



Comune di Cuveglio

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

RELAZIONE DI VARIANTE

VARIANTE n.2 PUNTUALE

Studio Tecnico Castelli S.a.s.

Via Monteggia 38 20014- Laveno Mombello (Va)

tel. 0332/651693

info@studiotecnicocastelli.eu P. IVA 02426270126

Prof. Avv. Emanuele Boscolo

Piazzale Volta n. 2

21021 Angera (VA)

Tel. 0331.960310 - Fax 0331.932970

Dott. Giovanni Castelli

Dott. Pianificatore Territoriale

Marco Meurat

Piano di Governo del Territorio

1. Premessa

Presso il Comune di Cuveglio (VA) è attivata la procedura di variante puntuale al PGT vigente diretta alla riorganizzazione planivolumetrica e di destinazione delle previsioni di trasformazioni vigenti inerenti le aree PAA03-04 al fine di incentivarne l'attuazione e agevolare la realizzazione dell'intervento di riqualificazione della via Aldo Moro. Tale variante non determina il consumo di nuovo suolo così come stabilito dalla LR 31/2014.

2. Il PGT vigente

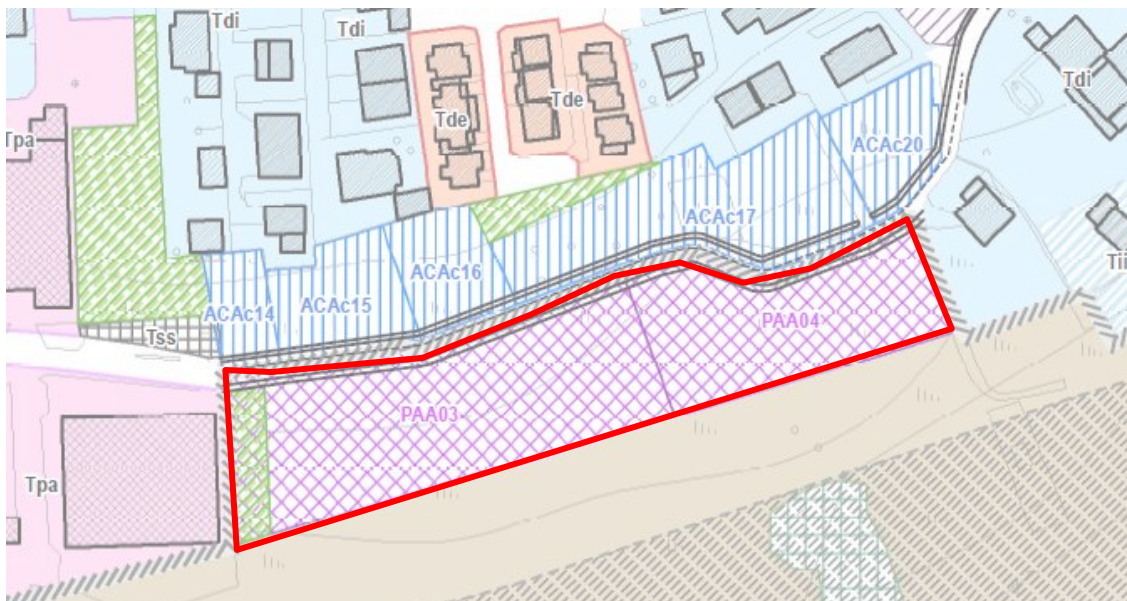
Il Comune di Cuveglio è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, adottato con Deliberazione C.C. n°20 del 27/03/2010, definitivamente approvato con Deliberazione C.C. n°42 del 22/11/2010, ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL n°35 del 31/08/2011.

Il Comune ha poi successivamente proceduto alle seguenti rettifiche e varianti:

- variante al piano dei Servizi e rettifica del Piano delle Regole e del Documento di Piano approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19/03/2014 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 53 del 31 dicembre 2014.
- rettifica agli atti di PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19/03/2014 e pubblicata sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 53 del 31 dicembre 2014.
- rettifica agli atti di PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29/02/2016

Il Piano vigente prevede quindi per l'area la suddivisione in due aree di trasformazione con destinazione artigianale identificate con i codici PAA03-04. A nord delle aree è prevista la riqualificazione del tracciato stradale della via Aldo Moro.

