

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12 / 2005

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE**

Doc. n°1 D1  
RELAZIONE DEL P.G.T. :

- 1 - RELAZIONE DEL DP - Doc. n°1D2
- 2 - RELAZIONE DEL PS - Doc. n°2A
- 3 - RELAZIONE DEL PR - Doc. n°3C

**CONTRODEDOTTO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

# RELAZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE

## INDICE:

### RELAZIONE DEL PGT

<b>A - ELABORATI DEL PGT</b>	<b>pag. 05</b>
<b>B - RIGENERAZIONE URBANA</b>	<b>pag. 07</b>
Premessa	pag. 07
Il Borgo di Cabiato	pag. 08
Riferimenti legislativi e programmatici	pag. 09
Adeguamento della Normativa vigente	pag. 10
Adeguamento dell'Azzonamento vigente	pag. 12
a - in riferimento agli insediamenti antecedenti il 1967	pag. 12
b - insediamenti di PGT edificati al 1970	pag. 13
c - ambiti del PGT adeguato	pag. 13
d - Il Borgo di Cabiato	pag. 13
e - Insediamenti tipo del "Il Borgo di Cabiato"	pag. 13
f - Eccellenze funzionali all'interno del "Il Borgo di Cabiato"	pag. 14
g- Modalità d'intervento	
Allegati:	
All. n.4 Zone di PGT edificate al 1970	pag. 16
All. n.7 SLP degli insediamenti al 1970 in zone B1,B2 e C1	pag. 17
All. n.8 Planimetria degli insediamenti esistenti in zone B1,B2 e C1 al 1970	pag. 18
<b>C – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI ESTERNI AL BORGIO DI CABIATE</b>	<b>pag. 20</b>
Tessuto di recente formazione	pag. 20
Ambiti prevalentemente residenziali	pag. 20
Ambiti prevalentemente produttivi	pag. 20
Ambiti di Riqualificazione (AR)	pag. 21
AR.N.3 - Sistemi insediativi residenziali	pag. 21
N.3A - Il borgo residenziale	pag. 21
N.3B - Il quartiere giardino	pag. 22
AR N.4 - Polo del legno-arredo	pag. 22
<b>D – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR) DI UNIONE DEI VARI AMBITI TERRITORIALI COMUNALI</b>	<b>pag. 24</b>
AR N. 1B - Rete Ecologica comunale (REC)	pag. 24
AR N.1B1 - Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali	pag. 25
AR N.1B2 - Sistema dei Parchi	pag. 25
a - PLIS della Brughiera Briantea	pag. 25
b - Parchi urbani	pag. 25
1 - Parco del Castello	pag. 26
2 - Parco del Terrò	pag. 26
3 - i Giardini di Montelungo	pag. 26
4 - Parco della Roggia	pag. 26
5 - Parco del Borgo di Cabiato e del Quartiere giardino	pag. 26

<b>E – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR) DI LIVELLO SOVRACOMUNALE</b>	<b>pag. 27</b>
A.R. N.1A – Unità di Paesaggio Comunale – P.P.R. e P.T.C.P.	pag. 27
<b>F – MOBILITÀ: STATO DI FATTO E IPOTESI DI PROGETTO</b>	<b>pag. 29</b>
Premessa	pag. 29
Quadro di riferimento intercomunale	pag. 29
Allegato viabilità	pag. 30
Quadro di riferimento comunale	pag. 31
Linea ferroviaria	pag. 31
Organizzazione gerarchica della rete stradale	pag. 31
Quadrilatero esterno	pag. 31
Quadrilatero interno	pag. 31
Disimpegno interno comunale	pag. 32
Disimpegno interno di tipo zonale	pag. 32
Percorsi ciclopedonali	pag. 32
Strade urbane di quartiere (cat.E)	pag. 32
Strade urbane locali interzonali (cat.E/F)	pag. 32
Strade urbane locali (cat.F)	pag. 33
Strade e Zone a traffico limitato	pag. 33
Percorsi ciclopedonali	pag. 34
Mobilità	pag. 34
Allegati:	
Rete della mobilità	pag. 35
Ordito percorsi ciclopedonali	pag. 36
<b>G - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE</b>	<b>pag. 37</b>
<b>H – L.R. N.31/2014</b>	<b>pag. 38</b>
Premessa	
Dimensionamento PGT vigente	pag. 40
Calcolo del fabbisogno abitativo in Cabiato al 2022	pag. 42
Dimensionamento del nuovo PGT al 2022	pag. 43
Verifica del consumo di suolo	pag. 45
Valutazione di compatibilità con il PTCP	pag. 45
Conclusione	pag. 46
<b>1 - RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	
ATR	pag. 47
AR	pag. 51
<b>2 - RELAZIONE PIANO DEI SERVIZI</b>	
Premessa	pag. 52
Obiettivi per la domanda dei servizi	pag. 52
Determinazione dei parametri di qualità:	pag. 52
a - Qualità ambientale	pag. 52
b - Qualità urbana	pag. 53
c - Qualità dei servizi	pag. 55
Il nuovo Piano dei Servizi	pag. 55
Calcolo del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 55
Aree AFA e IA	pag. 57
Dotazione Standard	pag. 59

