

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

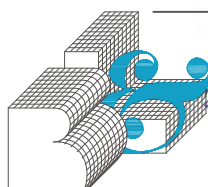
Le fasi del procedimento:

Verifica di assoggettabilità VAS

Adozione delib. C.C. n. del

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. del

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 illustrativa della
variante

ELABORATO

R_v

1. PREMESSA E OBIETTIVI GENERALI	2
2. OBIETTIVI SPECIFICI	5
3. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/2014	7
La verifica di compatibilità con il PTCP	7
La verifica di compatibilità con gli obiettivi del PTR	8
4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE	14
ALLEGATI ESTRATTI DI PIANO VIGENTE E VARIATO	14

1. PREMESSA E OBIETTIVI GENERALI

Il Comune di Cadorago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2010, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 26 gennaio 2011.



Serie Avvisi e Concorsi n. 4 - Mercoledì 26 gennaio 2011

- 84 -

Bollettino Ufficiale

Comune di Cadorago (CO) Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano di governo del territorio PGT

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni

SI AVVISA CHE:

- con deliberazione del consiglio comunale n. 44 del 29 settembre 2010 e n. 45 del 30 settembre 2010 è stato definitivamente approvato il piano di governo del territorio (PGT);
- gli atti costituenti il piano di governo del territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti del PGT assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il responsabile dell'area
urbanistica - edilizia
Roberto Cozza

Il PGT è stato successivamente così modificato (in verde grassetto gli strumenti vigenti):

Atto	PGT	DCC n.	del	BURL n.	del
Prima variante al PGT	DdP PdR CG	67	20/12/2013	9	26/02/2014
Variante SUAP Società Spumador Spa	PdR	3	26/01/2015	8	18/02/2015
Seconda variante al PGT	DdP PdR	31	19/06/2015	31	09/09/2015
Terza variante al PGT	DdP PdS PdR	30	23/05/2018	25	20/06/2018
Variante ciclocampestre Cadorago/Bulgorello	PdS	66	29/10/2019	1	02/01/2020
Variante per aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica	CG	42	10/09/2020	52	23/12/2020
PA AS/1c in variante al PGT	DdP PdR	59	17/09/2021	48	01/12/2021
Variante PPA Parco del Lura	DdP PdS PdR	4	31/01/2022	20	18/05/2022
Variante PII Via Garibaldi-Via Mameli-Via Cantù	DdP PdS PdR	46	29/06/2022	42	19/10/2022
PA AS/7 in variante al PGT	DdP	65	20/10/2022	49	07/12/2022
Variante 2022 al PGT	DdP PdS PdR	66	20/10/2022	50	14/12/2022

Variante SUAP ASD Cinq Fo	PdR	16	21/04/2023	27	05/07/2023
Rettifica PPA Parco del Lura	DdP PdR	41	24/11/2023	4	24/01/2024

La presente proposta di variante trae origine dalla richiesta, da parte della Società La Pineta s.r.l., di approvazione di una modifica al piano attuativo approvato identificato con la sigla **AS/8**, in variante al vigente PGT.



Inquadramento urbanistico dell'ambito - Fonte: PdR vigente



PAV "AS/8"

La variante consiste nel riconoscimento della possibilità di trasformare la porzione dell'ambito che originariamente era stata destinata a verde di rete ecologica parte in area di concentrazione volumetrica e parte in parcheggio pubblico a servizio del quartiere, come più puntualmente descritto nei capitoli che seguono.





Inquadramento territoriale dell'ambito - Fonte: Google Maps



Ambito di variante

Le modifiche proposte verranno sottoposte alla verifica di assoggettabilità alla **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) per misurarne gli effetti sull'ambiente e sulle previsioni di sviluppo.

2. OBIETTIVI SPECIFICI

Gli interventi ammessi sulle aree del comparto sono disciplinati dai vigenti indirizzi dell'ambito di trasformazione denominato "AS/8 – via Giovio/Cantù/Pellico" e classificate nel PGT in ambito di pianificazione attuativa approvata "PAV".