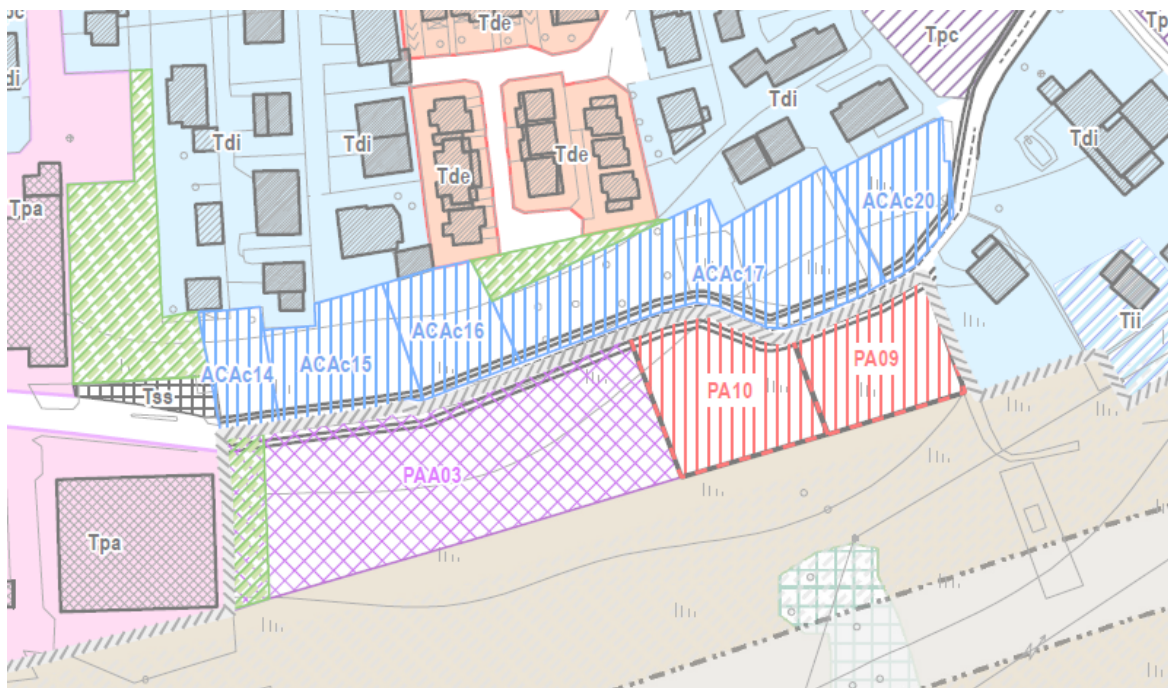
Le schede di piano prevedono inoltre all'interno della proprietà una fascia di mitigazione di larghezza pari a 4 m all'interno di cui mettere in atto nuovi impianti arborei di mitigazione dei nuovi fabbricati.



3. La variante

A seguito di proposta da parte dei proprietari delle aree, la variante prevede le seguenti modifiche volte alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica delle previsioni di trasformazione poste a sud della via Aldo Moro con finalità di attivarne e stimolarne l'attuazione. Tali modifiche consistono in:

- Frazionamento dell'ambito PAA04 (poi PA09 e PA10) al fine di coerenza i perimetri alle proprietà fondiarie;
- Variazione dell'area ex PAA04 da destinazione produttiva/artigianale a residenziale con cambio di codifica da PAA04 a PA09 e PA10
- Inserimento di un'area tampone di transizione posta a sud dell'ambito PAA03 ove collocare unicamente opere pertinenziali all'ambito produttivo quali:
 - riempimenti e modifiche morfologiche del profilo dei suoli;
 - opere di ingegneria naturalistica finalizzate al contenimento di terrapieni, regimazione acque ecc;
 - pavimentazioni di tipo drenante al 100%, con superficie massima del 50% della superficie ricadente in zona tampone;



Tali modifiche andranno ad assecondare le richieste dei proprietari delle aree che andranno ad attivare, successivamente all'approvazione della variante, una convenzione urbanistica unitaria volta all'immediata realizzazione dell'intervento infrastrutturale di riqualificazione della via Aldo Moro

La variante prevede inoltre l'inserimento all'interno del piano dei servizi di un vincolo preordinato all'esproprio in corrispondenza del sedime utile all'ampliamento della via Aldo Moro.

