



# Provincia di Como

S1.04 SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
S2.12 SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

## PROVVEDIMENTO. N. 90 / 2022

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) DI VIA GARIBALDI-VIA MAMELI-VIA CANTÙ IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ADOTTATO DAL COMUNE DI CADORAGO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 18 DEL 24 MARZO 2022.**

**PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 4 DELLA L.R. N. 31/2014.**

### LA DIRIGENTE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche ed integrazioni.
- Visti gli artt. 19 e 20 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto l’art. 13 “Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visto l’art. 92 “Approvazione dei Programmi Integrati di Intervento” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 6, 51, 59,60 e 61 dello Statuto della Provincia di Como.

#### *Premesso che:*

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.
- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell’efficacia del PTCP la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.

- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTC e in particolare:
  - ✓ “Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall’art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”;
  - ✓ “Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell’art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione”;
  - ✓ “Criteri e modalità per l’individuazione delle aree destinate all’attività agricola, ai sensi dell’art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”.
- Con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 Regione Lombardia ha approvato il Progetto di Integrazione del P.T.R. ai sensi della L.R. n. 31/2014.
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l’Integrazione del PTR ha acquistato efficacia.
- Ai sensi dell’art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell’efficacia dell’Integrazione del PTR, la Provincia in sede di parere di compatibilità di cui all’art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005, verifica anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR.

*Atteso che:*

- Il Comune di Cadorago è dotato di PGT (approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 44 del 29 settembre 2010 e n. 45 del 30 settembre 2010, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 04 del 26 gennaio 2011, dell’avviso di approvazione), al quale ha fatto seguito una serie di varianti (ultima delle quali la variante di aggiornamento del PPA del Parco Lura, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 31 gennaio 2022, in attesa di pubblicazione sul BURL, preceduta dalla terza variante, approvata dall’organo Consiliare con deliberazione n. 30 del 23 maggio 2018 e pubblicata sul BURL n. 25 del 20 giugno 2018).
- In data 24 novembre 2021 il proprietario delle aree individuate tra le Vie: Mameli, Garibaldi e C. Cantù, presentava richiesta al Comune relativamente alla proposta di approvazione di variante al PGT vigente.
- La procedura di PII comportava una contestuale procedura di variante agli atti di PGT, in quanto trattasi di ambito non individuato dalle previsioni contenute nel Documento di Piano.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 171/2021 veniva pertanto dato avvio al procedimento di approvazione del PII in oggetto e contestualmente al correlato procedimento di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- La Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS si è tenuta in data 14 febbraio 2022 e la Provincia di Como ha espresso il proprio parere prot. n. 4847 del 07 febbraio 2022 (entro i 30 giorni dall’avviso della messa a disposizione della documentazione).

- E' stato emesso il Decreto di non Assoggettabilità alla VAS (prot. n. 2903 del 22 febbraio 2022) del PII di che trattasi.
- Il decreto di esclusione (citato nella deliberazione di adozione del PII della quale forma parte integrante), è stato messo a disposizione del pubblico mediante pubblicazione sul sito web regionale SIVAS, come richiesto dalla normativa vigente.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 marzo 2022 è stato adottato il PII in oggetto.
- Con nota n. 6126 del 13 aprile 2022 (ricevuta dalla Provincia in pari data), il Comune ha trasmesso i relativi atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ai fini dell'espressione della valutazione di competenza.
- Con lettera n. 16683 del 21 aprile 2022, la Provincia ha dato comunicazione al Comune dell'avvio del procedimento (ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.).
- Con successiva nota prot. n. 17381 del 27 aprile 2022 è stato richiesto al Comune di produrre un'integrazione documentale, che il medesimo ha trasmesso con prot. n. 6961 del 29 aprile 2022 (ricevuta dalla Provincia in tale data e acclarata al prot. n. 17746).
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP e con l'Integrazione del PTR (ai sensi degli artt. 92-comma 8, 14-commi 2, 3 e 4, e 13-comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.) dello strumento urbanistico adottato è il **27 maggio 2022**.

## PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 24 marzo 2022 il Comune di Cadorago ha adottato il Programma Integrato di Intervento di via Garibaldi-via Mameli-via Cantù in Variante al PGT (Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole).