Calcolo del fabbisogno di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 62
Programma triennale 2016-2018	pag. 62
Programma delle opere in attuazione del PGT	pag. 62
Realizzazione delle attrezzature per servizi privati di interesse pubblico o generale	pag. 63

### **3 - RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Premessa	pag. 64
a - dimensionamento	pag. 64
b - Modalità di intervento	pag. 65
c - dotazione di servizi	pag. 66
d - promozione di attività	pag. 67
e - perequazione	pag. 67

### **4 – ALLEGATI – ELABORATI GRAFICI PGT PREVIGENTE**

**pag.68**

- DP 01 Morfologia del costruito
- DP 02 Ambienti del territorio
- DP 03 Componenti del paesaggio agro - forestale
- DP 04 Sequenze urbane
- DP 05 Rete infrastrutturale - Stato attuale
- DP 06 Patrimonio edificato
- DP 07 Aree e beni di interesse paesistico
- DP 08 Vincoli esistenti
- DP 09 Classificazione servizi e infrastrutture
- DP 10 Bacino di riferimento - Reti di connessione
- DP 11.1 Obiettivi di piano
- DP 12.1 Strategie di intervento
- DP 13.1 Residenza
- DP 14.1 Aree per la produzione e le strutture commerciali
- DP 15 Interventi sulla rete infrastrutturale
- DP 16 Agricoltura e ambiente
- DP 17 Localizzazione ambiti di trasformazione
- DP 18 Criteri di intervento
- DP 19.1 Indirizzi di progetto
- DP 20.1 Modalità attuative

NB La presente Relazione di PGT integra la Relazione al Documento di Piano predisposta in occasione della 2° Conferenza VAS ed integra anche il Rapporto Ambientale ed il Documento di Scoping predisposti per le due conferenze VAS. Vengono anche acquisite le Relazioni del PR e del PS vigenti ed in particolare le loro analisi dello stato di fatto.

*“Le città che abitiamo ci formano  
allo stesso modo che vengono formate da noi.  
Così, diventa difficile dire dove terminiamo noi e comincia la città.  
Noi siamo parte della città e la città è parte di noi.”*

Traduzione da Manuel António Pina, autore portoghese

## RELAZIONE DEL PGT

### A - ELABORATI DEL PGT

Il nuovo Documento di Piano ed il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole adeguati in funzione del nuovo DP ed in definitiva il nuovo PGT si compone dei seguenti elaborati alcuni dei quali sono nuovi ed altri invece adeguano i corrispondenti elaborati del PGT vigente.

#### DOC. 1 – DOCUMENTO DI PIANO

##### Doc. 1A - STATO DI FATTO

- All. A – Inquadramento territoriale – Ortofoto scala 1:5000
- All. B – PS03 – Urbanizzazioni esistenti (PUGSS) e ATR scala 1:5000
- All. C – P.G.T. vigente e individuazione delle istanze scala 1:5000

##### Doc. 1B - PROGETTO

- DP.01 – Assetto del Documento di Piano scala 1:3000
- All. n°1 – Corografia – Inquadramento territoriale - Estratti da PTCP di Como scala 1:50000
- All. n°2 – Viabilità scala 1:5000
- All. n°3 – Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011), della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale scala 1:10000

##### Doc. 1C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ALLEGATO A: Documentazione da allegare alla proposta iniziale
- ALLEGATO B: Documentazione da allegare alla proposta definitiva
- ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale per gli ATR
- ALLEGATO D: Ambiti di Riqualificazione
- A.R.n.2 “Il Borgo di Cabiato”
- All.n°1 - Assetto di Piano - Classi di intervento scala 1:1000
- All. n°2 - Stato di fatto - Altezza degli edifici – n° piani scala 1:1000
- All. n°3 - Stato di fatto - Tipologie edilizie e grado di obsolescenza scala 1:1000
- All. n°4 - Stato di fatto - Valore storico scala 1:1000
- All. n°5 - Stato di fatto - Tipologie edilizie ambito A1 scala 1:1000
- All. n°6 - Catasti storici
- All. n°7 - Stato di fatto - Documentazione fotografica ambiti A - A1

