



PROVINCIA DI COMO

SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Via Borgo Vico n. 148 - 22100 COMO - Tel. 031.230.111

Servizio Pianificazione e tutela del territorio

Referente: geom. Adriano Benincà

Tel. 031/230.390

email: adriano.beninca@provincia.como.it

PEC: protocollo.elettronico@pec.provincia.como.it

Class. p_CO 07.03 - Fascicolo n. 2022/2

Data e protocollo della PEC di trasmissione

Oggetto: Sportello Unico Attività Produttive di Lomazzo. Comune di Cadorago. Azienda agricola Graziotti Silvano – Centro Ippico Cinq Fo. Cambio di destinazione d’uso. Intervento in variante al P.G.T. art. 8 D.P.R. 160/2010. Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi dell’art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

suap.lomazzo@pec.regione.lombardia.it

Spett.^{le}
SUAP Lomazzo

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 s.m.i., 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 nota protocollo datata 09 febbraio 2009 (agli atti prot. 5709) è stata trasmessa circolare esplicativa riportante le modalità di valutazione di compatibilità del PTCP dei Programmi Integrati di Intervento (PII) e varianti ex art. 5 DPR 447/98 (SUAP) dove il punto 5.2 così recita:
“Nei casi di aree che possono ricondursi al concetto urbanistico di nuove “espansioni” ricadenti nella rete ecologica del PTCP è necessario produrre documentazione di analisi tecnica con dimostrazione che le aree interessate:
 - *non sono classificate dal PGT ambiti agricoli di interesse strategico.*
 - *Non presentano caratteristiche ambientali di rilievo tali compromettere le caratteristiche e la funzionalità della rete ecologica e pertanto costituiscono precisazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell’art. 11 delle NTA del PTCP (anche in riferimento agli studi condotti nell’ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica del PGT).*
 - *Non vengono superati i limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo (art. 38 NTA del PTCP), come indicato in sede di valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP.”*



Atteso che:

- Con nota prot. n. 1453 del 13 luglio 2022 pervenuta in pari data (agli atti prot. 28985) lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) di Lomazzo ha convocato specifica Conferenza di Servizi per l'espressione del parere di competenza inerente l'oggetto.

Dato atto che:

- Il presente parere, formulato a seguito di istruttoria interna, riguarda esclusivamente la valutazione di compatibilità dell'intervento in oggetto con il PTCP e segue il parere rilasciato quale contributo di questo Servizio in data 03 maggio 2022 (agli atti prot. 18169) nel procedimento di VAS.

Considerato che:

- L'area oggetto di intervento è azzonata nel PGT del Comune di Cadorago come *"aree e comparti pratici e boscati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato"* e nel P.T.C.P. l'intervento ricade in zona CAS (aree sorgenti di biodiversità di secondo livello);
- L'intervento in valutazione è finalizzato a consentire:
 - Cambio di destinazione d'uso di una porzione di terreno da *"aree e comparti pratici e boscati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato"* a *"TC - Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive"* al fine di realizzare una fattoria didattica.
 - Cambio di destinazione d'uso dei terreni classificati come *"aree e comparti pratici e boscati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato"* in *"Aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola – Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"*.

Tale previsione si configura come elemento di variante urbanistica ai contenuti del PGT del Comune di Cadorago.

Verificato che:

- L'intervento comporta nuovo consumo di suolo ai dell'art. 38 NTA del PTCP;
- L'intervento in variante urbanistica ai contenuti del PGT del Comune, interessa un'area di mq 2.620,00 da stralciare dall'area di rete ecologica e da quantificare per intero ai sensi dell'art. 54 NTA del PTCP;
- L'area in esame oggetto di cambio di destinazione d'uso (già utilizzata come recinto sterrato per cavalli) risulta priva di particolare rilevanza sia in termini di struttura che di funzionalità, per la conservazione della rete ecologica provinciale. L'intervento si configura quindi come precisazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP.



- Da un punto di vista agricolo non è classificabile come ambito agricolo di interesse strategico ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005, secondo i criteri fissati nel regolamento "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15, comma 2 della NTA" del PTCP e nella D.G.R. 8059 del 19 settembre 2008 "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nel PTCP. L'intervento pertanto costituisce precisazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP;
- A seguito dell'intervento in oggetto, non vengono superati i limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo (art. 38 NTA del PTCP), come definito nel provvedimento provinciale riguardante la valutazione di compatibilità del PGT, in relazione al fatto che:
 - l'espansione residua PGT vigente è pari a (come da provvedimento 67/2022 agli atti prot. 14111 del 04/04/2022 – PA AS7 Cadorago) mq 5.127,00;
 - il consumo di suolo previsto dalla variante in oggetto è pari a mq 2.620,00;
 - il limite ammissibile di espansione residuo del PGT è pari a mq 2.507,00.

Tale limite di espansione verrà utilizzato dalla Provincia quale superficie per la verifica delle successive varianti al PGT.

