

COMUNE DI CADORAGO – PROVINCIA DI COMO

Progetto PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Comparto Via Mameli, Via Garibaldi, Via Cantù

Presentato da COOP. COMO CONSUMO

Fase di Adozione della Variante al PGT- 24 marzo 2022

SINDACO: Paolo Clerici

ASSESSORE URBANISTICA:

RESPONSABILE DI STRUTTURA E DEL PROCEDIMENTO: geom. Roberto Cozza

PROGETTISTI Urbanistica e Architettonico: arch. Giovanni Gaspa, geom. Augusto Bianchi

ESPERTO AMBIENTALE: dott. agr. Claudio Febelli



L'AMBITO NORMATIVO

- IL P.G.T. vigente è stato 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)
- Sono state approvate alcune varianti parziali e puntuali tra cui alcuni studi di supporto come l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica

- La presente proposta di Programma Integrato di Intervento è stata depositata ai sensi dell'art. 15 e ss del vigente Documento di Piano e della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. artt. 87-93



I PASSAGGI TECNICO-PROCEDURALI

- La proposta di Programma Integrato di Intervento, (P.I.I.) interessa le vie Mameli, Via Garibaldi, Via Cesare Cantù, quindi nell'ambito di quello che può definirsi «tessuto urbano consolidato»
- Il progetto di P.I.I., così come prevede la normativa vigente, si pone in variante al vigente Piano di Governo del Territorio. Non trovando la piena corrispondenza delle attuali destinazioni urbanistiche.
- Si è dato pertanto avvio alla procedura di variante puntuale:
 - Delibera di G. C. 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)
 - pubblicazione sul sito del Com. di Cadorago e su un quotidiano locale in data 22/12/21, nonché sul sito SIVAS regionale
 - L'avvio del Procedimento è stato altresì pubblicato su BURL n. 51 in data 22/12/21



I PASSAGGI TECNICO-PROCEDURALI

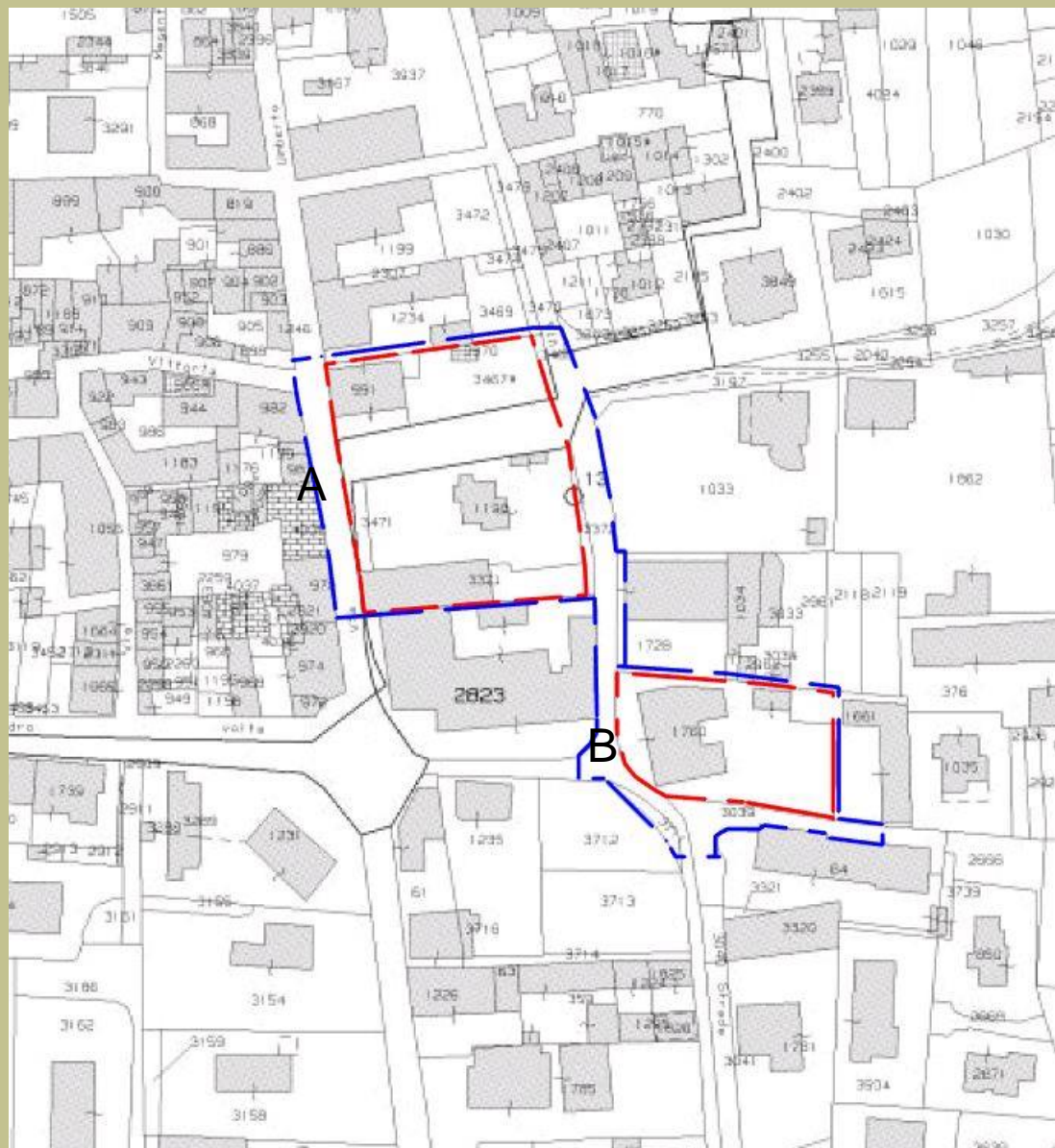
- In ambito di procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, si è dato avvio alla verifica di esclusione:
 - Messa a disposizione del **Rapporto Preliminare** sull'Albo Pretorio del Comune di Cadorago, sul SIVAS di Regione Lombardia in data 11/01/2022
 - in data 14/02/2022, si è tenuta la conferenza di verifica di esclusione
 - è stato redatto apposito verbale a cui sono allegati i pareri degli enti competenti territorialmente che non hanno sollevato elementi ostativi alla verifica di esclusione
 - con prot. n. 2903 del 22/02/2022 è stato emanato il Decreto di non Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
 - In data 18/03/22 la proposta di P.I.I. è stata presentata in Commissione Urbanistica
 - in data odierna è stato convocato il Consiglio Comunale per deliberare, tra i vari punti all'O. d. G., sull'adozione della presente proposta di variante indotta dal progetto di P.I.I. e dare seguito alla successiva fase di pubblicazione, di raccolta dei pareri e delle osservazioni per procedere quindi all'approvazione definitiva.



