Comune di

CASTELLO CABIAGLIO

Provincia di VARESE

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

P.G.T.

Dicembre 2013

PIANO delle REGOLE

R-VAR	**TITOLO:** Relazione Tecnica di Variante 2013

Il Sindaco	
Il Reponsabile del procedimento	
Il Segretario Comunale	

PROGETTISTI

Dott. Arch. Giacomo Bignotti - Studio Bignotti S.r.l.- Studio D'ENGINEERING
Via Mattaotti, 27 - 21039 Bedero V. (VA); Tel. 0332/71 55 10 - Fax 0332/71 54 45; e-mail: info@studiobignotti.it

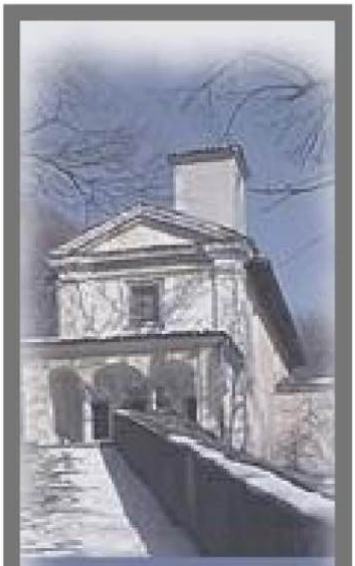
Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti - Recupero edilizio, restauro, urbanistica, consulenza tecnica, giuridica e amministrativa; Codice fiscale BTT GCR 44T30 E863Y - Partita Iva 01920650128
21039 Bedero Valcuvia (va) - via Cunardo, 21 ; Tel. 0332/724775 - fax 0332/725563 - e-mail: leobi@libero.it

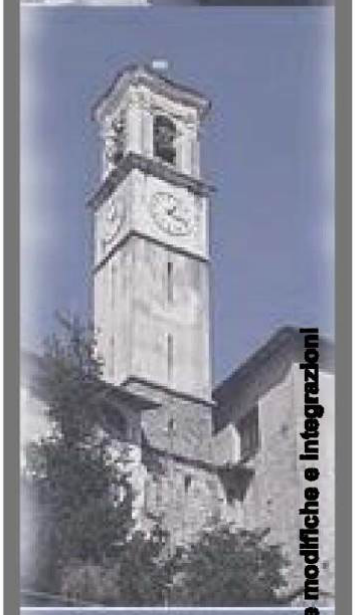
STUDIO GEOLOGICO	Dott. Geol. Domenico De Dominicis - Via Mazzini 41 - 21030 C.Cabiaglio
STUDIO VAS	Idrogea Servizi s.r.l. - Via Lungolago di Calcinate, 88 - VA
COLLABORATORI	Dott. Arch. Marco Meurat

Variante minore al Piano di Governo del Territorio
ottobre 2013

finalizzata alla correzione di errori materiali e cartografici, al recepimento di modeste variazioni di ambiti di pianificazione, al recepimento di modifiche alle norme tecniche di attuazione

Dott. Arch. Cristina Carozzi - Studio di Architettura e Urbanistica
Via Lombardia, 12A - 21053 Castellanza (VA) Tel +39.0331.1774390 - Fax +39.0331.077621 e-mail: cristina.carozzi@fastwebnet.it
Dott. Ing. Annalisa Geronimi - Ingegneria Ambientale
Via Zampori, 18/A - 21010 Castelveccana (VA) Tel e Fax +39.0332.1642057 e-mail: als.geronimi@gmail.com





PGT - L.R. 11 marzo 2005, n°12 e successive modifiche e integrazioni

SOMMARIO:

1. Premesse 3

2. Opportunità della variante al PGT 3

3. Modifiche normative al Piano delle Regole 4

4. Dimensionamento di Piano 7

5. Verifica della dotazione di aree pubbliche del PGT 7

6. Avvio del procedimento di variante 10

7. Schede delle proposte di modifica: 11

A) AMPLIAMENTO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 11

B) ELIMINAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdP V^ PA.2 13

C) VARIANTE NORMATIVA PER LA SATURAZIONE DEI LOTTI 14

D)VARIANTE NORMATIVA ZONA PRODUTTIVA 15

1. Premesse

Il procedimento per la formazione del PGT di Castello Cabiaglio è stato avviato con Deliberazione di C.C. n. 21 del 06/06/2006, il relativo procedimento di VAS è stato avviato con Deliberazione di G.C. n. 3 del 20/02/2008.

All'epoca la disciplina per l'applicazione della VAS a piani e programmi era disciplinata dall'art. 4 della L.R. 12/2005 e ancora non erano stati redatti atti e indirizzi regionali che oggi regolamentano il procedimento e le modalità di nomina di autorità proponente, procedente e competente, oltre che accesso ad atti e forme di pubblicizzazione.

Il PGT è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 7 del 18/03/2010 e dopo aver ottenuto la compatibilità con il PTCP della provincia di Varese è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 7 del 28/01/2011.

E' entrato in vigore definitivamente con la pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e concorsi n. 45 del 09/11/2011.

I dati di sintesi, consultabili sul sito regionale pgtweb, riportano i seguenti numeri:

- residenti (all'epoca) 567
- abitanti da insediare 186
- persone gravitanti 247
- Servizi pubblici 26.000 mq.
- Attrezzature 12.017 mq.
- Suolo libero destinato a nuova edificazione 32.634 mq.

I principali obiettivi di pianificazione cui riferire le azioni di formazione del PGT sono stati i seguenti:

- conservazione dei rilevanti valori paesistici e ambientali che caratterizzano il territorio comunale di Castello Cabiaglio,
- miglioramento della qualità degli insediamenti, sotto i profili sia tipologico compositivo sia materico sia sociale e culturale,
- interventi di trasformazione integrati nel tessuto urbano correlati potenziamento e miglioramento della qualità dei servizi,
- sviluppo di attività economiche senza utilizzazione di aree libere esterne tenute a verde, agricole e boschive.