Detta variante non determina consumo di suolo e rientra nella fattispecie indicata dalla LR 31/2014 articolo 5 comma 4 " *variante diretta alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologia e tipologica della previsioni già vigenti per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione*".

In sintesi la variante determina la seguente modifica al dimensionamento di piano:

	Ambiti residenziali		Produttivo /artigianale
	Volume minimo	Volume massimo	Slp realizzabile
PGT vigente	73 832 mc	84 520 mc	21 278,34 mq
PGT variante	76 566 mc	87 645 mc	17 372,34 mq
Saldo	2 734 mc	3 125 mc	-3 906,00 mq
Abitanti teorici (*)	18 ab	21 ab	

(*) 1 abitante / 150 mc

Variante n.2 puntuale al PGT RELAZIONE

La variante non determina consumo di suolo in quanto riguarda sedimi già interessati da ambiti di trasformazione del PGT vigente. Inoltre tale tipo di variante è espressamente ammessa dalla L.R. 31/2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del territorio degradato"* all'art. 5 comma 4 *"variante diretta alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologia e tipologica delle previsioni già vigenti per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione"*.

L'introduzione della fascia tampone relativa all'ambito PAA03 non determina la trasformazione di ulteriori superfici non urbanizzate e risulta finalizzata alla sola realizzazione di opere di modifica del profilo dei suoli finalizzate al contenimento di terrapieni e regimazione acque nonché alla realizzazione di esigue pavimentazioni naturali di tipo drenante in area pertinenziale dei futuri fabbricati.

PGT Comune di Cuveglio (VIGENTE)

ANALISI QUANTITATIVA DELLE AREE RESIDENZIALI

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE	TESSUTO	AZZONAMENTO DI PGT			Piano Dei Servizi		Volume realizzabile (Mc)	
				I.f. min (Mc/Mq)	Crediti compensativi	I.f. max (Mc/Mq)	cessione mq	compensazione mq	min	max
ACA01	1173 - 1243	420,83	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	295	337
ACA02	1175	666,40	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	466	533
ACA03	2968 - 2969 - 2973 - 2974 - 2978 - 2979 - 2980	2 724,01	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1907	2179
ACA04	2563	1 246,12	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	872	997
ACA05	2400 - 2519	1 337,00	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	936	1070
ACA06	25 - 773 - 776 - 2328 - 2345	2 471,52	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1730	1977
ACAcomp01	1374	1 575,12	consolidato	0,4	0,3	0,8	77,37	1497,75	1103	1260
ACAcomp02	19 - 24 - 16 - 17	929,20	consolidato	0,4	0,3	0,8	64	865,20	650	743
ACAcomp03	51 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 832 - 861 - 873	1 390,90	consolidato	0,4	0,3	0,8	Da Individuare		974	1113
ACAcomp04	257 - 288 - 917	2 331,44	consolidato	0,4	0,3	0,8	119	1271,90	1632	1865
ACAcomp05	495	1 458,32	consolidato	0,4	0,3	0,8	166	1292,32	1021	1167
ACAcomp06	432 - 435 - 436 - 440 - 2014 - 2016 - 2017 - 2018	1 785,87	consolidato	0,4	0,3	0,8	239,14	1546,73	1250	1429
ACAcomp07	1504 - 1921	564,24	consolidato	0,4	0,3	0,8	96,09	468,15	395	451
ACAcomp08	x43 - 144 - 181 - 393 - 394 - 395 - 396 - 2128	3 312,14	consolidato	0,4	0,3	0,8	256,02	3056,12	2318	2650
ACAcomp09	261 - 392	1 669,01	consolidato	0,4	0,3	0,8	273,79	1395,22	1168	1335
ACAcomp10	2553	1 900,61	consolidato	0,4	0,3	0,8	239,61	1661,00	1330	1520
ACAcomp11	2500 - 2501	1 273,28	consolidato	0,4	0,3	0,8	81,91	1191,37	891	1019
ACAcomp12	647	1 216,74	consolidato	0,4	0,3	0,8	123,96	1092,78	852	973
ACAcomp13	x32 - x33 - 647	1 146,91	consolidato	0,4	0,3	0,8	145,93	1000,98	803	918
ACAcomp14	1420-1463	700,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	100	600,00	490	560
ACAcomp15	1461 - 3230	1 409,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	215	1194,00	986	1127
ACAcomp16	1459	1 079,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	99	980,00	755	863
ACAcomp17	1458-1549-1456-3232-3072	3 371,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	457	2914,00	2360	2697
ACAcomp18	<i>soppresso</i>									
ACAcomp19	<i>soppresso</i>									
ACAcomp20	3107	1 147,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	159	988,00	803	918
ACAcomp21	x14 - x15	615,07	consolidato	0,4	0,3	0,8	64,8	550,27	431	492
ACAcomp22	3137	1 732,12	consolidato	0,4	0,3	0,8	105,4	1626,72	1212	1386
ACAcomp23	1305 - 1306 - 1773 - 3079	1 744,66	consolidato	0,4	0,3	0,8	151,8	1592,86	1221	1396
ACAcomp24	1955 - 1956 - 1957 - 1249 - 1946 - 2424 - 2675 - 2676 - 2677 - 2737	2 818,31	consolidato	0,4	0,3	0,8	69,08	2749,23	1973	2255
ACAcomp25	779 - 778 - 776	1 532,75	consolidato	0,4	0,3	0,8	62,5	1470,25	1073	1226