##### Doc. 1D - RELAZIONE per la seconda conferenza VAS \*

##### Doc. 1D1 - RELAZIONE – PGT

##### Doc. 1D2 – RELAZIONE DEL DP

##### Doc. 1E - STUDIO GEOLOGICO \*\*

##### Doc. 1F - STUDIO DEL RETICOLO IDRICO \*\*

##### Doc. 1G -- V.A.S.

- All. n°1 – Documento di Scoping
- All. n°2 – Vincoli esistenti sul territorio comunale scala 1:3000
- All. n°3 – Azioni per la sostenibilità scala 1:3000
- All. n°4 – Rapporto Ambientale
- All. n°5 – Sintesi Non Tecnica del Rapporto ambientale

#### DOC. 2 – PIANO DEI SERVIZI

##### Doc. 2A – RELAZIONE DEL PS

##### Doc. 2B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- PS.01 - Previsioni del Piano dei Servizi e invariants ambientali scala 1:3000
- PS.02 - Calcolo aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e dei servizi di livello comunale e generale
- PS.03 – Urbanizzazioni esistenti (PUGSS) e A.T.R. di cui all'All.B del Doc.1A – DP scala 1:5000

#### DOC. 3 – PIANO DELLE REGOLE

##### Doc. 3A – PROGETTO

- PR.01 – Azzonamento P.G.T. scala 1:3000
- PR.01.a – Azzonamento P.G.T. - Nord scala 1:2000
- PR.01.b – Azzonamento P.G.T. - Sud scala 1:2000
- PR.02a – Carta d'uso del suolo – Ambiti Non di Rete PTCP di Como scala 1:3000
- PR.02b – Carta di consumo del suolo – DUSAF 4.0 scala 1:3000
- PR.03 – Calcolo della capacità insediativa

##### Doc. 3B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati alle Norme del PR:

- NT-01 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole. Sovrapposizione con classi di fattibilità geologica scala 1:5000
- NT-02 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole. Sovrapposizione con classi di azzonamento acustico scala 1:5000

##### Doc. 3C – RELAZIONE DEL PR

**Doc. 4 – PARERI/OSSERVAZIONI**

**4a – ESAME PARERE DEGLI ENTI ED ADEGUAMENTO DEL P.G.T.**

**4b – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**4c – RETTIFICHE**

All.1 - Individuazione delle Osservazioni sul PGT adottato

scala 1:3000

All.2 - Azionamento P.G.T. Variato

scala 1:3000

All.3 - NTA Variate

In **rosso** gli elaborati modificati/aggiunti in recepimento dei pareri e/o in controdeduzione alle osservazione.

NB: Gli elaborati di cui all'elenco sostituiscono a tutti gli effetti i corrispondenti elaborati del PGT vigente mentre gli altri elaborati del PGT vigente ed in particolare quelli descrittivi dello stato di fatto sono acquisiti dal nuovo PGT che ne propone un aggiornamento in attuazione del Documento di Indirizzi di cui all'avvio della procedura.

\* La Relazione del PGT si articola in tre capitoli (Relazione del DP; Relazione del PS; Relazione del PR) ad integrazione della Relazione per la seconda conferenza VAS ed in attuazione del Documento di Indirizzi.

\*\* Il Doc. 1E - STUDIO GEOLOGICO e il Doc. 1F - STUDIO DEL RETICOLO IDRICO sono i Documenti del PGT vigente che fanno parte integrante del nuovo Documento di Piano e del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole adeguati ed in definitiva del nuovo PGT.

## **B - RIGENERAZIONE URBANA**

### Premessa

Prima di svolgere le relazioni accompagnatorie del nuovo DP, del PS e del PR, è importante illustrare l'ipotesi di progetto che i tre documenti ed il nuovo PGT sviluppano.

Si tratta della rigenerazione urbana che la legge l.r.n.31/2014 propone come obiettivo principale della pianificazione urbanistica, all'interno del più generale problema della riqualificazione urbana di cui al:

- Documento di Indirizzi ed agli stessi suggerimenti dei Cittadini (cap. C e D del Rapporto Ambientale) proposti in avvio della procedura del nuovo DP
  - Relazione per la 2° VAS ed alla relazione svolta al Consiglio Comunale ( cap.4 della stessa Relazione),
- Questi documenti vengono acquisiti come parte integrante della Relazione del PGT.