2. Opportunità della variante al PGT

Con l'applicazione del PGT è nata l'esigenza di apportare alcune modifiche sia alla cartografia che di tipo normativo per maggiore precisazione di alcune norme sotto il

profilo paesaggistico e di riduzione delle distanze dai confini al fine di consentire l'attuazione degli interventi nell'ambito produttivo esistente..

Le modifiche di tipo cartografico sono mirata all'eliminazione di un ambito di trasformazione (AdP V^ PA.2) la cui realizzazione avrebbe comportato un eccessivo ampliamento della superficie urbanizzata e un eccessivo incremento del consumo di suolo, per una superficie pari a mq. 7.200 circa (circa il 50% della superficie coinvolta negli ambiti di trasformazione dell'intero AdP V^), e all'ampliamento del Tessuto Urbano Consolidato prevedendo un nuovo lotto di ampliamento pari a circa 1.719 mq in un ambito intercluso facente parte dell'AdP IV^, ricompreso per tre lati del perimetro nel TUC e rilevato come stato di fatto nel DUSAF 2008 quale "ambito urbanizzato di tipo rado".

L'eliminazione del PA.2 dell'AdP V^ comporta il recupero dell'area alla funzione agricola, quindi nell'AdP VII^ un aumento, nonostante la previsione del lotto di completamento in + per l'AdP IV^, per una superficie pari a mq. 5.400.

3. Modifiche normative al Piano delle Regole

E' maturata anche l'esigenza di apportare modifiche normative atte a maggiormente precisare e dettagliare, nonché correggere le imprecisioni contenute, adeguandole alle nuove necessità e a sopravvenute normative.

Le modifiche principali introdotte sono state:

1. specificazione della condizione di superficie coperta per le autorimesse interrate dando così la facoltà solo per alcuni AdP urbani, con l'esclusione di quelli agricoli e di salvaguardia ambientale e del Centro Storico, di realizzare autorimesse interrate nell'area di pertinenza dell'edificio principale, fino alla massima concorrenza stabilita dal PGT.
2. introduzione della facoltà di saturazione dei lotti all'interno dell'AdP III^ secondo la disciplina del "lotto minimo" di mq 800,00, fra l'altro "contingentato" ad un massimo di mc. 700,00 per lotto; tale facoltà, ammessa nelle sole aree servite da fognatura o che realizzino il tratto necessario all'allacciamento contestualmente alla realizzazione dell'intervento a proprie spese anche a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, si puo' verificare, per limiti oggettivi di densità e dimensione del lotto, solo per circa 11 lotti residenziali esistenti.
3. modifica della distanza minima dai confini di proprietà per l'AdP VI^ artigianale/produttiva da m. 10,00 minima a m. 5,00, senza modifiche dei

parametri di superficie coperta e volume ammissibili, mantenendo la distanza dal confine dell'azzonamento di m. 10,00.

4. introduzione e identificazione, anche in seguito al parere in sede di VAS del "Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia" delle aree a "rischio archeologico" secondo l'Articolo 35bis – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.

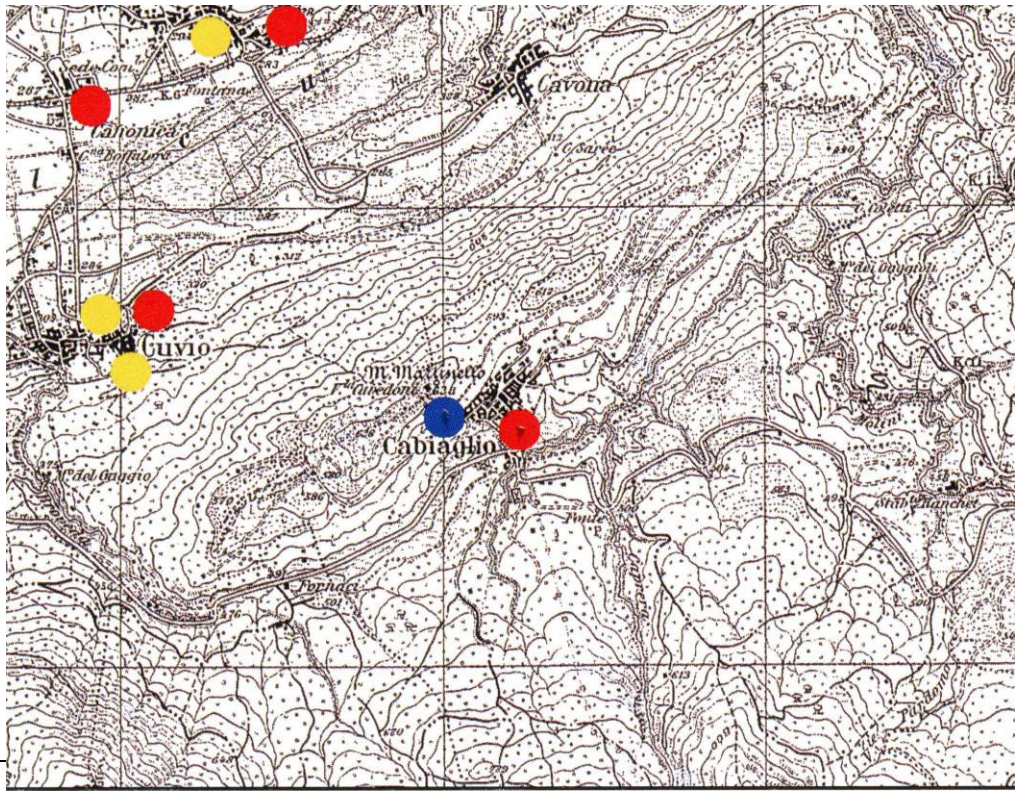
   Le aree identificate a rischio archeologico sono state 3:

   - AdP I^ e I^.m (intero perimetro ricompreso nel Centro Storico);

   - Ambiti ricompresi in una distanza di circa 100 m. dal puntio di rinvenimento, indicato nella tavola Reg.3a della "Necropoli di età romana (I sec. d.c.)" nel fondo di proprietà Pozzi, dove nell'estate 1889 sono state rinvenute una decina di tombe a cremazione, del tipo a cassetta di beole, contenenti suppellettile fittile, vetro, ferro e monete imperiali di bronzo;

   - Ambiti ricompresi in una distanza di circa 100 m. dal puntio di rinvenimento, indicato nella tavola Reg.3a della "Necropoli di età medievale", in data di rinvenimento non precisata, costituita da tombe ad inumazione entro loculo di lastre litiche, prive di corredo

Localizzazione dei rinvenimenti archeologici per fasi cronologiche su carta IGM 1:25.000[1]



[1] Da Maria Adelaide Binaghi, "Origini, primi sviluppi del popolamento e trasformazione del territorio", in AAVV "Cassano, Ferrera e Rancio. Aspetti, eventi e immagini di tre paesi della Valcuvia, a cura di Serena Contini, 2004

L'impianto normativo non ha subito ulteriori modifiche sostanziali, se non per riconoscere alcune possibilità di intervento anche al di fuori delle strette maglie tipologiche e materiche delle norme stesse demandando la facoltà di un giudizio in merito alla compatibilità paesaggistica dell'intervento alla Commissione per il Paesaggio, quali l'utilizzo di materiali e colori diversi da quelli disciplinati (con l'eccezione del Centro Storico), le modalità di realizzazione di coperture e abbaini, la facoltà di intervenire sia mediante ampliamento una tantum del 20% che del recupero ai fini abitativi del sottotetto, con le opportune misure di cautela paesistica.

Le modifiche apportate sono state descritte negli allegati testi di confronto dove sono state riportate in rosso le parti proposte in aggiunta e con carattere barrato le parti proposte in eliminazione, al fine di maggiormente dettagliare e far comprendere le modifiche introdotte.

4. Dimensionamento di Piano

Tenuto conto delle indicazioni contenute al Capitolo 14 precedente, è prevista la realizzazione nel decennio di interventi edilizi con il volume totale di circa m.^{3} 7.700 di nuove costruzioni nell'AdP III^ di conservazione per la misura di saturazione dei lotti minimi, m.3 17.796 di nuove costruzioni nell'AdP IV^ di completamento e di m.^{3} 5.535 nell'AdP V^ di espansione, comportante l'incremento di N.° 206 abitanti.

Si rileva a proposito come, rispetto al PGT 2009 originario, la variante 2013 comporti un aumento pari a circa +20 abitanti (PGT 2009 = 186 abitanti) dovuto principalmente, nonostante l'eliminazione del PA.2 nell'AdP III^ (- m^3 5.400), non tanto al modesto incremento dell'AdP IV^ (+m^3 1.547), quanto all'applicazione della misura di saturazione dei lotti minimi, possibilità che, oltre a ridurre il consumo di suolo rispetto al Tessuto Consolidato e la dispersione insediativa, di fatto ha notevoli minori possibilità di realizzarsi pienamente e quindi, almeno in linea pratica, è possibile affermare che le previsioni urbanistiche sotto il profilo dell'incremento teorico di piano siano equamente dimensionate.

Con la variante 2013 si ha per di più una diminuzione di consumo di suolo pari a m^2 5.481, totalmente riconvertiti all'AdP VII^ agricola e di salvaguardia paesistica ed ambientale.

Il volume complessivo realizzabile negli interventi di ampliamento ≤ 20% del volume esistente e di recupero dei sottotetti, dove consentiti, non è puntualmente quantificabile, in quanto l'iniziativa di richiederne l'attuazione appartiene ai soggetti privati aventi titolo.

5. Verifica della dotazione di aree pubbliche del PGT

L'obiettivo della conferma dei servizi esistenti sul territorio comunale, del loro incremento in relazione alle necessità emergenti e alle previsioni di sviluppo del PGT si traduce nella loro classificazione e valutazione nel Piano dei Servizi, tenuto conto delle possibilità di fruizione dei servizi e delle strutture pubbliche, di uso pubblico e di interesse collettivo esistenti nei Comuni confinanti e nelle vicinanze, in particolare nel Comune di Varese.

Nel presente DP, salve le previsioni del Piano dei Servizi, si effettua la verifica della dotazione complessiva delle strutture e delle aree pubbliche inserite nell'Ambito di Paesaggio

X^ - Servizi pubblici e di interesse generale, attribuendole la valenza di azione di piano.

A. Con l'applicazione del rapporto, assunto nel presente DP, di n. 1 abitante = m.^{3} 150 = m.^{2} 30 di aree pubbliche e in relazione alla popolazione prevista di N. 1.000 abitanti, maggiore di quella di circa 750 abitanti prevedibile con applicazione delle previsioni

ISTAT nell'anno 2020 (Tab. N), la dotazione totale di aree pubbliche, verde pubblico, parcheggi, spazi per il tempo libero, il gioco e lo sport, ecc. afferente alle funzioni residenziali, risulterebbe di m.^{2} 30.000.