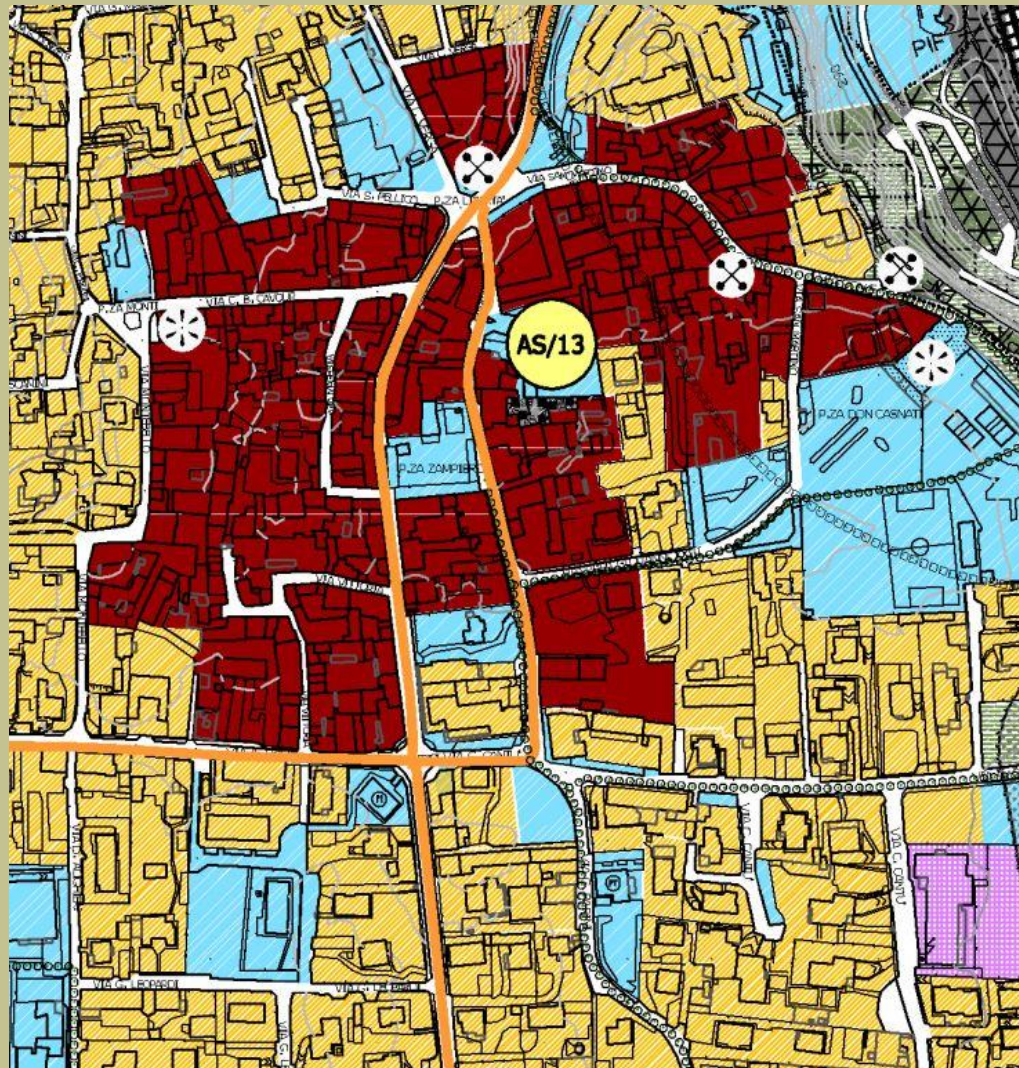
Estratto mappa

Estensione P.I.I.: 5483 mq

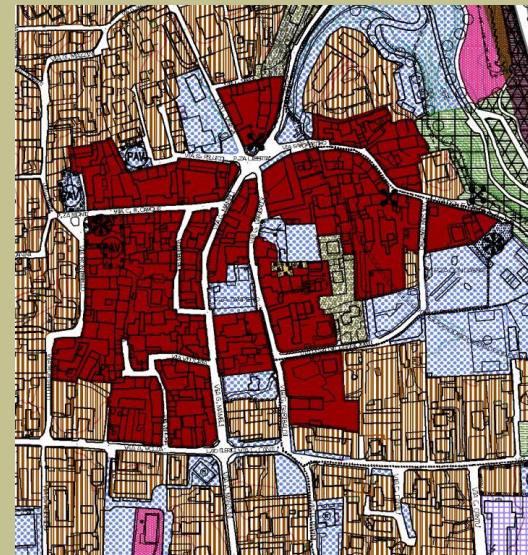
Estensione proprietà: 3774 mq



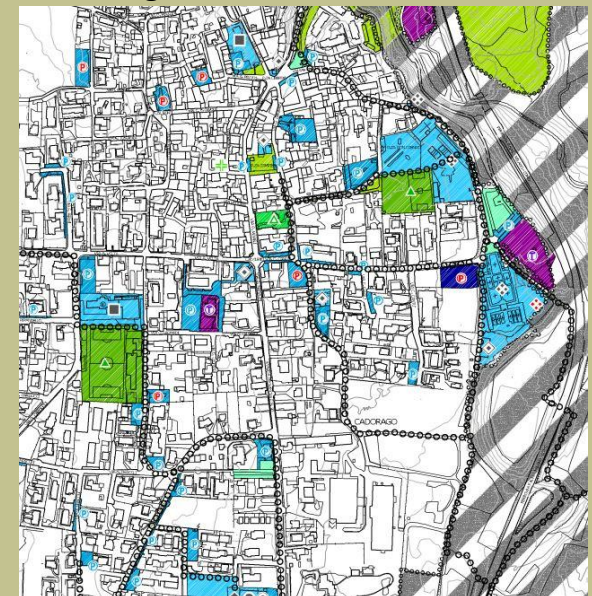
Stralci della pianificazione vigente



Previsioni Documento di Piano



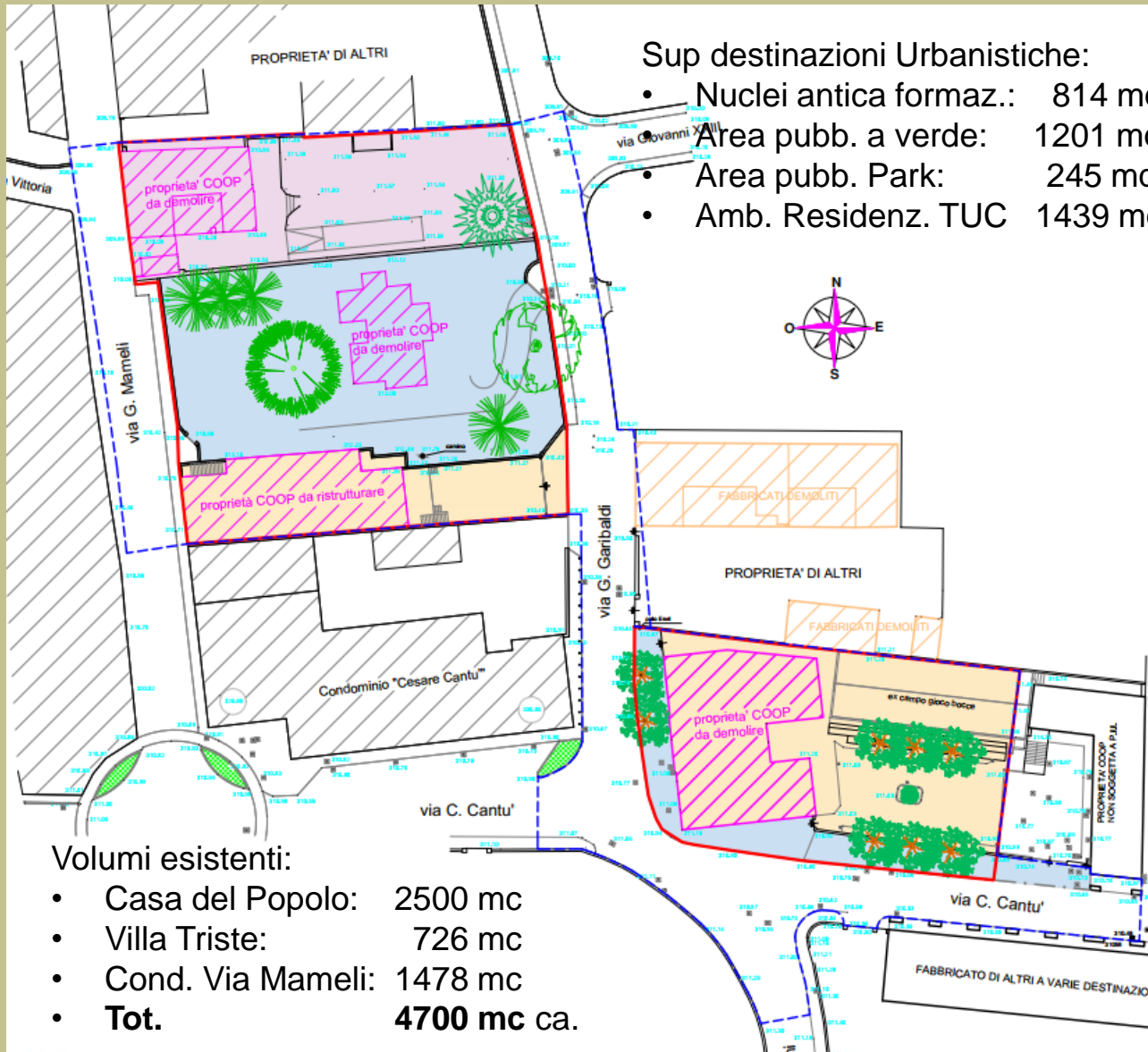
Piano delle Regole



Piano dei Servizi



Sistema Insediativo – destinazioni vigenti



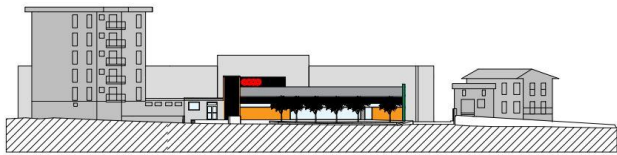
LE NUOVE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni urbanistiche di progetto (Rif. TAV. 3b)	Superficie	Asservimento Uso pubblico	In cessione
Insediamiento commerciale COOP	1.193	-	-
Aree per attrezzature pubbliche e servizi (verde)	206	si	si
Aree per attrezzature pubbliche e servizi (parcheggi) (id. A – C - E)	586	si	-
Aree per attrezzature pubbliche e servizi (parcheggi) (id. D – B)	487	si	si
Aree vincolate a verde di carattere privato	636	-	-
Aree destinate a viabilità (allargamenti, nuova viabilità)	387	si	si
Aree per nuova mobilità pedonale	258	si	si
	3.753		1.338



