo scopo di rafforzare la presenza dei filari perimetrali esistenti.

3 Si provvederà alla trasmissione degli strati informativi prima della pubblicazione sul Burl.

#### **Con riferimento alle segnalazioni di cui alla lettera B):**

- 1.1 Si provvede ad ulteriormente implementare, in coerenza con le indicazioni ricevute dal Parco, le aree da includere nel futuro ampliamento del PLIS.
- 1.2 Si condivide la segnalazione e si provvede ad escludere dalla categoria della rigenerazione urbana gli edifici classificati con grado di intervento GL2.
- 1.3 Si segnala che l'aggiornamento della componente geologica è in fase di redazione e verrà recepito nel PGT una volta acquisito il parere regionale di compatibilità.

---

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

 NON ACCOLTA

 PARZIALMENTE ACCOLTA

 ACCOLTA

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---

**PARERE DI CONFORMITÀ PIF**

Prot. n. **AE12.2018.6480** del **20.04.2018**

**Scrivente:**

---

Regione Lombardia  
Ufficio Territoriale Regionale Insubria Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca Insubria

**Identificazione:**

---

Valutazione di compatibilità della terza variante al Piano di Governo del Territorio. Parere di conformità al Piano di Indirizzo Forestale.

**Parere:**

---

**La Regione esprime parere favorevole in ordine alla conformità al Piano di Indirizzo Forestale** della Provincia di Como della terza variante al Piano di Governo del Territorio **a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni** e apportate le conseguenti modifiche ai relativi atti:

1. la perimetrazione delle superfici forestali allegata al parere quale parte integrante e sostanziale dovrà essere recepita in sede di approvazione nel PGT adottato;
2. gli ambiti per i quali viene validata la rilocalizzazione, in sede di approvazione del PGT adottato, dovranno essere ricondotti alla disciplina di cui all'art. 11 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**Determinazione:**

---

Viene aggiornata la cartografia del PGT con l'indicazione aggiornata delle aree boscate, ricondotte anche alla disciplina di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

---

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago– Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

 NON ACCOLTA

 PARZIALMENTE ACCOLTA

 ACCOLTA

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---

**OSSERVAZIONE N. 1.**

Prot. n. **2582** del **30.01.2018**

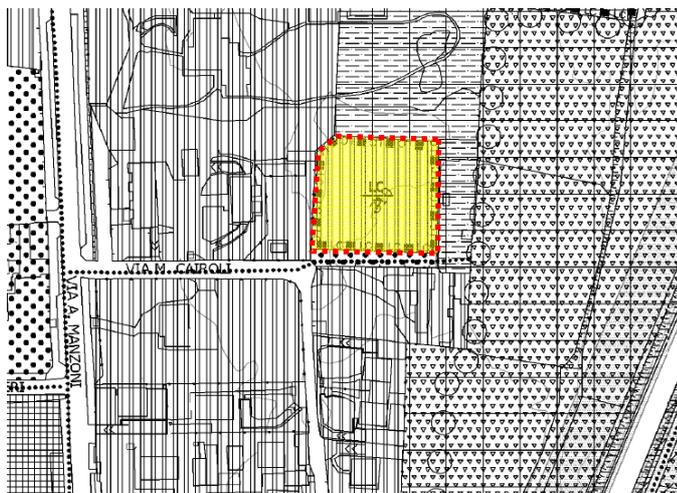
Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

Sig. Bertocchi Massimo

**Identificazione:**

Terreno sito in Cadorago via M. Cairoli – Lotto LC/7 – mapp. 25



**Osservazione:**

Richiesta di modifica delle prescrizioni per il lotto convenzionato prevedendo la possibilità di monetizzazione in luogo della realizzazione del collegamento ciclopedonale previsto.

**Controdeduzione:**

Si condivide l'osservazione prevedendo nelle prescrizioni per l'ambito la facoltà di monetizzare la mancata cessione ed il valore di realizzazione dell'opera.

**Determinazione:**

Osservazione accolta

**Provvedimenti:**

Modifica degli elaborati del Piano delle Regole

**OSSERVAZIONE N. 2.**

Prot. n. **3082** del **22.02.2018**

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

NON ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

ACCOLTA

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---

ARPA Lombardia

**Identificazione:**

Osservazione di carattere generale

**Osservazione:**

1. Presa d'atto delle controdeduzioni formulate dalle Autorità Competente e Proponente e dell'accoglimento delle osservazioni e delle indicazioni inviate da ARPA, in fase di procedura di verifica di assoggettabilità, con nota prot. ARPA n°137663 del 8/09/2017;
2. Richiamo di alcuni aggiornamenti normativi intercorsi in seguito all'invio delle sopracitate osservazioni di ARPA:
  - D.g.r. n. X/6738 del 19/06/2017 "Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'art. 58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell'autorità di bacino del Fiume Po", pubblicata sul B.U. R. L. Serie Ordinaria n.25 del 21/06/2017;
  - Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicata sul B.U. R. L. Supplemento Ordinario n.48 del 27/11/2017;
  - le pubblicazioni "A regola d'acqua" e "Manuale di drenaggio urbano" pubblicate sul sito web <http://www.contrattidifiume.it/it/pubblicazioni/manuali-e-linee-guida/>, quali utili strumenti nella gestione e nell'uso delle acque, nella pianificazione del territorio e nella tutela dell'ambiente.