B. Applicando alla popolazione attuale di N. 570 abitanti (2013) l'incremento teorico di N. 206 abitanti derivante dal rapporto tra l'incremento totale della capacità edificatoria con funzioni residenziali prevista dal PGT negli AdP V^ e VI^ di trasformazione e l'indice di m.^{3} 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab = [m.^{3} (7.700+17.796+5.535)/150] = 206, la popolazione residente di Cabiaglio può raggiungere N.° 776 abitanti teorici al completamento degli interventi edilizi previsti dal PGT.

La dotazione di aree pubbliche prevista dal PGT risulta di m^2 96.435, pari a m^2/ab. 124,27 in relazione alla popolazione teorica di N.° 776 abitanti e a m^2/ab. 72,60 alla soglia teorica massima prevista di N.° 1.000 abitanti, comunque minore del numero di abitanti previsto dal PRG.

Alle aree pubbliche comunali sono da aggiungere le superfici delle aree per servizi interne ai piani attuativi, delle strade e delle relative aree di rispetto, dei corpi idrici e delle loro aree di protezione, del vincolo cimiteriale e delle infrastrutture tecnologiche, oltre alle aree di elevata naturalità del territorio.

C. Calcolando, ai soli fini di un'ulteriore verifica teorica, il numero di abitanti derivante dal rapporto tra il volume dei fabbricati esistenti con funzioni residenziali, indicato nella Tabella V, sommato all'incremento previsto dal PGT e l'indice di m.^{3} 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab = [m$^{.3}$ (313.640+7.700+17.796+5.535)/150] = 344.671/150 = 2.298, il rapporto tra le aree pubbliche del PGT/unità di popolazione risulterebbe comunque di m^2/ab. 41,96 .

Tabella di confronto per la determinazione della capacità insediativa della variante di PGT

	Destinazioni Aree	PGT 2009				VARIANTE 2013				variazione	
		mq		Volume mc		mq		Volume mc		mq	%
1	Centro Storico	40.969		esistente		40.969		esistente			
2	aree dei parchi e giardini	9.522		esistente		9.522		esistente			
3	tessuto urbano consolidato	176.718		esistente		176.718		7.700	mc*		
4	completamento del tessuto edilizio	18.054		16.250		19.773		17.796		1.719,00	9,52%
5	aree con funzioni produttive	26.024		3.000	mq**	26.024		3.000	mq**		
6	aree edificate inserite nel tessuto verde agricolo e boschivo	13.949		esistente		13.949		esistente			
7	funzioni di servizi pubblici e di interesse generale	96.437				96.437					
8	aree di protezione cimiteriale	13.884				13.884					
9	infrastrutture stradali	107.965				107.366				-598,57	-0,55%
10	Ambiti di trasformazione	14.580		11.655		7.380		5.535		-7.200,00	-49,38%
11	compendio elevata naturalità e di rilevante valore ambientale delle aree agricole	71.326				77.406				6.079,57	8,52%
12	boschive	6.473.862				6.473.862					
13	aree del reticolo idrico	76.710				76.710					
A	TOTALE SUPERFICIE COMUNALE	7.140.000				7.140.000				0,00	
B	CONSUMO DI SUOLO PREVISTO	504.153	mq	27.905		498.073	mq	31.031		-6.079,57	
	rapporto B su A	7,06%				6,98%				-0,09%	
C	VOLUME RESIDENZIALE			27.905	mc			31.031	mc		
	abitanti teorici previsti			186				206		20	abitanti***
D	VOLUME PRODUTTIVO			3.000	mq			3.000	mq	0	mq
	Note:										
	** Il volume aggiuntivo discende dall'applicazione della disciplina del lotto minimo che comporterebbe la saturazione di alcuni lotti per l'AdP III^ all'interno del tessuto urbano consolidato; tale possibilità sarebbe concretamente realizzabile per soli circa 11 lotti per un intervento massimo pari a mc. 700; si calcola l'intera possibilità volumetrica di mc. 7.700 nonostante sia plausibile una percentuale di attuazione non superiore al 30% nel quinquennio*										
	*** La superficie edificabile nel lotto ancora non edificato all'interno dell'aea produttiva ammonta a circa mq. 7500. Considerando l'indice pari a 0,40 mq/mq è possibile la realizzazione di circa 3000 mq di superficie produttiva.*										
	**** L'azione di piano comporta un aumento pari a circa +20 abitanti (PGT 2009 = 186 abitanti) dovuto principalmente, nonostante l'eliminazione del PA.2 nell'AdP III^ (- m3 5.400), non tanto al modesto incremento dell'AdP IV^ (+m3 1.547), quanto all'applicazione della misura di saturazione dei lotti minimi, possibilità che nonostante l'aumento volumetrico comporta unitamente alle altre azioni di variante una diminuzione di consumo di suolo pari a mq. 5.481, corrispondente a una diminuzione dello 0,09% rispetto all'intera superficie del territorio comunale*										

6. Avvio del procedimento di variante

Il comune di Castello Cabiaglio ha in un primo momento inteso intraprendere il procedimento di verifica di esclusione della VAS con DELIBERA DI GIUNTA n°19 avente per oggetto: la redazione di variante minore al PGT vigente al Comune di Castello Cabiaglio.
In seguito ai pareri delle autorità competenti l'autorità competente per la VAS il 7/01/2014 ha decredato di assoggettare la variante al PGT Comune di Castello Cabiaglio a Valutazione Ambientale Strategica.