La Relazione del nuovo PGT integra i seguenti capitoli della

- Relazione del Documento di Piano vigente:
  - n. 3 - L'ambiente costruito – Parte I – Sezione I
  - n. 6.3.1- Residenza
  - n. 6.3.2 – Attività produttive – Parte II
- Relazione del Piano delle Regole:
  - n. 2.0 (2.1, 2.1.3, 2.1.4) relativamente al tema del “Consolidamento e riqualificazione della struttura urbana”.

### “Il Borgo di Cabiato”

La l.r.n.31/2014 assegna l'obiettivo di riqualificazione/rigenerazione urbana di cui in premessa al:

- Documento di Piano relativamente alle aree dismesse o da dismettere a soddisfacimento del fabbisogno abitativo insorgente nel prossimo quinquennio, attraverso principalmente interventi di ristrutturazione urbanistica nei corrispondenti Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione urbana (ATR)
- Piano delle Regole relativamente al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) attraverso una normativa sufficientemente flessibile in grado di aderire al meglio alle esigenze dei Cittadini insediati, non solo attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica ma anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento oltre che di manutenzione e restauro, direttamente gestiti dai singoli Cittadini.

Per adempiere a questo compito di riqualificazione/rigenerazione urbana, il nuovo Documento di Piano non si limita però ad individuare degli interventi puntuali (ATR) ma in attuazione di quanto disposto dall'art.8 della l.r.n.12/2005 e smi, il nuovo DP definisce anche degli Ambiti di Riqualificazione (AR) relativi all'intero territorio comunale e ad alcune sue parti significative rispetto all'obiettivo di riqualificazione/rigenerazione da perseguire.

A questo scopo ogni AR detta degli indirizzi di progetto per gli interventi proposti dal DP e dal PR all'interno del suo ambito territoriale affinché questi stessi interventi oltre che risultare di per sè significativi, concorrano anche a riqualificare/rigenerare il territorio del proprio AR e quindi in definitiva l'intero territorio comunale.

Il tema della riqualificazione/rigenerazione della struttura urbana” che la l.r. n.31/2014 assegna quale obiettivo della pianificazione per tutti i comuni della Lombardia, per Cabiato s'impone come una necessità in ragione dell'alto tasso di occupazione del suolo comunale che esclude qualsiasi ipotesi di espansione futura e/o di nuova occupazione di suolo.

Per Cabiato quindi l'obiettivo della riqualificazione/rigenerazione della struttura urbana interessa tutto il territorio comunale urbanizzato per il quale questo obiettivo si può meglio e più efficacemente perseguire:

- riqualificando tutti gli insediamenti che certificano l'identità storico-culturale di Cabiato e quindi non solo gli insediamenti storico-ambientali antecedenti il 1888, così come sono stati caratterizzati dalla geografia fisica del suo territorio (corsi d'acqua e orografia) ma anche gli insediamenti storico-tipologici circostanti il centro storico ed antecedenti il 1970, che sono stati a loro volta caratterizzati dal binomio insediativo casa-

bottega che ha contraddistinto, anche dal punto di vista tipologico ed edilizio, una parte significativa della storia socio-economica e quindi urbana, di Cabiato quale città del mobile.

- rigenerando questi insediamenti storico-ambientali e storico-tipologici, innanzitutto delocalizzando da questi insediamenti esistenti al 1970, le attività incompatibili con la destinazione residenziale prevalente, in generale ed in particolare le attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> classe e promuovendo quindi al loro interno nuove attività complementari alla residenza, valorizzando a questo scopo la ricchezza tipo-morfologica e quindi la flessibilità funzionale (residenza–produttivo–artigianale–servizi) delle tipologie “storiche” di questi insediamenti sia di significato storico-artistico sia di significato storico tipologico.

Questa operazione di riqualificazione/rigenerazione consente di individuare una nuova struttura urbana di Cabiato (Il Borgo di Cabiato) che può non solo certificare meglio e più compiutamente l'identità storico-culturale di Cabiato in quanto comprende un periodo significativo della sua storia ma attraverso la promozione di nuove attività e la formazione di nuovi spazi di aggregazione urbana, potrebbe anche coinvolgere gli insediamenti circostanti di tipo monofunzionali (residenziali o produttivi) ed a scarsa capacità di rigenerazione urbana al loro interno e verso l'esterno.