ACAcomp26	600 - 2442	2 166,72	extra-consolidato	0,4	0,3	0,8	142	2024,72	1517	1733	
ACBcomp01	1208	690,20	consolidato	0,3	0,3	0,7	100	590,20	414	483	
ACBcomp02	604 - 605 - 2305 - 2306	1 672,80	consolidato	0,3	0,3	0,7	493,4	1179,40	1004	1171	
ACBcomp03	1156 - 1267 - 2376 - 2377	2 747,89	consolidato	0,3	0,3	0,7	Da Individuare		1649	1924	
ACBcomp04	1151 - 1152 - 1318 - 1331 - 2046 - 2245	2 287,31	consolidato	0,3	0,3	0,7	Da Individuare		1372	1601	
ACBcomp05	246 - 247 - 248 - 2407 - 2409 - 2411 - 2413 - 2415 - 2417 - 2418 - 2419	2 419,19	consolidato	0,3	0,3	0,7	550,84	1868,35	1452	1693	
AREE DI TRASFORMAZIONE											
PA01	1347 - 1349 - 1341 - 1339 - 1305 - 1338 - 1337	5 126,67	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	3589	4101	
PA02	1275 - 1262 - 1258 - 1892 - 1264 - 1269	8 144,75	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	5701	6516	
PA03	1334 - 1326 - 1333 - 1303 - 1334 - 1332 - 757- 1329 - 1326- 1322-1321 -753 - 1320	5 297,00	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	3708	4238	
PA04	1299 - 1291 - 1276 - 757 - 1328 - 3248 - 3250 - 1284 - 1275 - 1290	7 370,00	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	5159	5896	
PA05	1396 - 1397	2 674,79	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1872	2140	
PA06	430 - 440 - 1975 - 1976 - 1977 - 3329	7 675,48	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	5373	6140	
PA07	x6 - x7 - x8 - 659 - 660 - 664 - 668 - 669 - 697 - 1882 - 2316	10 474,11	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	7332	8379	
PA08	x37 - x38 - x40 - 653 - 658 - 1111	2 561,63	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1793	2049	
									73 832	84 520	
									(1 abitante / 150 mc)	492	563

ANALISI QUANTITATIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A CARATTERE PRODUTTIVO

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE	TESSUTO	AZZONAMENTO DI PGT	
				l.f. mq/mq	Slp MAX
PAA01	908 - 911 - 912	919,54	extra-consolidato	1	919,54
PAA02	x29 - x30 - 3084 - 3083 - 3077 - 3076 - 3075 - 724	2 076,87	extra-consolidato	1	2076,87
PAA03	3317-1742-1445-1446-1448-1529-1537-1793	5 659,00	extra-consolidato	1	5659