Scheda procedimento

Tipo procedimento: **Procedimento VAS - COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO - Variante di Piano di Governo del Territorio**

Descrizione: **Variante al Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO**

AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

Atto di avvio del procedimento:

Tipo atto:	Numero:	Data:	Documento:
TIPO ATTO NON DEFINITO	35/2014	08/01/2014	Parere autorità competente

Proponente:

Titolo di studio:	Nome:	Cognome:	Ente/Società:	Area/Ufficio:
DOTT.	MARCO	GALBIATI	COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO	SINDACO

Autorità procedente:

Titolo di studio:	Nome:	Cognome:	Ente:	Area/Ufficio:
DOTT.	MARCO	GALBIATI	COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO	SINDACO

Autorità competente:

Titolo di studio:	Nome:	Cognome:	Ente:	Area/Ufficio:
SIG.	GIOVANNI	VERZEROLI	COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO	ASSESSORE LAV PUBBLICI E URBANISTICA

Soggetti

Soggetti competenti in materia ambientale:

Soggetti competenti in materia Ambientale:
- ASL di Varese
- ARPA Lombardia
- Autorità di Bacino del Fiume Po
- Sovrintendenza Beni Ambientali e Archeologici
- Sovrintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici

Enti Territorialmente competenti:
- Regione Lombardia
- Provincia di Varese
- Parco Campo dei Fiori
- Comunità Montana Valli del Verbano (ex Valli del Luinese)
- Comuni c

Pubblico interessato:

- associazioni economiche, sociali, culturali
- singoli cittadini

LOCALIZZAZIONE:

Comuni della provincia di: VARESE

CASTELLO CABIAGLIO.

MESSA A DISPOSIZIONE:

DOCUMENTO DI ORIENTAMENTO INIZIALE (SCOPING)