Parte del sedime su cui insiste il comparto è stata preservata dall'edificazione in ottemperanza all'indirizzo della scheda che prevedeva di identificare la parte occidentale dell'ambito, pari a circa 3.700 mq, quale "rete ecologica provinciale" ai sensi dell'art. 11 delle Norme di attuazione del PTCP di Como.

L'esigenza di modificare le attuali previsioni pianificatorie è motivata dalla volontà di completare il disegno urbano del quartiere attestato sulla via Petrarca, compensando il consumo di suolo su un'area maggiormente vocata ad essere preservata dall'edificazione.



Schema planivolumetrico di progetto

2.1 La proposta di variante

La modifica delle attuali previsioni d'ambito prevede un nuovo insediamento a destinazione residenziale che si pone l'obiettivo di perseguire i seguenti indirizzi generali:

- Trasformazione di circa mq 3.700 di superficie classificata PAV nel PGT corrispondente all'area in compensazione di rete ecologica, come previsto nella scheda d'ambito AS/8, attuato e contestuale destinazione a rete ecologica e parco urbano, a titolo di compensazione, di un lotto di superficie

pari a circa 5.700 mq appartenente ad un ambito per servizi classificato edificabile nel vigente PGT, boscato, parte di un corridoio fluviale ai margini del PLIS del Lura.

- Realizzazione di edifici con tipologie plurifamiliari per una volumetria complessiva di 3.300 mc;
- Realizzazione di un parcheggio a servizio dell'insediamento e del quartiere.

2.2 Parametri attuativi del piano

L'assetto insediativo e l'organizzazione funzionale del nuovo ambito di trasformazione, rappresentato negli elaborati specifici di progetto a corredo del piano attuativo, sono contraddistinti dai seguenti parametri urbanistico edilizi, determinati in variante agli atti del PGT:

-	superficie territoriale	mq	3.700
-	area di concentrazione volumetrica (c.v.)	mq	2.900
-	area in compensazione ecologica	mq	5.700
-	volume definito	mc	3.300
-	abitanti insediabili (i = 108 mc/ab)	n	31
-	aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq	558
-	aree per servizi in cessione gratuita	mq	800
-	superficie fondiaria	mq	2.900
-	numero piani fuori terra	n	3
-	altezza massima	m	11,50
-	destinazione funzionale prevalente		residenziale
-	superficie drenante		25% area c.v.

3. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E CON I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/2014

La presente variante si configura come **variante puntuale alle previsioni del Documento di Piano** ed è approvata in regime transitorio ai sensi della L.R. 31/2014. La Provincia effettua pertanto una duplice verifica: quella di **compatibilità** con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento e quella di **coerenza** con i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, ai sensi del progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014, approvato con D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018 e successivamente aggiornato con D.C.R. n. XI/2064 del 24/11/2021.

La verifica di compatibilità con il PTCP

La variante non si pone in contrasto né con gli obiettivi di salvaguardia del sistema di rete ecologica istituiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale né con i contenuti prescrittivi della normativa in quanto la compatibilità del Piano con il PTCP è già stata attestata in occasione della verifica di compatibilità con il vigente PGT e le successive varianti. Nei seguenti paragrafi vengono tuttavia approfondite le coerenze tra gli obiettivi specifici della variante al PGT e le componenti prescrittive e prevalenti del piano provinciale.

a. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

La capacità residua di espansione ex art. 38 PTCP ammonta a 5.331 mq (fonte: parere di compatibilità ultima variante al PGT DCC n. 16 del 21/04/2023, BURL SAC n. 27 del 05/07/2023).