L'obiettivo della riqualificazione/rigenerazione del territorio comunale attraverso la formazione de “Il Borgo di Cabiato” risulta anche coerente con la riqualificazione dell'intero territorio comunale di Cabiato in ottica paesaggistica.

Per l'unità di paesaggio dell'Alta Pianura di appartenenza di Cabiato, il Piano Paesaggistico Regionale fissa infatti come obiettivo primario di riqualificazione dei territori comunali lombardi, la salvaguardia dei loro insediamenti storici, e quindi per Cabiato, non solo la salvaguardia del suo Centro Storico, così come modellato dai tre corsi d'acqua che l'attraversano e dalla geografia fisica ed urbana che ne è conseguita, ma anche la valorizzazione di quella parte del centro abitato che ancora si identifica in alcune permanenze oltre che funzionali anche storiche, quali appunto le tipologie edilizie degli insediamenti del mobile circostanti il centro Storico ed antecedenti il 1970. Queste permanenze, pur se offuscate dagli insediamenti più recenti e successivi al 1970, illustrano un'importante fase dello sviluppo di Cabiato, attraverso la loro ricchezza tipo-morfologica, che risulta omogenea a quella degli insediamenti del Centro Storico ed egualmente strategica nell'operazione di consolidamento e riqualificazione dell'intera struttura urbana di Cabiato, se ed in quanto tale operazione non sia più condotta a partire dal solo Centro storico ma più efficacemente dall'intero Borgo di Cabiato, a più alta capacità di identificazione storico-culturale dell'intero territorio comunale e quindi con maggior capacità di coinvolgimento nell'organizzazione urbana, di tutti i cittadini che abitano all'interno ed all'esterno del Borgo.

In attuazione degli Ambiti di Riqualificazione relativi all'intero Borgo di Cabiato, il PGT persegue il suo recupero urbanistico principalmente attraverso

- l'organizzazione gerarchica della mobilità interna ed esterna al Borgo, così da escludere il traffico di attraversamento, privilegiando la mobilità dolce e la formazione dei parcheggi al servizio degli insediamenti stessi, recuperando a questo scopo parte delle infrastrutture pubbliche esistenti e/o di progetto, stradali e non;
- l'organizzazione a sistema delle attrezzature e spazi pubblici esistenti, promuovendone di nuovi attraverso operazioni congiunte di recupero edilizio degli immobili e di riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, secondo le priorità fissate dal Piano dei Servizi

di cui ai capitoli successivi.

### Riferimenti legislativi e programmatici

L'estensione dell'ambito A a comprendere gli insediamenti esterni, a definire il Borgo di Cabiato al fine di facilitare la sua rigenerazione urbana, è proposta in attuazione dei seguenti riferimenti legislativi.

### Estratti del DM 2 aprile 1968

Art. 2. (Zone territoriali omogenee). Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) ...

C) ...

Art. 7. (Limiti di densità edilizia). I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A): - per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; - per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, 5 mc/mq;

Art. 8. (Limiti di altezza degli edifici). Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; - per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Art. 9. (Limiti di distanza tra i fabbricati). Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Il DM ammette quindi all'art.9 all'interno delle zone A anche gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definite dalla l.r. n.12/2005 e s.m.i. e L.n°164/2014:interventi di ristrutturazione edilizia

“...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.”

“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.”

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia proponibili all'interno degli ambiti A al fine della loro riqualificazione/rigenerazione nel rispetto dei loro valori storico-artistici e storico-tipologici, sono compresi gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, della l.r. n.º 12/2005 e del DM/1968, essendo il recupero ai fini abitativi dei sottotetti classificato come intervento di ristrutturazione edilizia (l.r.n.12/2005) che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi e che consente di operare in deroga agli indici di densità degli strumenti urbanistici comunali (l.r.n.12/2005) ma nel rispetto dei loro limiti di altezza e distanza (DM/1968).