Intervento di Progetto – individuazione aree

SEZIONE B-B

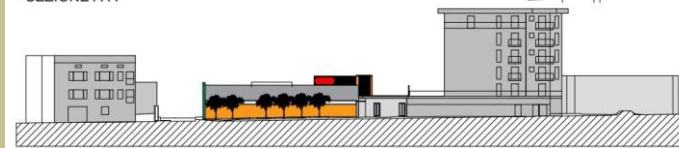


PROGETTO

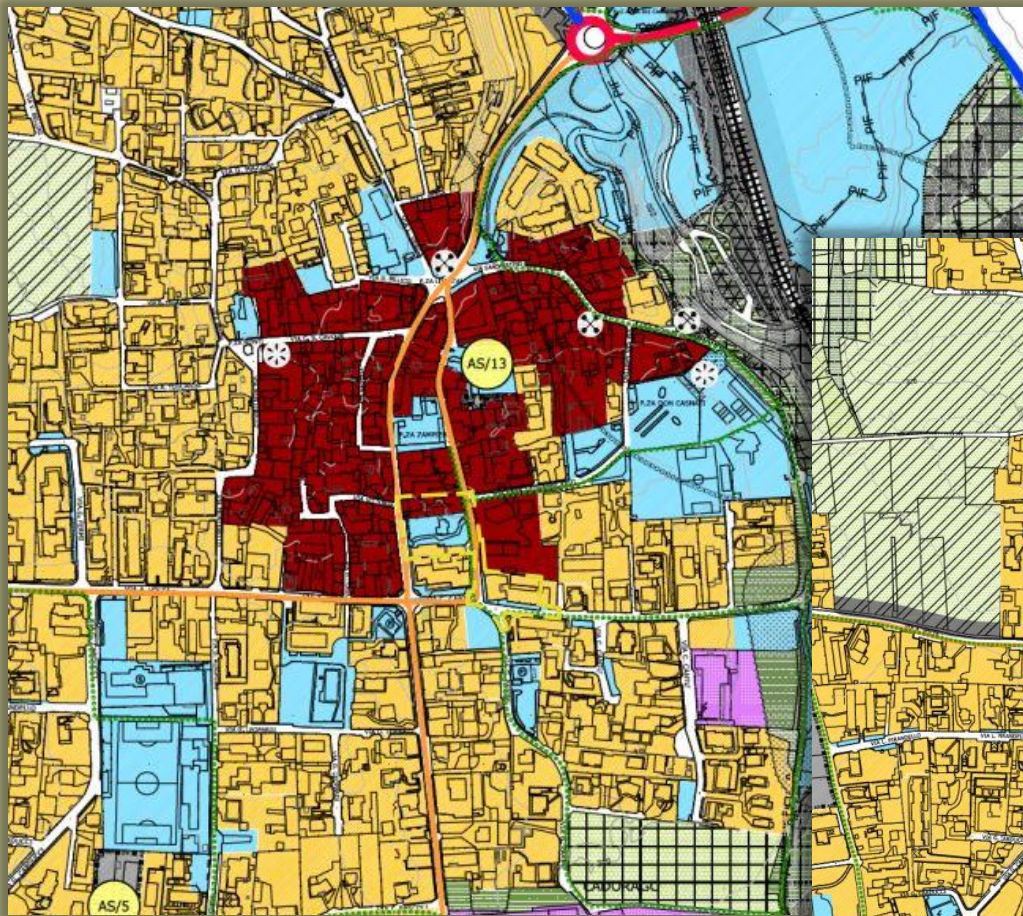


Sup. Fondiaria area comm.: 1193 mq
 Fabbricato comm.: 2934 mc

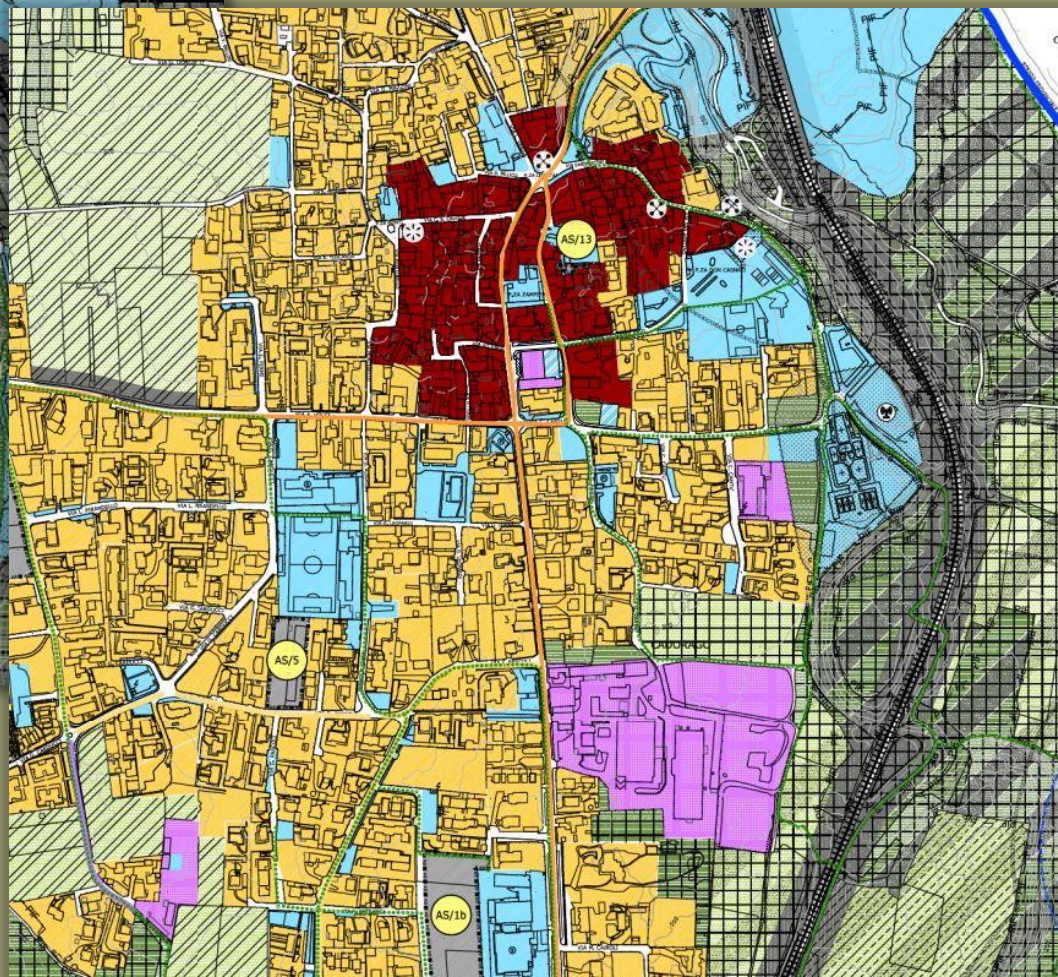
SEZIONE A-A



Stralci della pianificazione in variante



Previsioni Documento di Piano variato



Previsioni Documento di Piano vigente
Previsioni Documento di Piano vigente
Previsioni Documento di Piano vigente