La presente variante prevede un'espansione ai sensi dell'art. 38 NTA del PTCP di 3.700 mq; la superficie ammissibile di espansione che potrà essere utilizzata quale superficie residua di riferimento per le successive varianti al PGT ammonta pertanto a (5.331 - 3.700) 1.631 mq.

b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale

b/1 - Le funzioni ed i servizi strategici ai sensi dell'art. 8 NTA del PTCP

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

b/2 - Il patrimonio storico e artistico

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

b/3 - Il sistema distributivo commerciale

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali

c/1 - La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP)

Viene ridotta di 3.700 mq, in corrispondenza delle aree di concentrazione volumetrica e parcheggi, ed implementata di 5.700 mq in corrispondenza dell'area dell'ex centro natatorio, come più puntualmente illustrato nel successivo paragrafo inerente alla verifica di coerenza con la L.R. 31/14.

c/2 - Le aree agricole strategiche

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

c/3 - Le tecniche di ingegneria naturalistica

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

c/4 - Le greenways e le piste ciclopedonali

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

e. Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma

Non vengono apportate modifiche al vigente Piano.

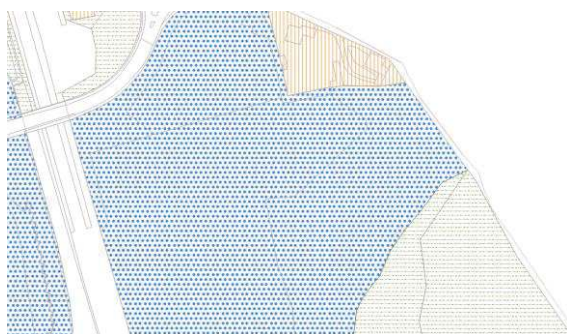
La verifica di compatibilità con gli obiettivi del PTR

Premesso che la seguente variante puntuale non si configura come un nuovo Documento di Piano ed è approvata in regime transitorio ai sensi della L.R. 31/2014, quindi assicurando un bilancio di consumo di suolo positivo o neutro, viene qui effettuata una **verifica** ed una **ricognizione preliminare** sulla scorta dei **criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo**, contenuti nel documento approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018 ed aggiornato con deliberazione n. XI/2064 del 24/11/2021.

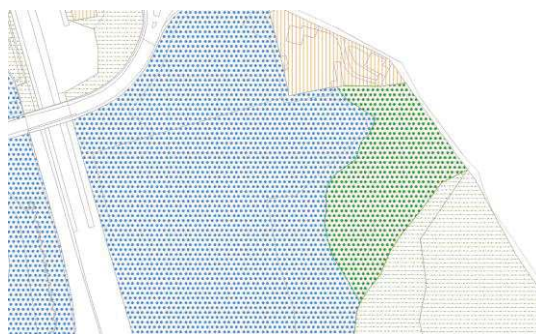
La **prima verifica da effettuare è quella ai sensi della vigente legge regionale sul consumo di suolo**. Si ravvisa piena compatibilità nei confronti delle recenti disposizioni di cui alla L.R. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con particolare riferimento alla disposizione transitoria che al comma 4 dell'art. 5 testualmente recita: "*i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge*". Il comma 1 dell'art. 2 della LR 31/14 definisce:

- **Consumo di suolo:** la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.
- **Bilancio ecologico del suolo:** la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

PGT vigente



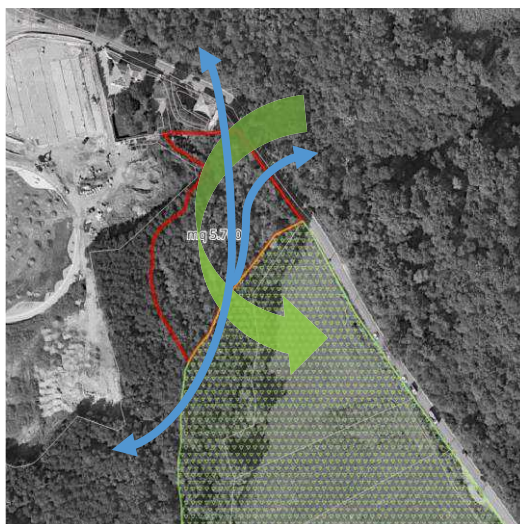
Proposta



Bilancio quantitativo e qualitativo



Area di rete ecologica trasformata in urbanizzabile
mq 3.700
Area urbanizzabile resa rete ecologica mq 5.700
Bilancio positivo