- In relazione ai contenuti della L.R. 31/14 il progetto non prevede forme di bilancio ecologico del consumo di suolo generato dalla nuova previsione. A tal riguardo l'art. 5 comma 4 della citata legge ammette l'approvazione delle varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, ma prevede che tali varianti concorrano al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

Richiamata la nota di questo Ente datata 27 luglio 2022 (agli atti prot. 30902) di richiesta integrazioni e chiarimenti come di seguito elencati:

1. *documentazione tecnico-grafica aggiornata alla data di comunicazione della convocazione della C.d.S., anche in relazione ad eventuali modifiche intercorse a seguito della chiusura del procedimento di VAS dell'intervento in variante urbanistica;*
2. *documentazione di aggiornamento delle risultanze degli approfondimenti chiesti nel Parere VAS espresso da questo Ente in data 03 maggio 2022 (agli atti prot. 18169 e allegato in copia) e di seguito riportati:*
 - a. *chiarire la posizione delle strutture abusive ancora da demolire in rispetto alla planimetria di progetto (Tavola 02);*
 - b. *chiarire la tempistica delle demolizioni;*
 - c. *verificare e rendere edotto lo scrivente della necessità di completare le demolizioni delle opere abusive antecedentemente alla conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi di approvazione del SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente.*
 - d. *aggiornare il calcolo della SAE residua derivante dal consumo di suolo del presente procedimento SUAP.*



Viste e valutate le integrazioni pervenute in data 13 settembre 2022 (agli atti prot. 36821) con particolare riferimento ai seguenti aspetti di seguito riportati:

- Punto a) della richiesta di integrazione
Con tavola RAF – opere – esistenti – difformi – progetto è stata chiarita la posizione delle strutture abusive ancora da demolire in rispetto alla planimetria di progetto, tali struttura sono individuate con le lettere
A - giostra; C – deposito mezzi agricoli; D – fienile;
- Punto b) e c) della richiesta di integrazione
Dichiarazione che le opere abusive identificate con le lettere A-C-D nella tavola di cui al punto a), già oggetto di ordinanza di demolizione e successive proroghe della medesima ordinanza, saranno demolite prima del rilascio dell'autorizzazione unica da parte del SUAP di Lomazzo;
- Punto d) della richiesta di integrazione
Il calcolo della SAE residua, riportato nelle integrazioni trasmesse, derivante dal consumo di suolo del presente procedimento SUAP non è corretto in quanto non tiene in considerazione l'espansione quantificata con provvedimento 67/2022 prot. 14111 del 04/04/2022 – (PA AS7 Cadorago). Pertanto il calcolo della SAE residua è effettuato d'ufficio e quantificato come sopra riportato in **mq 2.507,00**;

Evidenziato, al fine della leale collaborazione fra Enti, che il presente parere è reso ai sensi dell'ex art. 8 D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in relazione alla compatibilità con il PTCP e in riferimento ai procedimenti definiti dall'art. 31, comma 8 del D.P.R. n. 380/2001 la cui competenza è attribuita alle Province ai sensi dell'art. 49, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. in relazione alla eventuale attivazione dei poteri sostitutivi in caso di inerzia.

Rilevato che il comune di Cadorago, con nota pervenuta in data 05 luglio 2022 (agli atti prot. 27712), ha prorogato l'Ordinanza n. 34/2020 di ingiunzione di rimessione in pristino di abusi edilizi per ulteriori 90 giorni a far data dal 10/07/2022 e pertanto la stessa risulta tutt'ora efficace (non essendo pervenuta diversa comunicazione a questo Servizio).

Rilevato inoltre che il procedimento in oggetto non può essere finalizzato ad alcun tipo di sanatoria dei manufatti realizzati abusivamente e che pertanto la loro rimozione diventa condizione preliminare indispensabile da accertare per la conclusione del procedimento in oggetto.

Ritenuto conseguentemente essenziale acquisire dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cadorago attestazione dell'avvenuta demolizione delle strutture identificate con le lettere A-C-D nella "Tavola RAF", trasmettendo opportuna documentazione (verbale sopralluogo, fotografie, rilievi ecc) alla Provincia di Como ed al SUAP prima del rilascio dell'autorizzazione unica dell'intervento in valutazione.

Tale attestazione verrà acquisita dalla Provincia anche in riferimento all'eventuale esercizio dei poteri sostitutivi in materia edilizia attribuiti allo scrivente Ente in applicazione dei disposti dell'art. 31, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 49, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..



Preso atto:

- del decreto n. 11072 datato 07 luglio 2022 con cui l'autorità competente per la VAS esprime parere motivato di non assoggettabilità alla VAS per la proposta SUAP in variante al vigente Strumento Urbanistico;
- della dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento con gli strumenti di pianificazione vigenti;

Richiamato l'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

Richiamato altresì l'art. 14-ter, comma 8, della L. n. 241/90 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato

attesta che l'intervento di cui all'oggetto è compatibile con il PTCP subordinatamente alle seguenti condizioni:

- venga trasmessa dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cadorago attestazione dell'avvenuta demolizione delle strutture identificate con le lettere A-C-D nella "Tavola RAF", trasmettendo opportuna documentazione (verbale sopralluogo, fotografie, rilievi ecc) alla Provincia di Como ed al SUAP prima del rilascio dell'autorizzazione unica dell'intervento in valutazione;
- nella Deliberazione Consiliare di approvazione del progetto venga espressamente richiamato che la quantità di consumo di suolo dell'intervento rientra nei limiti di "sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato" di cui all'art. 38 delle NTA del PTCP. Di conseguenza venga aggiornata la superficie di espansione residua a disposizione del Comune pari a mq 2.507,00.
Tale limite di espansione rimanente verrà utilizzato dalla Provincia quale superficie ammissibile di espansione residua per la verifica delle successive varianti al PGT.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(arch. Daniele Bianchi)

LA DIRIGENTE
(dott. Eva Cariboni)

Documento firmato digitalmente, ai sensi del
T.U. n. 445/2000 e del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.