Documento: Documento di scoping

DOCUMENTO DI PIANO/PROGRAMMA

Documento: Tavola PDR

RAPPORTO AMBIENTALE

Documento: sintesi non tecnica

Documento: Rapporto Ambientale

Documento: Studio di Incidenza

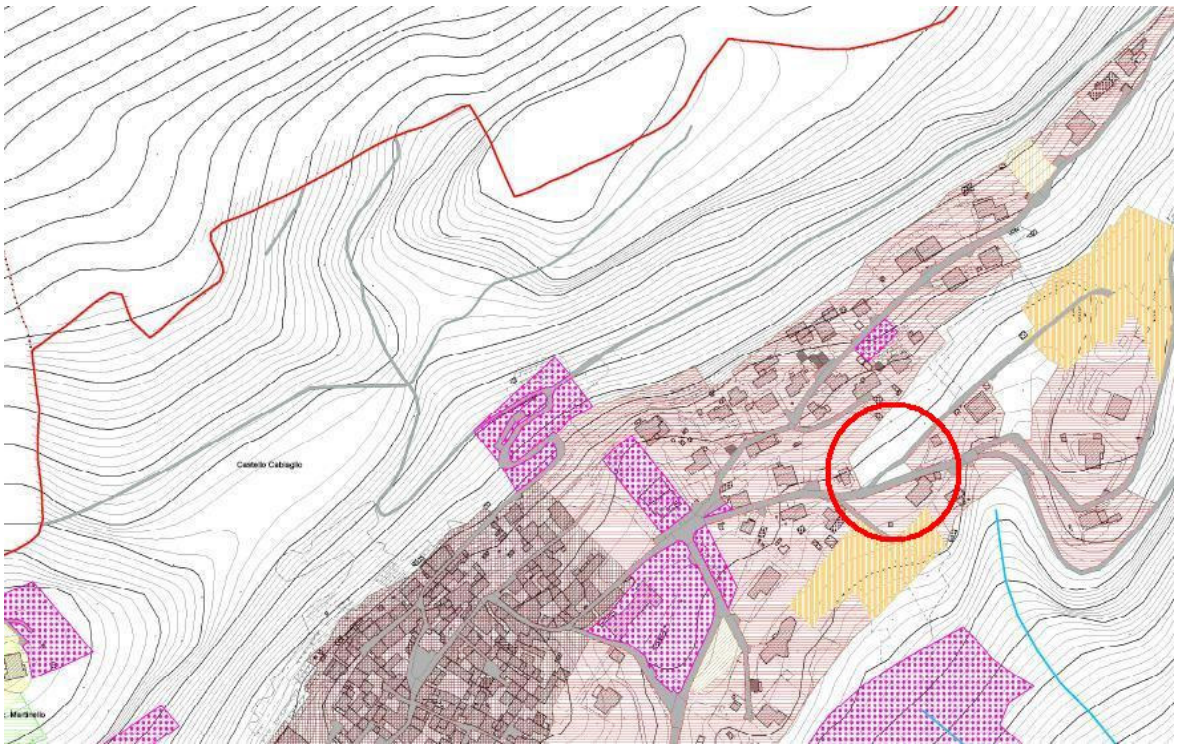
SINTESI NON TECNICA

Documento: Sintesi non tecnica

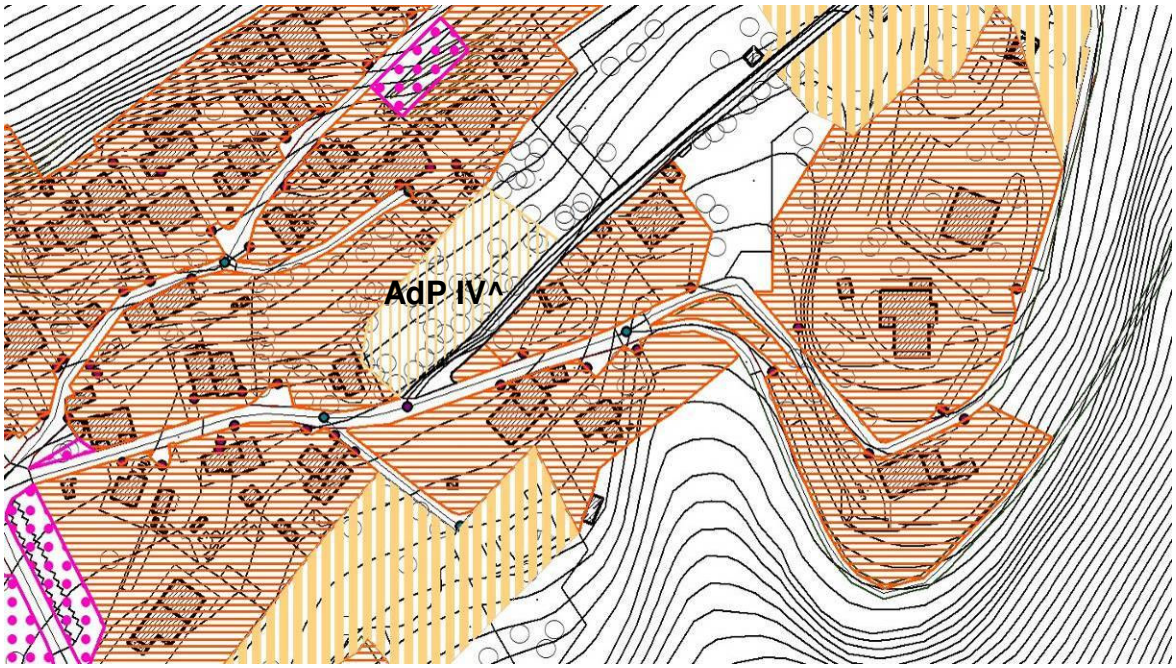
7. Schede delle proposte di modifica:

A) AMPLIAMENTO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

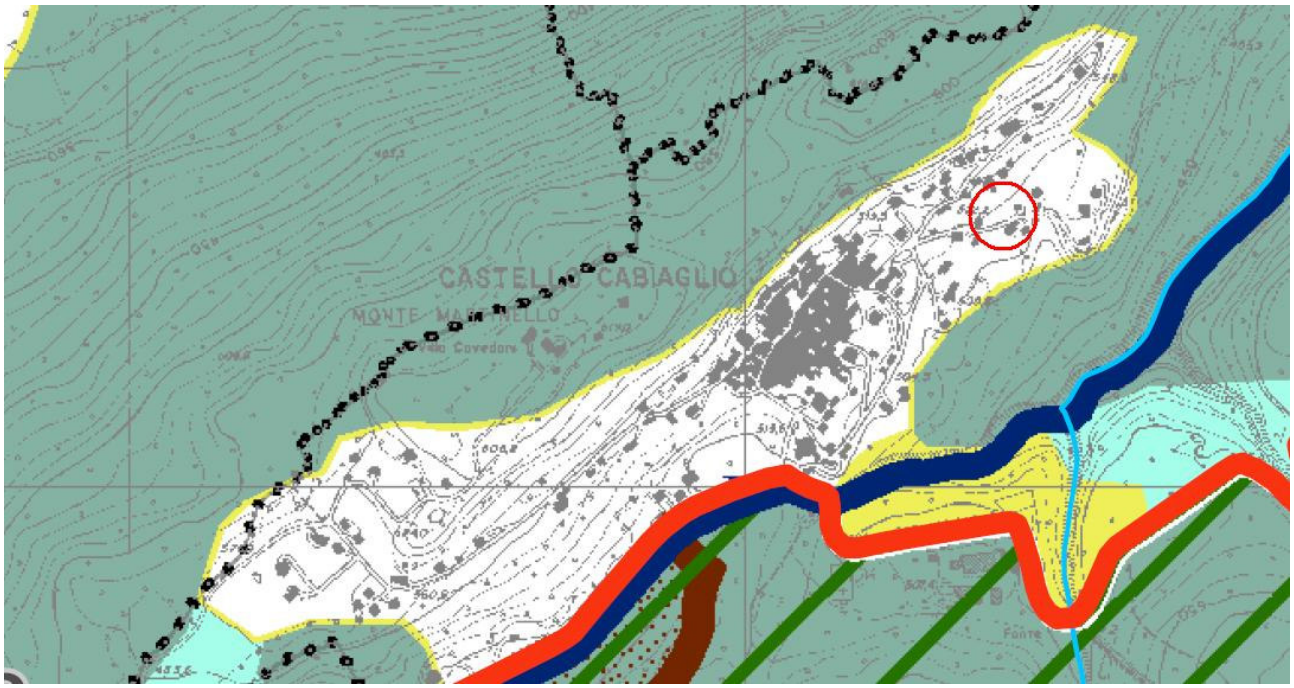
Localizzazione ampliamento tessuto urbano consolidato con lotto di completamento di superficie pari a mq. 1717. Estratto PGT vigente