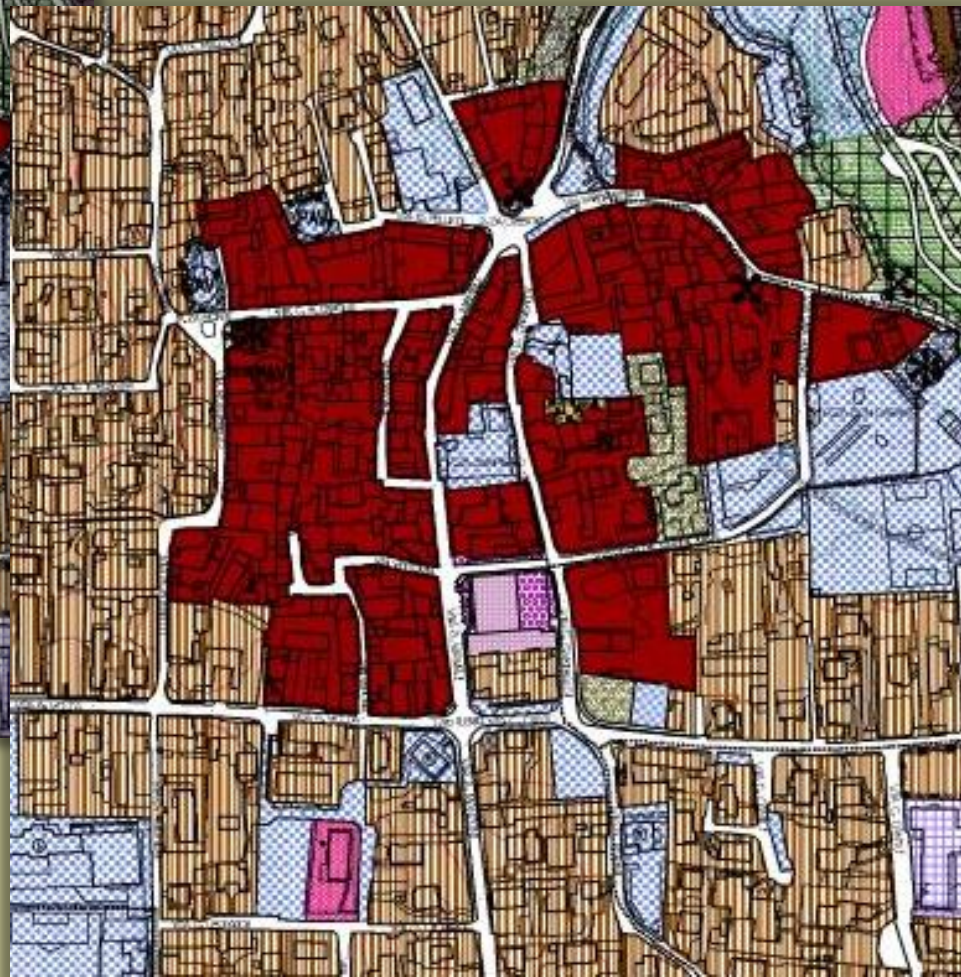
Stralci della pianificazione in variante – Piano delle Regole