L'operazione di ampliamento del Centro Storico, inteso come insediamenti esistenti al 1888, a comprendere anche altri insediamenti di valore storico, è specificatamente ammessa dai principali documenti di programmazione:

- PPR ed in particolare dall'art.25 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale che demanda ai Comuni l'esatta individuazione di questi altri insediamenti "...relativi allo stato di fatto del territorio comunale precedenti il 1950 " che nel caso di Cabiato risultano precedenti il 1970 per le motivazioni di cui di seguito;
- PTCP ed in particolare dall'art.18 delle NdA del PTCP che recita ai comma 5 e 7 :  
--"5. Ai fini delle presenti norme, sono considerati centri e nuclei storici, gli agglomerati urbani di antica formazione che conservano, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i connotati della loro formazione, delle proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.”;  
--"7. Sono assimilabili ai centri e nuclei storici, gli agglomerati e i nuclei urbani di interesse storico, anche a carattere locale, unitamente alle aree che costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.”

Estendendo il Centro dal Centro Storico all'intero Borgo, si rompe infatti lo schema di sviluppo urbano per cerchi concentrici, quale si è manifestato dal 1970 in poi, con l'emarginazione, se non proprio la "periferizzazione" degli insediamenti dei cerchi più esterni che sono risultati a sempre minor valore urbano aggiunto all'organizzazione urbana centrale. Estendendo questa organizzazione urbana fino a farla coincidere con l'intera struttura urbana di Cabiato, si pongono le premesse di tipo urbanistico per un riequilibrio complessivo dell'intero territorio comunale, anche di tipo amministrativo e quindi socio-culturale, a beneficio di tutti i Cittadini di Cabiato.

#### Adeguamento della Normativa vigente

Una volta assunti questi riferimenti normativi e programmatici, la formazione del Borgo di Cabiato, presuppone un adeguamento della normativa vigente così da facilitare il consolidamento e la riqualificazione/rigenerazione di questa parte del territorio comunale, comprensivo sia degli insediamenti di interesse storico-artistico esistenti al 1888, già azionati dal PGT vigente come Nuclei Storici (NS) ed Edifici e Complessi storici (ES) sia degli insediamenti circostanti i NS e gli ES, esistenti al 1970, significativi dal punto di vista storico-tipologico in riferimento alla particolare storia di Cabiato, comune del mobile.

Occorre in altre parole far valere all'interno del Borgo di Cabiato, un'unica metodologia di intervento che privilegi il recupero edilizio di questi insediamenti da parte dei Cittadini residenti, nella misura in cui il PGT stesso ne promuova il recupero urbanistico, evitando di rinviarlo ai Piani Attuativi che, escludendo la partecipazione diretta dei Cittadini coinvolti, risultano quasi sempre inattuabili.

Il recupero edilizio degli insediamenti del Borgo di Cabiato edificati prima della legge n.º.765/1967 e prima del D.M. dell'aprile 1968 e del Programma di Fabbricazione di Cabiato del 1968,, non può attuarsi nel rispetto degli indici del D.M. o del P.d.F., ma dallo stesso Codice Civile che ha strutturato questi insediamenti.

Come infatti il PGT vigente fa salvi gli indici edilizi ed urbanistici esistenti per i NS e per gli insediamenti ES in quanto compresi in zona A, il nuovo PGT deve poter estendere la normativa prevista dal DM di

salvaguardia degli indici urbanistici ed edilizi esistenti anche agli insediamenti di interesse storico-tipologico circostanti i NS e gli ES e compresi dal nuovo PGT in zona A, così come consentito dal DM.

Solo infatti attraverso il mantenimento di questi indici e quindi delle tipologie di questi insediamenti, è possibile riqualificarli soprattutto con interventi diretti di ristrutturazione edilizia e non già solamente con interventi di ristrutturazione urbanistica che rischiano di far perdere la loro identità tipo-morfologica e di compromettere la riqualificazione/rigenerazione del centro abitato di Cabiato, non soddisfacendo nemmeno le legittime attese dei Cittadini che ci abitano e che vorrebbero continuare ad abitarci migliorando però le proprie condizioni abitative.

La riqualificazione/rigenerazione del tessuto urbano esistente attraverso principalmente operazioni di recupero edilizio diretto consente anche di non generare una nuova capacità insediativa in quanto finalizzata a soddisfare prioritariamente il fabbisogno dei cittadini insediati.

Privilegiare il recupero edilizio non significa comunque escludere anche interventi di ristrutturazione urbanistica per le situazioni urbane più compromesse o per quelle che risultino funzionali agli obiettivi di recupero urbanistico del PGT se ed in quanto condivisi anche dai cittadini direttamente interessati, quali la promozione di percorsi ciclopedonali alternativi o integrativi a quelli già esistenti attraverso il completamento della rete ecologica comunale all'interno del TUC, prevedendo a questo scopo opportuni incentivi.