Estratto PGT con modifica proposta

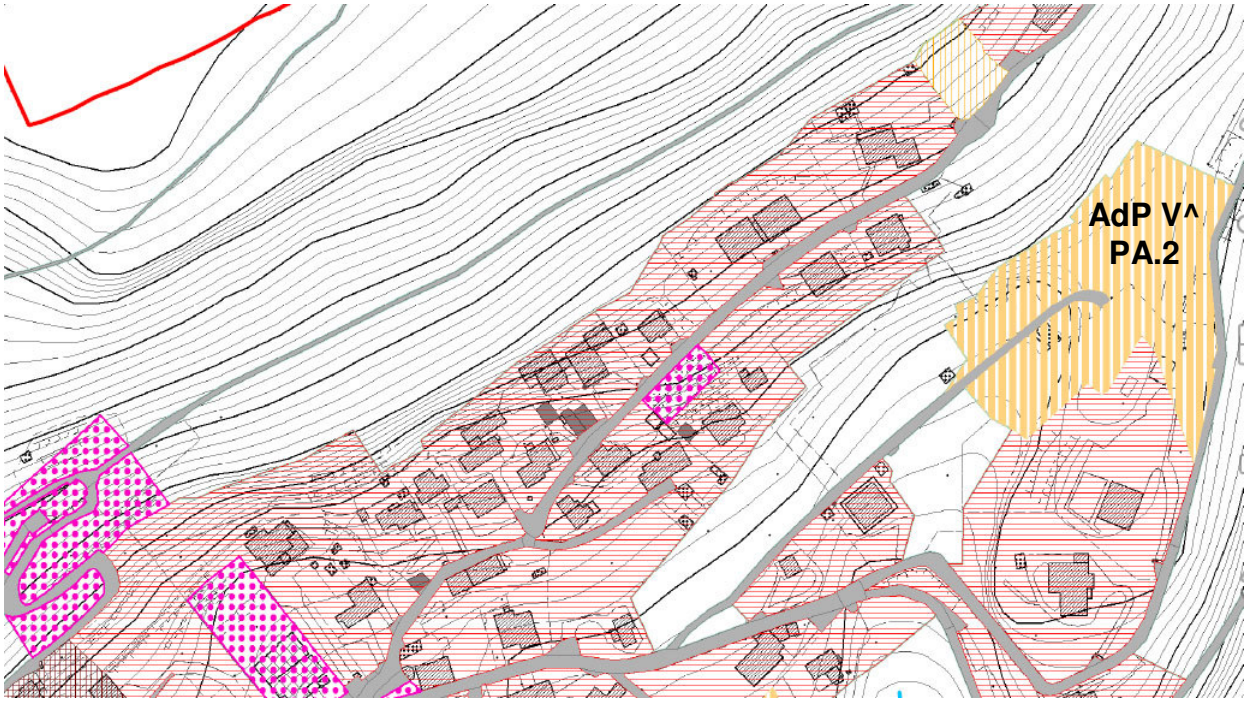


Estratto carta ecologica di PTCP

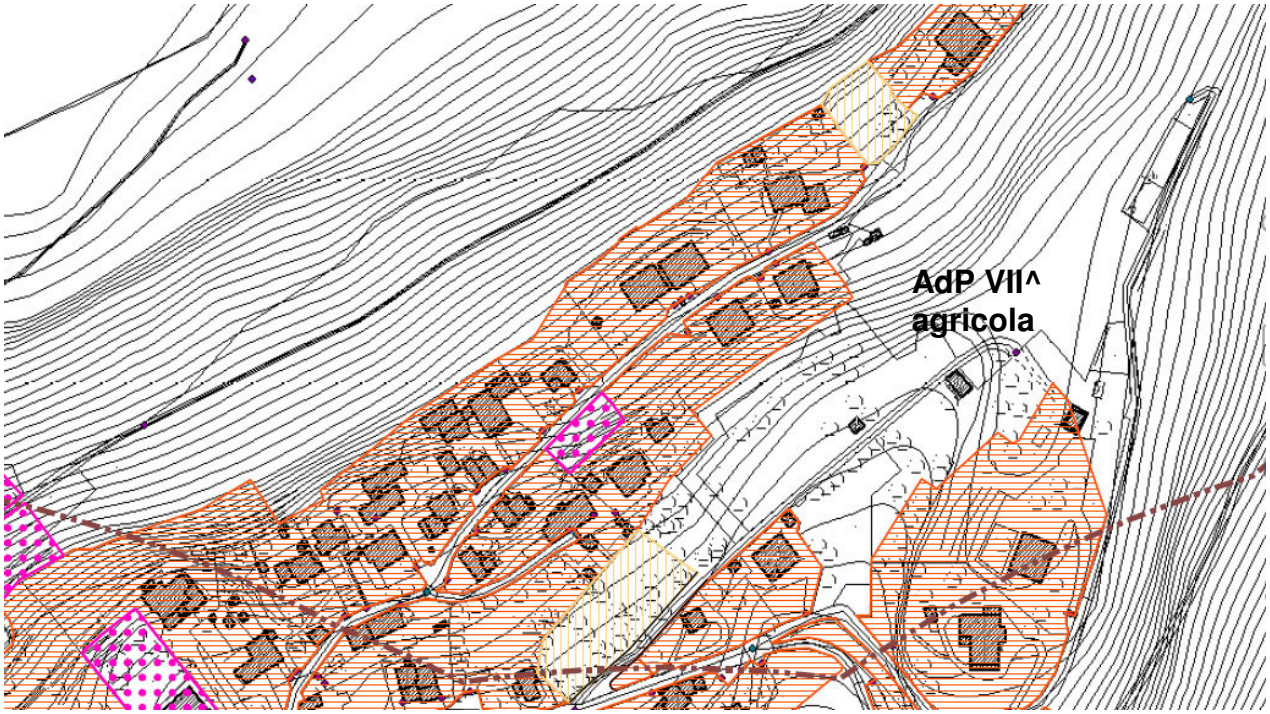


B) ELIMINAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdP V^ PA.2

Estratto PGT vigente con ambito AdP V ^ PA.2

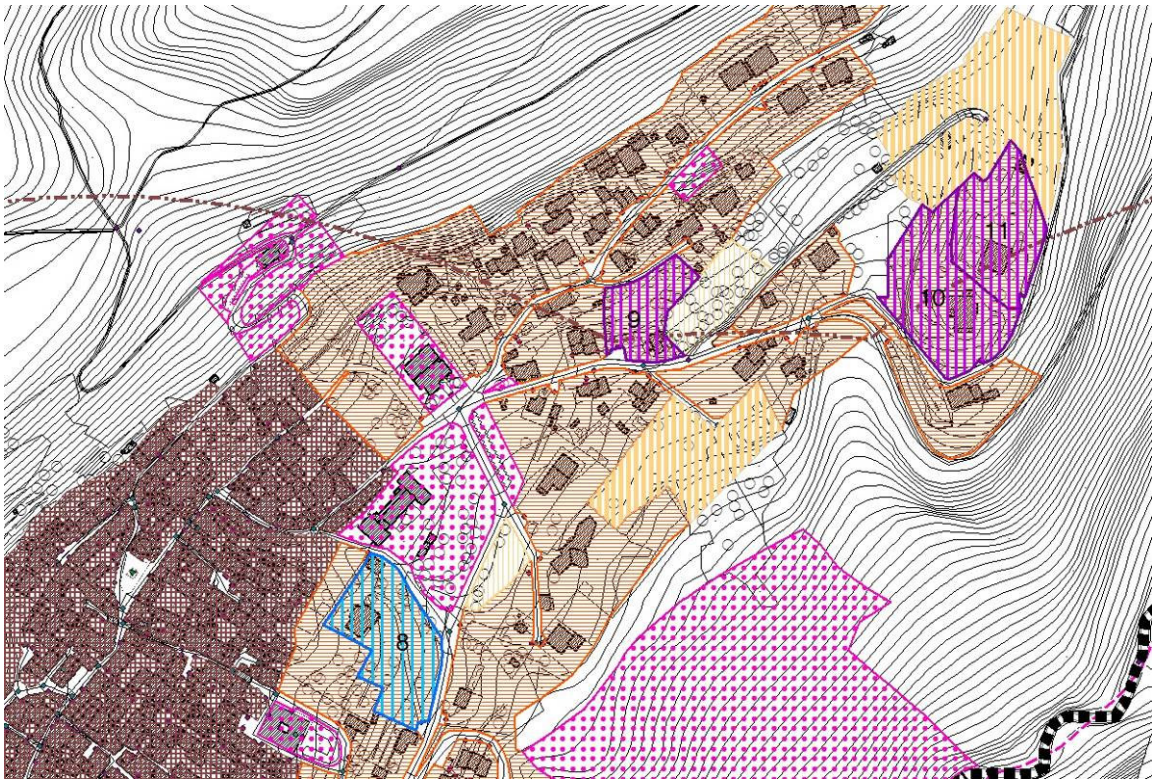


Estratto PGT proposta di variante con l'eliminazione dell'ambito AdP V ^ PA.2



C) VARIANTE NORMATIVA PER LA SATURAZIONE DEI LOTTI