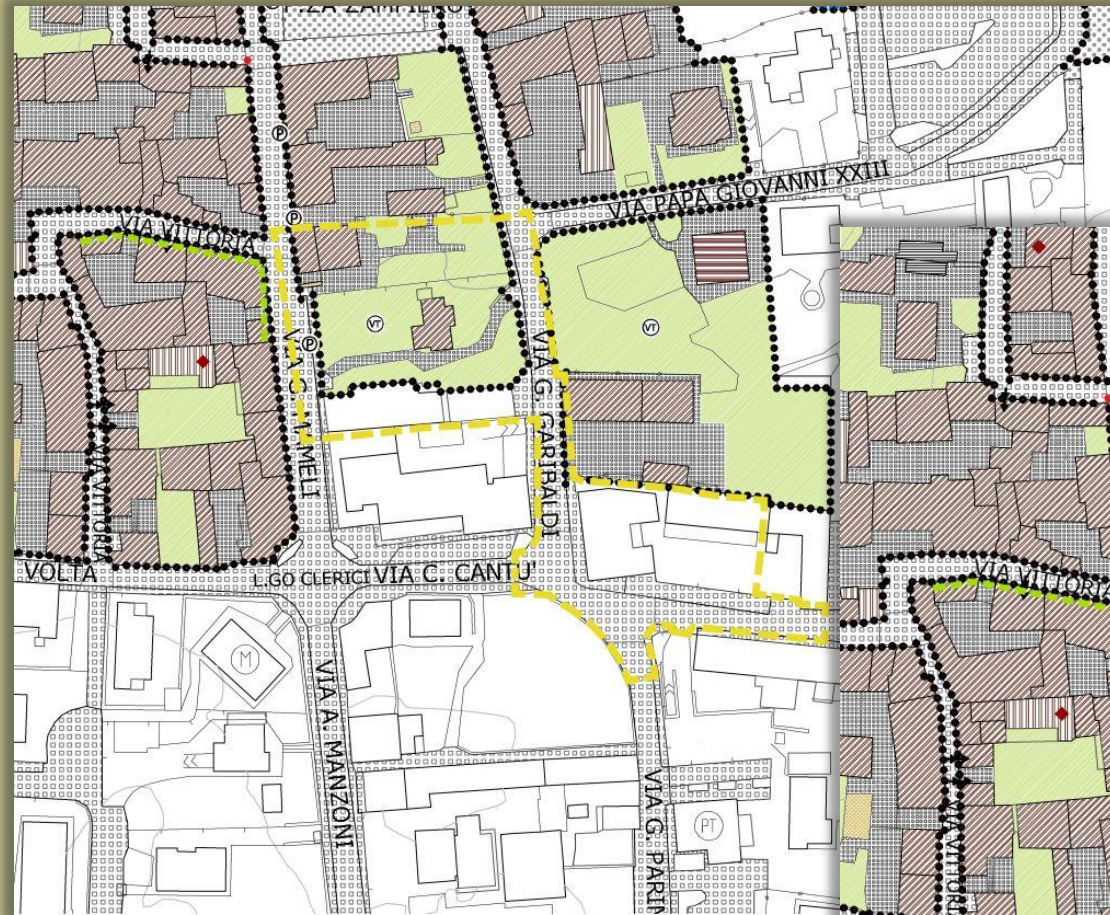
Piano delle Regole variato



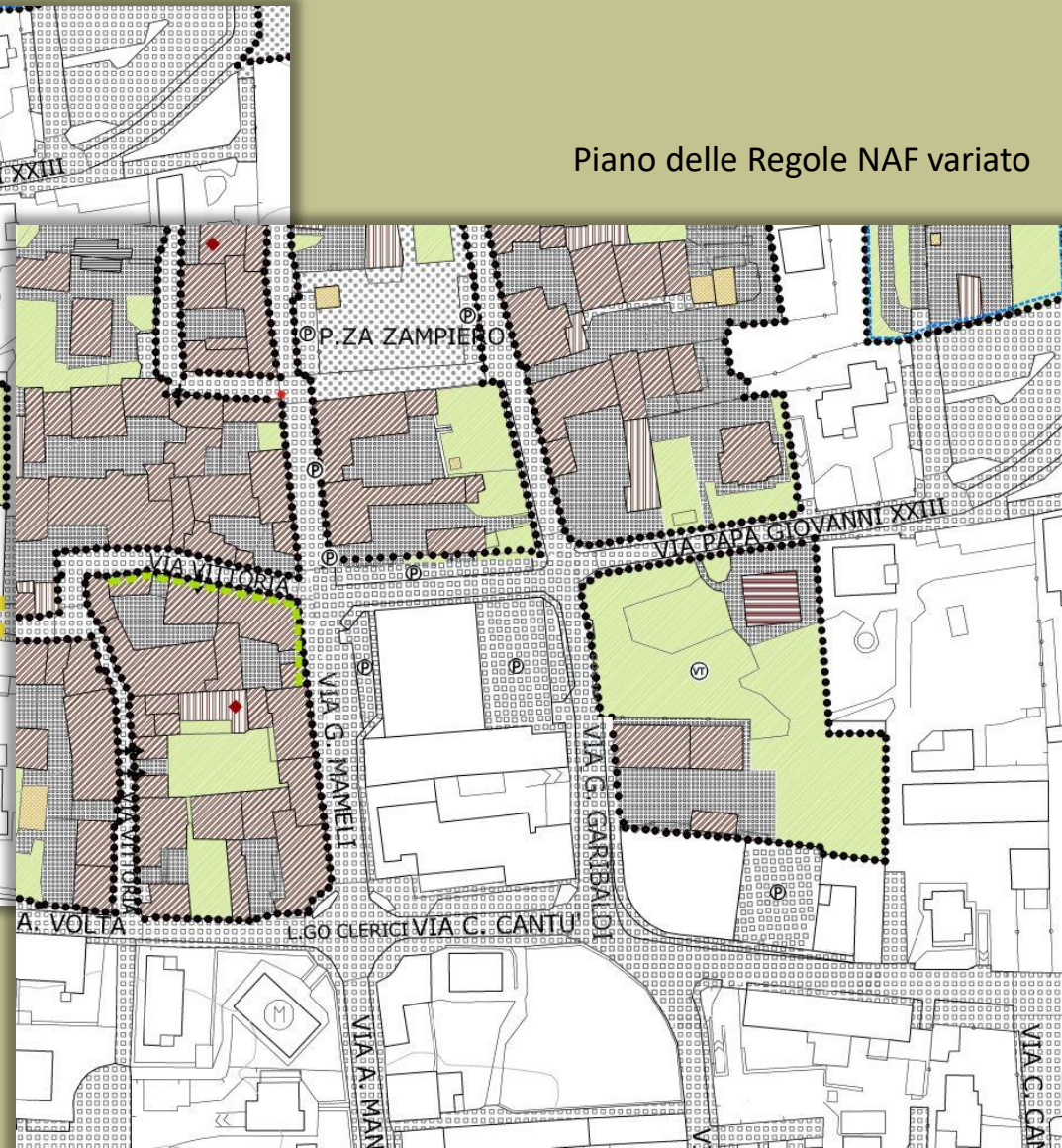
Piano delle Regole vigente



Stralci della pianificazione in variante – Piano delle Regole - NAF



Piano delle Regole NAF vigente



Piano delle Regole NAF variato



Stralci della pianificazione in variante – Piano delle Regole - NAF



Piano delle Regole – Vincoli - vigente

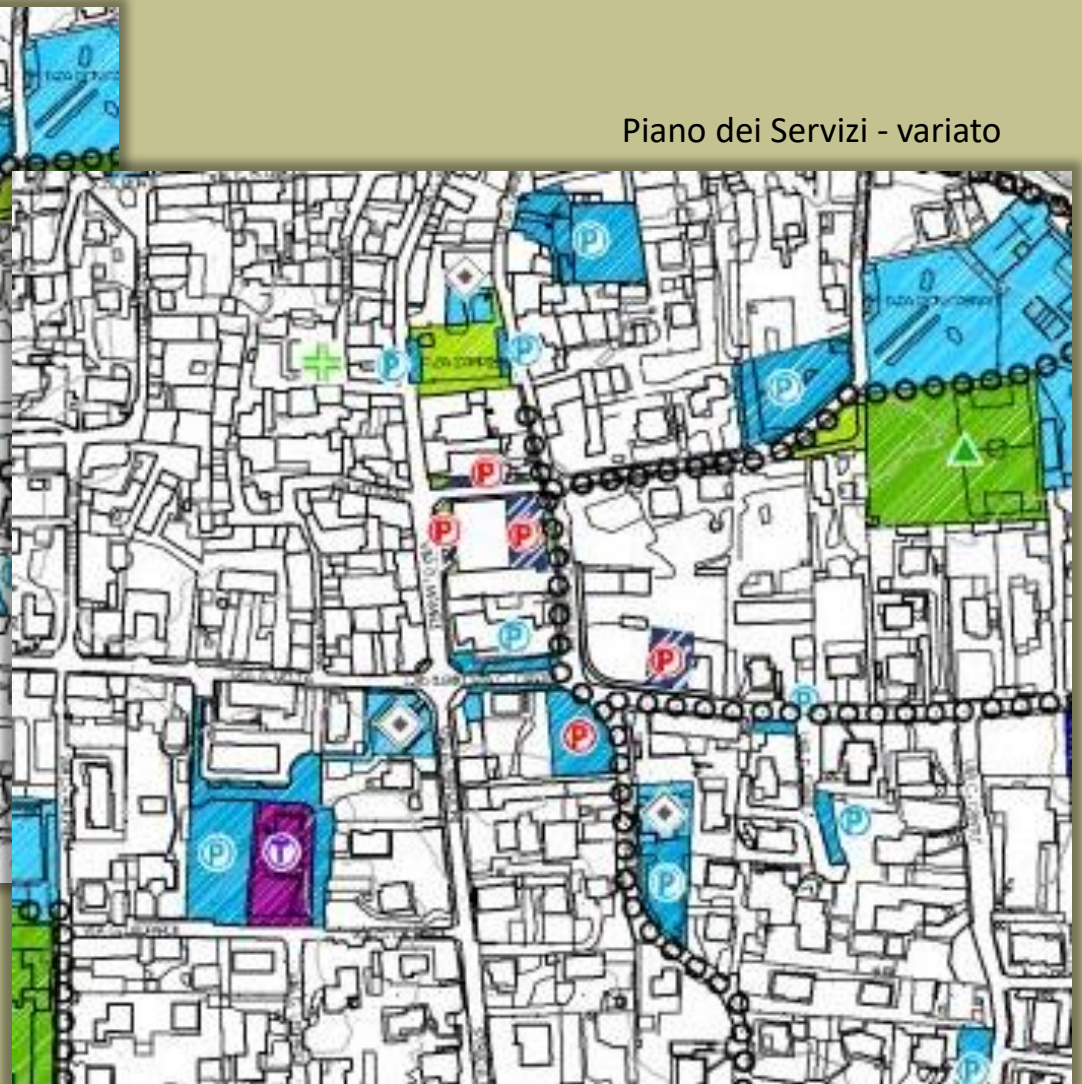
Piano delle Regole - Vincoli - variato



Stralci della pianificazione in variante – Piano delle Regole - NAF



Piano dei Servizi - vigente



Piano dei Servizi - variato



Inserimento area di progetto



Inserimento area di progetto – Via Garibaldi



Inserimento area di progetto – Via Mameli



Coerenza con la normativa Regionale e di PGT

La Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche e integrazioni al Titolo VI° Capo I° art.87 e seguenti definisce la “Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”, con l’obiettivo di incentivare una generale riqualificazione del tessuto urbanistico attraverso azioni negoziate che riassumano in un unico indirizzo il concorso finanziario di operatori pubblici e privati.

Così come disposto al punto 1) dell’art. 87 L.R. n. 12/2005 vengono sicuramente rispettati i requisiti minimi in almeno due dei commi di seguito elencati, ovvero:

- a) *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;*
- b) *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Il Documento di Piano del vigente P.G.T. agli artt. 15 e ss. definisce gli obiettivi strategici della programmazione integrata indicando gli indirizzi e le modalità attuative di carattere generale fra le quali è opportuno evidenziare come sia andato alla fase attuativa la definizione del “vero progetto urbanistico”.