Una considerazione a parte meritano le aree dismesse ubicate nel Borgo di Cabiato ed in particolare le due aree dismesse poste lungo la linea ferroviaria, per le quali il recupero urbanistico rappresenta oltre che una necessità, anche l'opportunità di poter realizzare su queste due aree interventi di interesse non solo comunale ma anche sovracomunale, se ed in quanto sarà possibile insediarvi attività in grado di valorizzare le tipologie preesistenti più significative (archeologia industriale) ed al tempo stesso di promuovere attività di interesse pubblico o generale, a beneficio dei cittadini residenti all'interno ed all'esterno del Borgo di Cabiato e per alcuni aspetti all'esterno dello stesso comune di Cabiato. In questa ottica questi interventi possono promuovere come proposto dall'art.20 delle NTA del Piano dei Servizi, forme di partenariato pubblico e privato, di promozione di nuove attrezzature per l'esercizio di servizi a soddisfacimento dei bisogni nuovi ed emergenti in campo sociale ed ambientale.

In attuazione di queste premesse, l'adeguamento delle NTA del PGT per la formazione del Borgo di Cabiato, interessa principalmente:

#### A - NTA-DP:

- l'art.11 che viene diviso in due sub-articoli:
  - art.11.a-Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (A.T.R.)
  - art.11.b-Ambiti di Riqualificazione (A.R.)
- l'Allegato D che viene aggiunto integralmente alle NTA –DP per illustrare gli indirizzi di riqualificazione degli Ambiti di Riqualificazione individuati ed in particolare per l'Ambito di Riqualificazione (A.R.) n.2 - "Il Borgo di Cabiato" relativo sia al Tessuto di Interesse Storico-Ambientale (A.TIS) sia al Tessuto di Interesse Storico-Tipologico (A1-TIST)

#### B - NTA-PR

- agli artt.14,15,16,17 e 18 delle NTA-PR relativi al Tessuto di Interesse Storico-Ambientale (A.TIS) vengono aggiunti a seguire i nuovi artt.19,20,21,22 e 23 relativi al Tessuto di Interesse Storico-Tipologico (A1-TIST)

Mentre la normativa relativa al Borgo di Cabiato di cui al PR risulta prescrittiva per la natura stessa del PR che definisce indici e modalità di intervento a seconda delle classi degli edifici, la normativa del DP, propone degli indirizzi di progetto per gli interventi all'interno del Borgo di Cabiato, non escludendo che tali indirizzi possano essere integrati/modificati in sede di progetto edilizio, senza che tali modifiche possano costituire variante, non essendo il DP conformativo. Così per quanto riguarda in particolare l'attribuzione delle classi di intervento ai singoli edifici che risultano prescrittive per le modalità d'intervento in ciascuna classe, una volta

però che tale classe oltre che attribuita dal DP, viene definitivamente acquisita a livello progettuale sulla base degli approfondimenti sviluppati dal progetto edilizio.

Questo rinvio al progetto edilizio per la riqualificazione/rigenerazione degli edifici del Borgo di Cabiato corrisponde di fatto ad un adeguamento metodologico della normativa degli insediamenti TIS-A (NS e ES) e TIST-A1 già edificati al 1970, la cui complessità non può essere esaurita dal solo progetto urbanistico del PGT ma deve essere approfondita e risolta anche a livello di progetto edilizio.

Occorre cioè cogliere tutte le opportunità offerte dalla l.r.n.12/2005 e s.m.i. e dalla stessa l.r.n.31/2014 e favorire il recupero edilizio in tutte le sue forme, proprio perché solo alla scala del progetto edilizio sarà possibile approfondire la conoscenza di questi edifici anche dal punto di vista materico e quindi sarà possibile proporre le più opportune tecniche di intervento in grado alla fine di promuovere una loro riqualificazione/rigenerazione di qualità.

Questa operazione è possibile come proposto dal nuovo PGT, attribuendo:

- gli indirizzi di recupero al Documento di Piano del PGT che non essendo conformativo può essere modificato senza comportare variante urbanistica se e quando la modifica stessa non produce ristrutturazione urbanistica;
- la parte prescrittiva del recupero al Piano delle Regole che definirà gli indici urbanistico-edilizi e gli interventi edilizi ammessi per le singole classi degli edifici storico-artistici o storico-tipologici.