Dall'esame della documentazione adottata, si evidenzia che sono state apportate modifiche a diverse tavole grafiche di PGT, tra le quali:

- la tavola 18 “Sintesi delle previsioni di piano” del Documento di Piano nelle versioni relative alla Terza Variante di PGT e alla Variante di PGT per ‘inserimento della ciclo campestre Cadorago-Bugorello.
- la tavola 1.2 “Sistema urbano. Modalità di Intervento. Foglio 2 Cadorago Centro” del Piano delle Regole nelle versioni relative alla Seconda Variante di PGT, alla Terza Variante di PGT e alla Variante di PGT per la ciclo campestre Cadorago-Bulgorello.

Parrebbero pertanto essere vigenti molteplici cartografie per le tavole progettuali sopra citate.

***Nel rilevare la necessità di aggiornare e rendere univoci gli elaborati cartografi di PGT sulla scorta delle varie modifiche apportate allo strumento urbanistico, si precisa che la valutazione contenuta nel presente provvedimento, relativa alla compatibilità con il PTCP (parte prima) e alla coerenza con i contenuti dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 (parte seconda), riguarda esclusivamente le aree sottoposte a Programma Integrato di Intervento, individuate nella tavola 1 “Inquadramento Territoriale\_urbanistico” del PII.***

## PARTE 1°

### LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP DEL PII IN VARIANTE AL PGT

#### **1. La verifica dei contenuti del PII in Variante al PGT con le norme del PTCP**

##### **1.1 I contenuti del PII in Variante al PGT**

Il Programma Integrato di Intervento adottato interessa aree edificate appartenenti al tessuto urbano consolidato situate nel nucleo principale di Cadorago: il “Lotto 1” di 2.497 mq situato tra le vie G. Mameli (Strada Provinciale n° 30) e il “Lotto 2” di 1.244 mq tra le vie G. Garibaldi e C. Cantù. La superficie territoriale complessiva del PII è di 5.438 mq, di cui 3.774 mq sono di proprietà del soggetto attuatore, mentre i restanti 1.709 mq sono costituiti dalla viabilità esistente.

Il Piano delle Regole vigente identifica le aree oggetto di intervento nelle seguenti zone:

- NAF – Centri e nuclei di antica formazione;
- AU- aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- Aree ed ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse generale per gli usi della città residenziali;
- Sedi stradali.

Considerata la molteplicità delle destinazioni urbanistiche previste dal PGT nell’area oggetto di intervento e la necessità di attuare la trasformazione in modo unitario, il PII in Variante al PGT adottato si colloca all’interno delle procedure definite dal Titolo III delle norme del Documento di Piano vigente, relativo alla programmazione negoziata. Inoltre, ***in relazione a quanto disposto dall’art. 87 della LR 12/05, all’interno della “Relazione Urbanistica” viene evidenziata la compresenza di almeno due dei requisiti definiti dal citato articolo.***

E’ previsto un intervento di riconversione edilizia e funzionale attraverso la demolizione di edifici presenti all’interno dell’ambito, finalizzata all’ampliamento dell’esercizio commerciale esistente (500 mq di Superficie di vendita prevista), alla realizzazione di parcheggi e aree a verde, nonché all’attuazione di interventi di riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità con realizzazione di un nuovo tratto viario e il completamento della mobilità dolce. Dal punto di vista dei parametri edilizi è prevista una riduzione del Volume (da 4.702 mc a 2.934 mc) con conseguente rimodulazione dell’indice volumetrico territoriale (da 1,52 mc/mq a 1,05 mc/mq) e riduzioni delle altezze (da 9,00 m a 4,50 m). Dal punto di vista funzionale, viene eliminata la destinazione residenziale e introdotta quella commerciale. In particolare la Variante prevede l’attribuzione del seguente azionamento nel Piano delle Regole:

- Aree ed ambiti per attività terziarie direzionali, commerciali e turistico ricettive;
- Aree ed ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse generale per gli usi della città non residenziali;
- Aree ed ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse generale per gli usi della città residenziali;
- VA – aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale.

La Variante prevede inoltre una modifica del perimetro del nucleo di antica formazione individuato nel PGT vigente, escludendo dallo stesso le aree interessate dal PII.