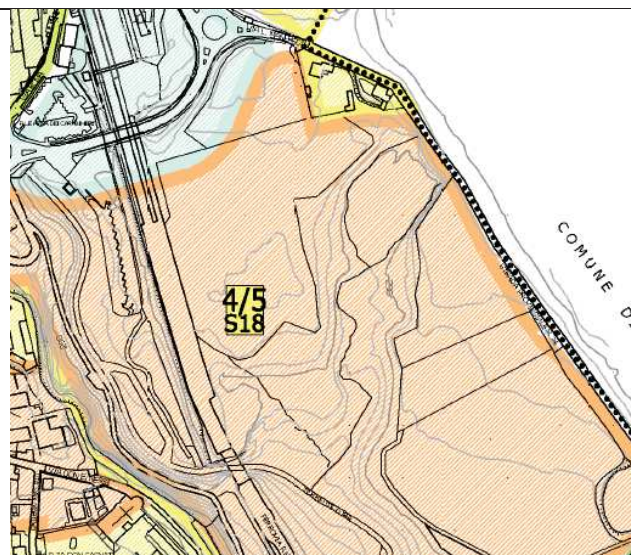
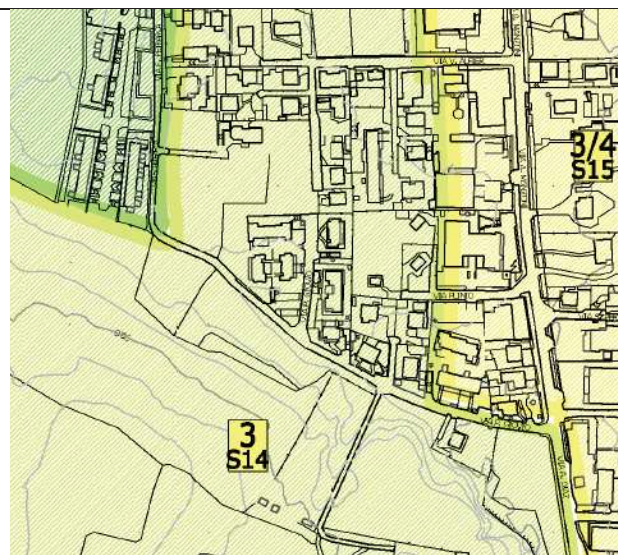
Opportunità di creare un varco ecologico tra le aree boscate, il corridoio fluviale e le aree protette appartenenti al PLIS del Lura.

Qui di seguito vengono illustrate le valutazioni qualitative del bilancio delle trasformazioni.

Valore agronomico (fonte: Metland)



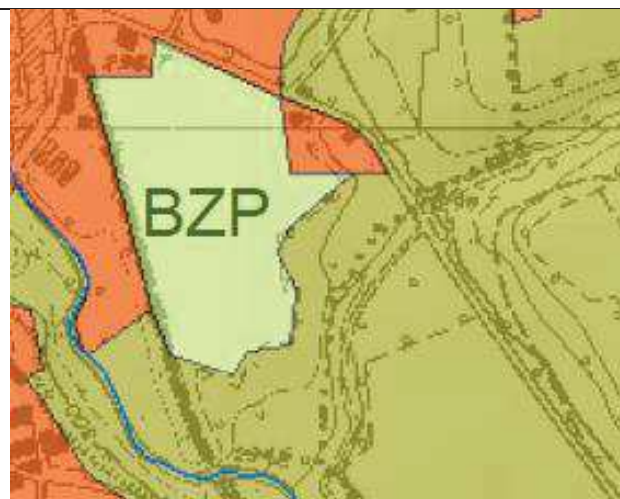
Valore paesaggistico (fonte: PGT)



Valore naturalistico (fonte: PTCP)