PAA04	1449-1744-1450-1451-1452	3 906,00	extra-consolidato	1	3906
PAA05	<i>soppresso</i>				
PAA06	957	987,16	extra-consolidato	1	987,16
PAC	937 - 938 - 940 - 941 - 942 - 943 - 1616 - 1618 - 1619 - 1621 -949	7 729,77	extra-consolidato	1	7729,77
TOTALE SLP					21 278,34

PGT Comune di Cuveglio (VARIANTE)

ANALISI QUANTITATIVA DELLE AREE RESIDENZIALI

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE	TESSUTO	AZZONAMENTO DI PGT			Piano Dei Servizi		Volume realizzabile (Mc)	
				I.f. min (Mc/Mq)	Crediti compensativi	I.f. max (Mc/Mq)	cessione mq	compensazione mq	min	max
ACA01	1173 - 1243	420,83	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	295	337
ACA02	1175	666,40	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	466	533
ACA03	2968 - 2969 - 2973 - 2974 - 2978 - 2979 - 2980	2 724,01	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1907	2179
ACA04	2563	1 246,12	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	872	997
ACA05	2400 - 2519	1 337,00	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	936	1070
ACA06	25 - 773 - 776 - 2328 - 2345	2 471,52	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1730	1977
ACAcomp01	1374	1 575,12	consolidato	0,4	0,3	0,8	77,37	1497,75	1103	1260
ACAcomp02	19 - 24 - 16 - 17	929,20	consolidato	0,4	0,3	0,8	64	865,20	650	743
ACAcomp03	51 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 832 - 861 - 873	1 390,90	consolidato	0,4	0,3	0,8	Da Individuare		974	1113
ACAcomp04	257 - 288 - 917	2 331,44	consolidato	0,4	0,3	0,8	119	1271,90	1632	1865
ACAcomp05	495	1 458,32	consolidato	0,4	0,3	0,8	166	1292,32	1021	1167
ACAcomp06	432 - 435 - 436 - 440 - 2014 - 2016 - 2017 - 2018	1 785,87	consolidato	0,4	0,3	0,8	239,14	1546,73	1250	1429
ACAcomp07	1504 - 1921	564,24	consolidato	0,4	0,3	0,8	96,09	468,15	395	451
ACAcomp08	x43 - 144 - 181 - 393 - 394 - 395 - 396 - 2128	3 312,14	consolidato	0,4	0,3	0,8	256,02	3056,12	2318	2650
ACAcomp09	261 - 392	1 669,01	consolidato	0,4	0,3	0,8	273,79	1395,22	1168	1335
ACAcomp10	2553	1 900,61	consolidato	0,4	0,3	0,8	239,61	1661,00	1330	1520
ACAcomp11	2500 - 2501	1 273,28	consolidato	0,4	0,3	0,8	81,91	1191,37	891	1019
ACAcomp12	647	1 216,74	consolidato	0,4	0,3	0,8	123,96	1092,78	852	973
ACAcomp13	x32 - x33 - 647	1 146,91	consolidato	0,4	0,3	0,8	145,93	1000,98	803	918
ACAcomp14	1420-1463	700,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	100	600,00	490	560
ACAcomp15	1461 - 3230	1 409,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	215	1194,00	986	1127
ACAcomp16	1459	1 079,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	99	980,00	755	863
ACAcomp17	1458-1549-1456-3232-3072	3 371,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	457	2914,00	2360	2697
ACAcomp18	<i>soppresso</i>									
ACAcomp19	<i>soppresso</i>									
ACAcomp20	3107	1 147,00	consolidato	0,4	0,3	0,8	159	988,00	803	918
ACAcomp21	x14 - x15	615,07	consolidato	0,4	0,3	0,8	64,8	550,27	431	492
ACAcomp22	3137	1 732,12	consolidato	0,4	0,3	0,8	105,4	1626,72	1212	1386
ACAcomp23	1305 - 1306 - 1773 - 3079	1 744,66	consolidato	0,4	0,3	0,8	151,8	1592,86	1221	1396
ACAcomp24	1955 - 1956 - 1957 - 1249 - 1946 - 2424 - 2675 - 2676 - 2677 - 2737	2 818,31	consolidato	0,4	0,3	0,8	69,08	2749,23	1973	2255
ACAcomp25	779 - 778 - 776	1 532,75	consolidato	0,4	0,3	0,8	62,5	1470,25	1073	1226