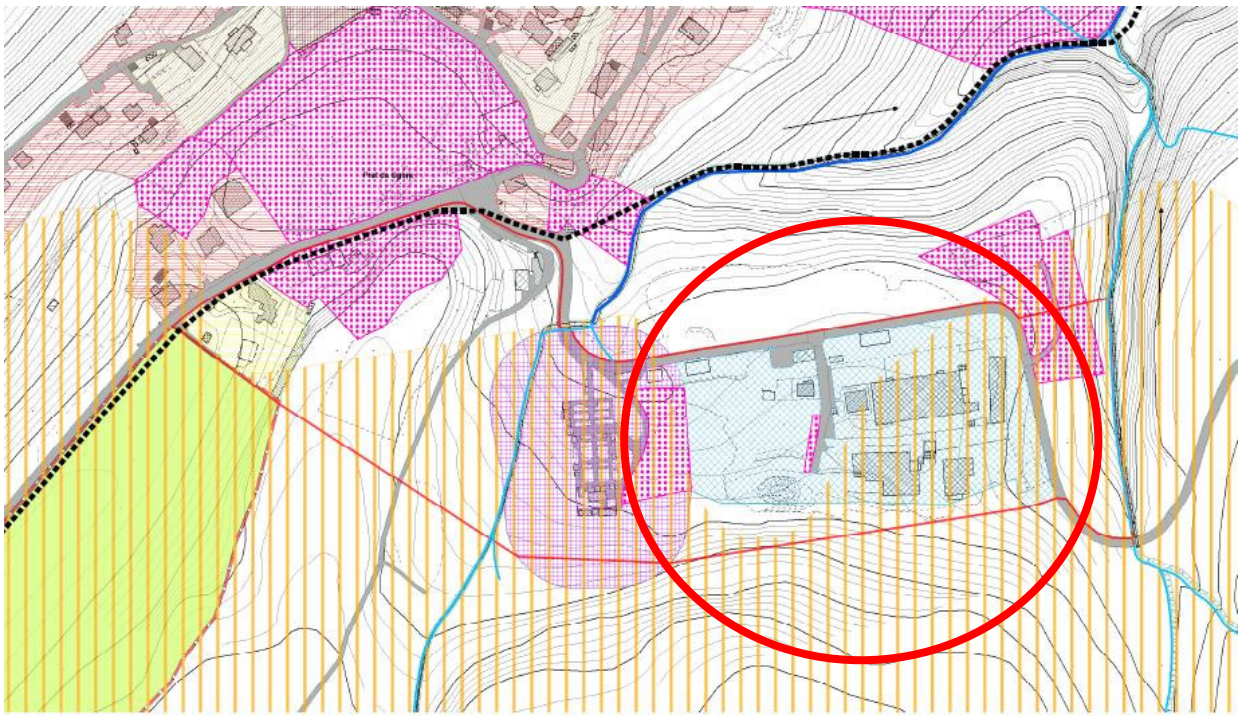
Estratto PGT vigente con evidenziati gli ambiti possibili per l'applicazione della norma di saturazione con lotto minimo nell'AdP III ^



D) VARIANTE NORMATIVA ZONA PRODUTTIVA

Riduzione distanza minima dai confini da m. 10,00 a m. 5,00 mantenendo i m. 10,00 dal confine con l'ambito di paesaggio;

riduzione altezza massima di PGT da m. 10,00 a m. 9,40



***