

ARCHITETTO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA

sezione  
A/a **Guido Maria Pellò**

n° 1239

**Progettista:**

Studio Associato De Marchi

De Marchi

PROGETTAZIONE

**Le Autorità VAS:**

Proponente La Pineta s.r.l.

Procedente geom. R. Cozza

Competente geom. U. Bonardi

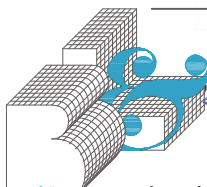
**Le fasi del procedimento:**

Verifica di assoggettabilità VAS

Adozione delib. C.C. n. 48 del 28/11/2024

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 48 del 25/02/2025

Approvazione delib. C.C. n. del



piùassociati

**studio B&Lpiùassociati**

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



COMUNE DI  
**Cadorago**  
PROVINCIA DI COMO

Variante all'Ambito di  
trasformazione AS/8  
in variante al PGT art. 13 LR 12/2005

OGGETTO:

Variante urbanistica

TITOLO:

Relazione di controdeduzione  
alle osservazioni

ELABORATO

**R<sub>0</sub>**

**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. I PARERI DI COMPATIBILITÀ CON I PIANI SOVRAORDINATI	5
ALLEGATO: SCHEDE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI ED ALLE OSSERVAZIONI	5

## 1. PREMESSA

---

La variante al vigente Piano di Governo del Territorio correlata al Piano Attuativo AS/8 del Comune di Cadorago è stata adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 48 del 28 novembre 2024 e pubblicata sul B.U.R.L., serie Avvisi e Concorsi, n. 51 del 18/12/2024.

**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. 48 in data 28 novembre 2024, esecutiva, ha adottato l'Ambito Strategico AS/8 in 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, 18 dicembre 2024

Il responsabile dell'area  
urbanistica-edilizia  
Roberto Cozza

Il Piano adottato è stato depositato in libera visione al pubblico dal 18 dicembre 2024 per trenta giorni consecutivi. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05, si sarebbero potute presentare osservazioni fino al giorno 16 febbraio 2025.

A seguito del loro esame e delle conseguenti controdeduzioni, 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 illustrati nella fase di avvio, evitando di intaccare il sistema delle previsioni strutturali alle quali viene riconosciuta dalla Provincia e dalla Regione la compatibilità con i propri Piani; dall'altra una coerenza con i contenuti e le scelte operate dal Consiglio Comunale in fase di adozione.

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

---

Alla data di redazione della presente relazione risulta pervenuta n. 1 osservazione, esaminata, valutata e controdedotta 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 cartografica con indicazione del numero d'ordine progressivo di ciascuna osservazione sugli elaborati di Piano, 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	PARZIAL- MENTE AC- COLTA	NON AC- COLTA
1	2565	13/02/2025	IMMOBILIARE "LA PINETA" s.r.l.	●	-	-

#### **4. I PARERI DI COMPATIBILITÀ CON I PIANI SOVRAORDINATI**

---

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, al fine di garantire la compatibilità con i propri strumenti di pianificazione sovraordinata (PTCP). 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 riporta qui di seguito la scheda contenente le valutazioni dei pareri di compatibilità sovraordinati.

**ALLEGATO: SCHEDE DI CONTRODEDUZIONE AI PARERI ED ALLE OSSERVAZIONI**

## PARERE DI COMPATIBILITÀ PTCP

Atto. n. **48/2025** del **25.02.2025**

### Osservante:

---

Provincia di Como

### Identificazione:

---

Provvedimento. n. 48 / 2025 - Parere di compatibilità con il PTCP ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e di coerenza con il PTR ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014.

### Osservazione:

- 
1. Prescrizioni in merito ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP:
    - Nel calcolo della SAE residua si consideri anche l'area di 1.300,00 mq interclusa dalla variante in valutazione e non più funzionale alla rete ecologica.
  2. Prescrizioni in merito alla **rete ecologica**
    - Prevedere una normativa che tuteli l'area della superficie complessiva pari a 5.700,00 mq restituita alla rete ecologica (attualmente classificata come urbanizzata nel PGT vigente - area centro natatorio) e ne garantisca la funzionalità ecologica dell'area in restituzione e la sua conservazione da trasformazioni.
  3. Prescrizioni in merito al **paesaggio**
    - Allineare il parametro dell'altezza massima prevista con quanto riportato nell'allegato "A" del provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS indicando un'altezza massima degli edifici di tre piani fuori terra oltre la copertura piana.
  4. **Valutazione di coerenza** con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. n. 31/2014
    - Al fine di garantire la coerenza con l'Integrazione del PTR e il rispetto del bilancio ecologico inferiore a zero (-2.000 mq), dovrà obbligatoriamente essere recepita in fase di approvazione dello strumento urbanistico la seguente prescrizione apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti: con riferimento alla nuova porzione di rete ecologica, si chiede di integrare la normativa di PGT, specificando che in tale area non potranno essere attuati interventi in contrasto con la definizione di superficie agricola e naturale contenuta nell'Integrazione del PTR e nella LR 31/14 s.m.i.

### Controdeduzione:

---

Vengono recepite le prescrizioni come segue:

1. Si aggiorna il conteggio come indicato;
2. L'ambito in oggetto è assoggettato, in quanto appartenente alla rete ecologica provinciale, alle disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, nonché alla definizione di superficie agricola e naturale, così come definita nel progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14;
3. Viene eliminato il riferimento metrico, disponendo l'altezza massima pari a n. 3 piani fuori terra con copertura piana;

- 
4. L'ambito in oggetto viene ricondotto alla definizione di superficie agricola e naturale come definita nel progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14.

**Determinazione:**

---

Recepimento del parere

**Provvedimenti:**

---

Modifica degli elaborati di Piano



**Osservante:**

---

Immobiliare "La Pineta" s.r.l.

**Identificazione:**

---

Convenzione urbanistica del PA AS/8 in variante al PGT

**Osservazione:**

---

Si chiede di inserire nel testo dell'Allegato C "Schema di Convenzione" il seguente articolo:

*"13.6 Atteso che la dotazione di aree per servizi risulta già superiore alla dotazione minima richiesta dalle norme di PGT, (783 mq > 550 mq pari a 3.300 mc/108 ab x 18 mq/ab) si dà atto che l'eventuale trasferimento volumetrico previsto dal registro dei diritti edificatori di cui all'art. .9. delle norme del PdR, nel limite fissato in massimo mc 300 (pari ad un incremento di 50 mq di dotazione standard, comunque inferiore ai 283 mq ceduti oltre ai minimi previsti), non costituisce variante alla presente convenzione. L'eventuale trasferimento di volumetria comporterà comunque la monetizzazione nel limite fissato di 300 mc (300 mc/108 ab x 18 mq/ab = 50 mq.) nella misura di € 2.250 pari a 50,00 mq x 45,00 €/mq".*

**Controdeduzione:**

---

Quanto richiesto costituisce una precisazione della disciplina del P.A. senza con ciò alterare le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso.

**Determinazione:**

---

Osservazione accolta

**Provvedimenti:**

---

Modifica dell'elaborato Allegato C "Schema di Convenzione"