ACAcomp26	600 - 2442	2 166,72	extra-consolidato	0,4	0,3	0,8	142	2024,72	1517	1733	
ACBcomp01	1208	690,20	consolidato	0,3	0,3	0,7	100	590,20	414	483	
ACBcomp02	604 - 605 - 2305 - 2306	1 672,80	consolidato	0,3	0,3	0,7	493,4	1179,40	1004	1171	
ACBcomp03	1156 - 1267 - 2376 - 2377	2 747,89	consolidato	0,3	0,3	0,7	Da Individuare		1649	1924	
ACBcomp04	1151 - 1152 - 1318 - 1331 - 2046 - 2245	2 287,31	consolidato	0,3	0,3	0,7	Da Individuare		1372	1601	
ACBcomp05	246 - 247 - 248 - 2407 - 2409 - 2411 - 2413 - 2415 - 2417 - 2418 - 2419	2 419,19	consolidato	0,3	0,3	0,7	550,84	1868,35	1452	1693	
AREE DI TRASFORMAZIONE											
PA01	1347 - 1349 - 1341 - 1339 - 1305 - 1338 - 1337	5 126,67	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	3589	4101	
PA02	1275 - 1262 - 1258 - 1892 - 1264 - 1269	8 144,75	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	5701	6516	
PA03	1334 - 1326 - 1333 - 1303 - 1334 - 1332 - 757- 1329 - 1326- 1322-1321 -753 - 1320	5 297,00	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	3708	4238	
PA04	1299 - 1291 - 1276 - 757 - 1328 - 3248 - 3250 - 1284 - 1275 - 1290	7 370,00	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	5159	5896	
PA05	1396 - 1397	2 674,79	consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1872	2140	
PA06	430 - 440 - 1975 - 1976 - 1977 - 3329	7 675,48	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	5373	6140	
PA07	x6 - x7 - x8 - 659 - 660 - 664 - 668 - 669 - 697 - 1882 - 2316	10 474,11	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	7332	8379	
PA08	x37 - x38 - x40 - 653 - 658 - 1111	2 561,63	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1793	2049	
PA09	1452	1 676,00	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1173	1341	
PA10	1449-1744-1450-1451	2 230,00	extra-consolidato	0,7	-	0,8	--	--	1561	1784	
									76 566	87 645	
									(1 abitante / 150 mc)	510	584

ANALISI QUANTITATIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A CARATTERE PRODUTTIVO

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE	TESSUTO	AZZONAMENTO DI PGT	
				l.f. mq/mq	Slp MAX
PAA01	908 - 911 - 912	919,54	extra-consolidato	1	919,54
PAA02	x29 - x30 - 3084 - 3083 - 3077 - 3076 - 3075 - 724	2 076,87	extra-consolidato	1	2076,87

PAA03	3317-1742-1445-1446-1448- 1529-1537-1793	5 659,00	extra-consolidato	1	5659
PAA04	<i>soppresso</i>				
PAA05	<i>soppresso</i>				
PAA06	957	987,16	extra-consolidato	1	987,16
PAC	937 - 938 - 940 - 941 - 942 - 943 - 1616 - 1618 - 1619 - 1621 -949	7 729,77	extra-consolidato	1	7729,77
TOTALE SLP					17 372,34

	Ambiti residenziali		Produttivo /artigianale
	Volume minimo	Volume massimo	Slp realizzabile
PGT vigente	73 832	84 520	21 278,34
PGT variante	76 566	87 645	17 372,34
Saldo	2 734	3 125	-3 906,00
Abitanti teorici (*)	18	21	

(*) 1 abitante / 150 mc