***In relazione all’azionamento proposto si evidenzia un’incoerenza tra gli elaborati di Variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in relazione all’area parcheggio prevista lungo via C.Cantù, che nel primo strumento urbanistico viene ricondotta ad un uso residenziale, mentre***

*nel secondo uso non residenziale. Si chiede pertanto di rendere uniformi le previsioni tra i diversi atti del piano governo del territorio.*

### **1.2 La rete ecologica del PTCP e la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato**

L'intervento è all'esterno della rete ecologica provinciale e **non determina pertanto consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP.**

### **1.3 Il sistema distributivo commerciale**

Il Programma Integrato di Intervento prevede l'ampliamento dell'attuale esercizio commerciale fino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita.

**La previsione è compatibile con l'art. 56 delle norme del PTCP.**

### **1.4 La componente geologica idrogeologica e sismica**

In riferimento alla Variante al PGT di Cadorago, relativa al PII di via Garibaldi-via Mameli-via Cantù, si evidenzia che tale progetto ricade in un settore del territorio comunale di Cadorago a cui è stata assegnata la classe di fattibilità geologica 3, che non pregiudica (a seguito dei previsti approfondimenti geologici), la modificazione d'uso del suolo.

Si coglie l'occasione per ricordare che:

- le prescrizioni PAI o della NTA dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i..

**Tutto ciò premesso e considerato, con il presente provvedimento:**

**A) Attesta ai sensi della normativa vigente che il Programma Integrato di Intervento via Garibaldi-via Mameli-via Cantù in Variante al PGT, adottato dal Comune di Cadorago con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24 marzo 2022, è compatibile con il PTCP.**

***1. La verifica dei contenuti del PII in Variante al PGT con le norme del PTCP***

**1.1 I contenuti del PII in Variante al PGT**

Nell'evidenziare un'incoerenza tra gli elaborati di Variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in relazione all'area parcheggio prevista lungo via C. Cantù, siano rese uniformi le previsioni tra i diversi atti del piano governo del territorio.

**B) Formula le seguenti indicazioni sulle quali il Comune può assumere le relative determinazioni con le modalità che riterrà più opportune:**

***1. La verifica dei contenuti del PII in Variante al PGT con le norme del PTCP***

**1.4 La componente geologica idrogeologica e sismica**

- le prescrizioni PAI o della NTA dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i..

## **PARTE 2°**

### **LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL PGT CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14**

#### **1.1 I contenuti della Variante al PGT rispetto alle politiche regionali per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.**

La LR 31/14 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola. La riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvato con D.C.R. n° 411 del 19/12/2018, definisce le politiche e i criteri per l'attuazione di tale obiettivo alle diverse scale territoriali.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato su aree libere interstiziali. In ogni caso, gli strumenti urbanistici di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo di suolo sino a che non siano state attuate le previsioni di espansione vigenti al 1° dicembre 2014 (art. 2 comma 3 LR 31/14).

***In relazione alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT. Considerato che le aree oggetto di trasformazione risultano edificate e sono inserite all'interno del tessuto urbano consolidato, l'intervento non determina consumo di suolo, risultando coerente con i Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.***



**TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:**

**A) Attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante al PGT del Comune adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 24 marzo 2022 è coerente con l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.**

Il presente provvedimento viene trasmesso al Comune di Cadorago per gli ulteriori adempimenti di competenza, segnalando che in sede di approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento in variante al PGT, il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con il presente provvedimento e con i contenuti e le norme del PTCP e i Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.

Si ricorda che le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.

Si evidenzia che il mancato adeguamento alle eventuali prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT, comporta, ai sensi dell'art. 13, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'inefficacia degli atti assunti.

La verifica delle modalità di recepimento delle eventuali prescrizioni provinciali contenute nel presente provvedimento, sarà effettuata dalla Provincia di Como, a seguito della pubblicazione del piano in oggetto, riservandosi, ogni azione legale in caso di mancato rispetto da parte del Comune.

Gli atti comunali relativi all'approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento in variante al PGT dovranno essere trasmessi alla Provincia unitamente alla documentazione modificata rispetto a quella adottata.

Lì, 13/05/2022

**LA DIRIGENTE  
CARIBONI EVA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)