BZS

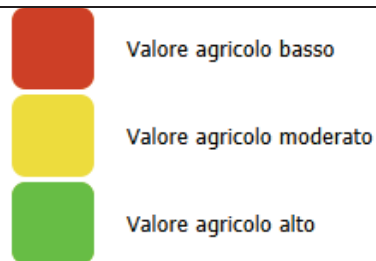
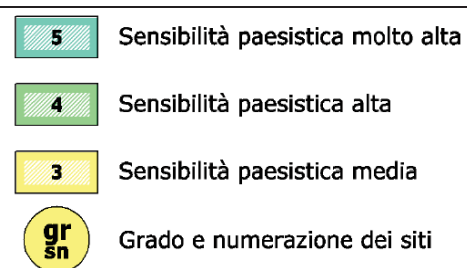
CAS



Qui si riportano le legende delle descrizioni e dei valori utilizzati:

Valore paesaggistico (fonte: PGT)

Valore agronomico (fonte: Metland)



Una **seconda ricognizione** viene effettuata con riferimento al **capitolo 3 dei criteri** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, inerente alle valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli consumati o su cui insiste la previsione di consumo, con l'obiettivo di rendere la pianificazione consapevole su ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno. Il problema del consumo di suolo deve essere quindi considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi che in rapporto agli aspetti qualitativi.

Vengono qui di seguito analizzate le coerenze con gli otto criteri e linee di indirizzo qualitative generali di seguito indicate:

1. ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio è a saldo positivo, per l'esattezza si tratta di 2.000 mq che vengono aggregati alle aree agricole e naturali.

2. a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto la nuova previsione, a bilancio quantitativo positivo, è orientata a preservare un'area qualitativamente significativa per il ruolo di corridoio ecologico e fluviale che esercita.

3. il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto il bilancio prevede un saldo positivo.

4. è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto orientate a ridisegnare nel dettaglio l'articolazione della rete ecologica a livello sovralocale, prevedendo aree da salvaguardare potenzialmente aggregabili al Parco del Lura e con ruolo di cerniera tra le aree boscate tra i comuni di Cadorago e Fino Mornasco.

5. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;

Le scelte di pianificazione non hanno rilevanza sulle aree agricole strategiche.

6. devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico- ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree

protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;

Le nuove scelte di pianificazione assumono valenza strategica e rilevanza qualitativa sui corridoi ecologici.

7. devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;

Le scelte di pianificazione tendono a perfezionare la tutela del corridoio fluviale appartenente al reticolo minore.



Estratto Componente geologica - Carta di inquadramento di dettaglio - Idrologia e Pedologia

8. l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

Le scelte di pianificazione risultano coerenti in quanto le aree agricole che vengono compensate non appartengono al sistema delle aree agricole strategiche.

4. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

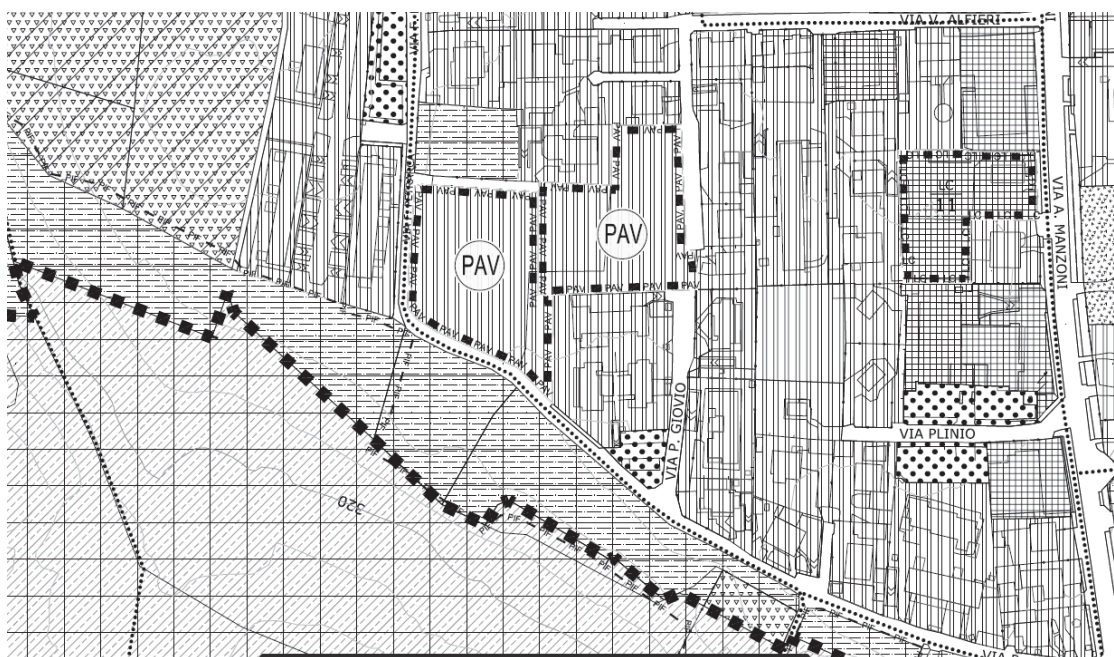
L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito negli elaborati di progetto del piano attuativo, comporta, oltre alle obbligazioni di legge proprie dei Piani Attuativi, ai sensi di legge anche l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni nei confronti della Pubblica Amministrazione, in quanto rientra tra gli atti che sia la Regione Lombardia che il Testo Unico dell'Edilizia nazionale considerano "negoziali".

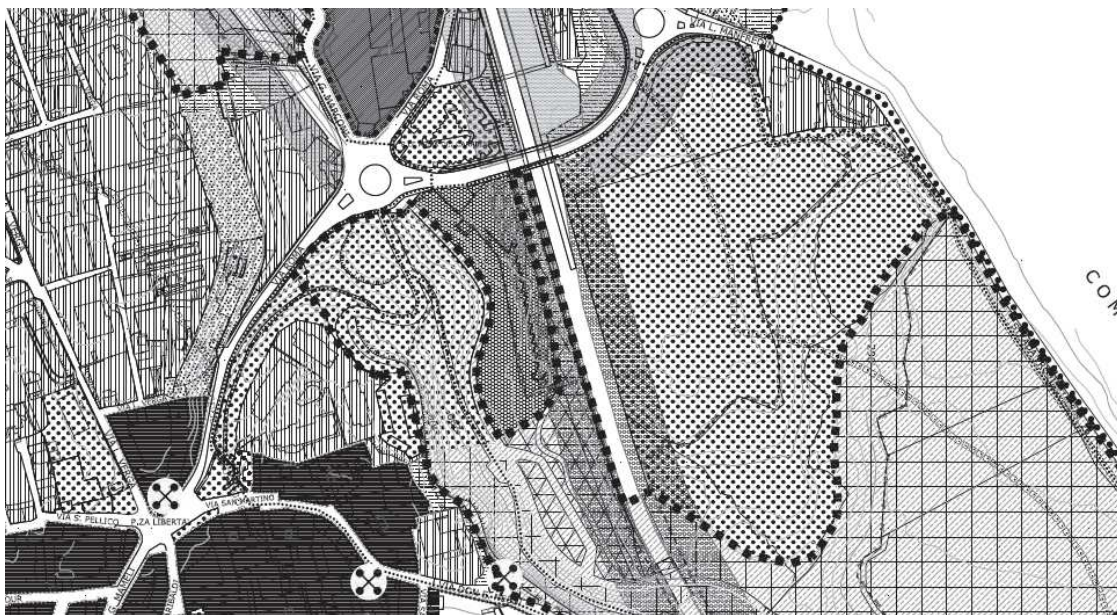
Nel caso specifico si tratterà della cessione di aree e realizzazione di opere meglio dettagliate negli elaborati di Piano Attuativo.

ALLEGATI ESTRATTI DI PIANO VIGENTE E VARIATO



PGT proposta di variante





PGT proposta di variante