**Controdeduzione:**

Si tratta in realtà di una presa d'atto.

**Determinazione:**

Osservazione non classificabile

**Provvedimenti:**

Nessuno

**OSSERVAZIONE N. 3.**

Prot. n. **3084** del **22.02.2018**

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

Avv. Luca Corabi De Marchi, Presidente della Scuola Svizzera di Milano

**Identificazione:**

Ambito di interesse pubblico in frazione Caslino, via Baracca, mappali 485-695-990-1927-1929 interessato dalla realizzazione di un complesso scolastico.

---

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

NON ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

ACCOLTA

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---



**Osservazione:**

---

Richiesta di:

- contemplare tra le destinazioni ammissibili anche quelle terziarie, direzionali, commerciali, ricettive e residenziali per una quantità pari ai 4.000 mq già previsti per la funzione scolastica;
- prevedere l'opzione alternativa del trasferimento volumetrico della capacità edificatoria anche su altri comparti.

**Controdeduzione:**

---

La richiesta non può ritenersi accoglibile in questa fase in quanto il maggiore peso insediativo derivante dalle destinazioni funzionali proposte richiederebbe un'ulteriore verifica di sostenibilità ambientale VAS e quindi la ripubblicazione del piano.

**Determinazione:**

---

Osservazione non accolta

**Provvedimenti:**

---

Nessuno

**OSSERVAZIONE N. 4.**

Prot. n. **3122** del **23.02.2018**

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

**Osservante:**

---

Sig.ri Celli Alberto - Sonvico Anna Maria - Clerici Carla

**Identificazione:**

---

Ambito di trasformazione AS/1-B di uso pubblico con dotazione volumetrica perequativa mappali 1431-1433-1875.

---

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

NON ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

ACCOLTA

### III VARIANTE PGT

## COMUNE DI CADORAGO



#### **Osservazione:**

Richiesta di:

1. Riconoscere al comparto AS/1B una reale commerciabilità delle volumetrie individuando il comparto quale "area di decollo" delle volumetrie;
2. individuare nell'insieme degli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale che terziaria commerciale, le "aree di atterraggio" delle volumetrie definendo per essi, oltre all'indice "proprio", un indice conseguibile obbligatoriamente attraverso l'acquisto di quote delle volumetrie provenienti dal comparto di proprietà;
3. individuare nella normativa del PdR eventuali tessuti di completamento ai quali estendere la facoltà di utilizzazione dell'indice edificatorio aggiuntivo proveniente dalle "aree di decollo";
4. fissare una misura minima di volumetria da acquisire per evitare eccessive frammentazioni dei terreni di decollo;
5. istituire un registro comunale dei diritti edificatori ed un regolamento attuativo che definisca il meccanismo di cessione delle quote edificatorie;
6. valutare in subordine di sopprimere l'attuale meccanismo perequativo a fronte della diretta acquisizione da parte del Comune delle aree e dei relativi titoli volumetrici.

#### **Controdeduzione:**

L'impostazione del PGT prevede quale campo d'applicazione del meccanismo perequativo gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano: la richiesta viene ritenuta accoglibile solo con riferimento al Documento di Piano, dove i saldi rimangono invariati e non ne viene modificata la sostanza.

Con riguardo alla quota di un terzo della volumetria complessivamente attribuita, l'obbligo di "atterraggio" dei volumi dal comparto degli Osservanti all'ambito AS/1c non potrà tuttavia essere annullato in quanto agli atti del Comune è già depositata una richiesta di approvazione di piano attuativo attualmente in fase di valutazione.

I rimanenti due terzi della volumetria, mai stati oggetto di alcuna richiesta di approvazione di piano attuativo, saranno liberamente distribuibili negli altri ambiti di trasformazione a destinazione residenziale non ancora attuati.

L'Amministrazione Comunale costituirà un registro dei diritti edificatori con specifico regolamento attuativo dopo l'approvazione definitiva della presente variante.

#### **Determinazione:**

Osservazione parzialmente accolta

#### **Provvedimenti:**

Modifica degli elaborati del Documento di Piano

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

■ NON ACCOLTA

■ PARZIALMENTE ACCOLTA

■ ACCOLTA

# III VARIANTE PGT COMUNE DI CADORAGO

OSSERVAZIONE N. 5.

Prot. n. **3179** del **26.02.2018**

Documento di Piano     VAS     Piano dei Servizi     Piano delle Regole

## Osservante:

Sig. Roberto Rossi, legale rappresentante Spumador spa

## Identificazione:

Terreno identificato da mappali n. 2-10 – Lotto LC/19



## Osservazione:

Richiesta di modifica delle prescrizioni particolari per il lotto convenzionato LC/19 (art. 25 Norme PdR) come segue:

- Slp realizzabile mq 7.500 dei quali mq 3.000 quale Slp esistente trasferita dal vecchio stabilimento in comune di Lomazzo;
- Sc realizzabile mq 5.800 dei quali mq 3.000 quale Sc esistente trasferita dal vecchio stabilimento in comune di Lomazzo;
- Iscrizione nel registro dei diritti edificatori della Slp/Sc di mq 3.000 trasferibile da Lomazzo;
- Ammettere, con specifico titolo edilizio, le operazioni di ricolmatura del valletto disgiunte dall'edificazione dell'area;
- Dare atto che le aree/immobili di proprietà Spumador (vecchio stabilimento ed abitazioni adiacenti site in Lomazzo), oggetto di cessione per la realizzazione delle opere di superamento della linea ferroviaria, concorrono e assolvono all'eventuale dotazione di superfici per servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali all'ampliamento del complesso produttivo in comune di Cadorago;
- Inserire la precisazione che, per gli edifici destinati a magazzino, in sede di segnalazione all'avvio del procedimento, è stata richiesta la disapplicazione delle disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PdR e la compensazione dell'indice Pn, di cui al comma 4 dell'art. 25, nell'ambito del Parco del Lura ovvero monetizzato sulla base delle tariffe del PIF vigente;
- Precisare l'assoggettamento degli interventi edilizi di ampliamento e trasferimento della Slp ai soli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti.

## Controdeduzione:

Si conviene con le richieste di cui ai punti a. b. c. f., preordinate ad un migliore affinamento delle azioni per l'attuazione dell'ambito, non con le rimanenti d. e. g., in quanto non di pertinenza della variante urbanistica.

## Determinazione:

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

NON ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

ACCOLTA

**III VARIANTE PGT  
COMUNE DI CADORAGO**

---

Osservazione parzialmente accolta

**Provvedimenti:**

Modifica degli elaborati del Piano delle Regole

---

**OSSERVAZIONE N. 6.**

Prot. n. **3205** del **26.02.2018**

Documento di Piano       VAS       Piano dei Servizi       Piano delle Regole

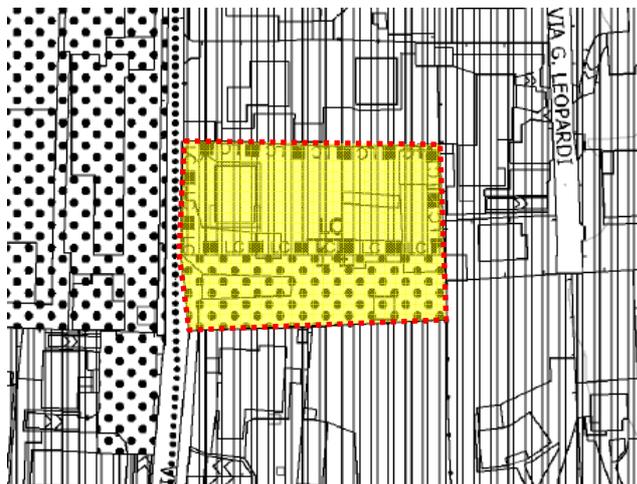
**Osservante:**

Sig.ra Masullo Maria

---

**Identificazione:**

Terreno catastalmente identificato con il mappale 1442 - lotto convenzionato LC/14 a destinazione residenziale.



**Osservazione:**

Richiesta di incremento della volumetria definita nel lotto da mc 600 ad almeno mc 900.

---

**Controdeduzione:**

La richiesta viene ritenuta ragionevole, sostenibile e migliorativa a fronte dell'impegno, oltre alla cessione di circa la metà dell'area per servizi, alla realizzazione di un parcheggio pubblico sul sedime ceduto, completo di tutti i servizi annessi.

**Determinazione:**

Osservazione accolta

---

**Provvedimenti:**

Modifica degli elaborati del Piano delle Regole

---

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

III variante P.G.T. Cadorago- Adottato con Delibera C.C n. 62 del 11/12/2017

NON ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

ACCOLTA