L'adeguamento metodologico e non solo normativo del PGT vigente in funzione e per gli scopi di cui alla riqualificazione/rigenerazione urbana discende anche da una rilettura critica di tutto l'impianto legislativo inerente i "Centri Storici" o per meglio dire inerente "le zone A" di cui al D.M. 2 aprile 1968 che sono sempre state intese in modo restrittivo oltre che per l'individuazione degli stessi ambiti A di cui all'art.2 di cui sopra, anche :

#### - per la densità edilizia

- solo per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti mentre per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, 5 mc/mq;

#### - per l'altezza

- solo per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti mentre per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

#### - per le distanze

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

### Adeguamento dell'Azzonamento vigente

Una nuova normativa funzionale alla riqualificazione/rigenerazione dell'esistente presuppone un nuovo azzonamento

#### a – in riferimento agli insediamenti antecedenti il 1967

Essendo il Programma di Fabbricazione di Cabiato del 1968 (pag.38 Relazione DP), significa che tutta l'edificazione antecedente il 1967/1968 e quindi antecedente il 1970, è stata attuata nel rispetto del solo Codice Civile ed il più delle volte senza alcun titolo abilitativo, essendo stato tale titolo richiesto dalla L. 765/1967 e non già dalla legge urbanistica n.1150/1942 per "eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ..." anche all'esterno del centro abitato e quindi per i soli insediamenti promossi dal Programma di Fabbricazione a partire dal 1968 e compresi dal PGT vigente negli ambiti B1, B2 e C1 e negli APCi e APCr.

#### b - insediamenti di PGT edificati al 1970

L'allegato 4 alla Relazione per la seconda conferenza di VAS che si riproduce di seguito, ha individuato tutti gli insediamenti esistenti al 1970 così come risultano dal PGT vigente (pag.36 della Relazione – PR), ed in particolare ha individuato gli ambiti classificati dal PGT vigente come ambiti B-classe 1, B-classe 2 e C-classe 1. A questi insediamenti antecedenti il 1970 il nuovo PGT applica lo stesso metodo del recupero già previsto per i NS e per gli ES, in quanto "aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi dei centri storici" (art. 2-A- D.M. 2 aprile 1968) ed in quanto tali li comprende in un ambito specifico A1.

All'interno di questi ambiti A,B,C, già edificati al 1970, è compresa la maggior parte degli AT e AR individuati dal PGT vigente che il nuovo PGT non ripropone per far valere anche per essi il metodo del recupero edilizio anziché del recupero urbanistico.

#### c - ambiti del PGT adeguato

L'allegato 6 alla Relazione per la seconda conferenza di VAS che pure si riproduce di seguito, ha individuato e compreso all'interno del perimetro del "Il Borgo di Cabiato", gli insediamenti A-NS e A-ES del PGT vigente con l'aggiunta di altri insediamenti NS presenti ad est della ferrovia e le originarie zone B-classe 1, B-classe 2 e C-classi 1 che risultano edificate al 1970 e classificate dal PGT a destinazione residenziale ed a indice superiore a 0,50 mq/mq. Rimangono esclusi da questo elenco e quindi dal perimetro del "Il Borgo di Cabiato", alcuni ambiti C1 che pur edificati prima del 1970, sono presenti in ordine sparso all'interno di insediamenti successivi al 1970 in particolare nell'ambito sud-est del centro abitato. Rimangono anche esclusi da tale perimetro i rimanenti ambiti C e gli APC ad indice o destinazione diversi e alcune aree per servizi pubblici.

Gli ambiti del PGT vigente B-classe 1, B-classe 2 e C-classe 1, unitamente agli insediamenti al 1970 compresi negli originari AR o AT, vengono classificate come zone A1 in quanto circostanti il centro storico ed aventi le sue stesse caratteristiche tipo-morfologiche così come previsto dal DM. Classificata come A1 si è potuto applicare a questo sistema insediativo la normativa prevista dal DM, oltre che per gli indici anche per le altezze e per le distanze e quindi promuovere la sua riqualificazione innanzitutto con interventi edilizi diretti, dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione.

#### d - Il Borgo di Cabiato

L'insieme di questi insediamenti A-NS ed A-ES ( Tessuto di Interesse Storico artistico - TIS) ed A1 ( Tessuto di Interesse Storico Tipologico - TIST) si configura già ora non come una semplice aggregazione di insediamenti ma come un vero e proprio "Borgo", così come caratterizzato dalla DGR IX/2727/2011, di cui all'Allegato D-AR n.1A alle NTA-DP, dotato cioè di una precisa identità tipo-morfologica dei suoi insediamenti strettamente connessi tra di loro e relazionati in modo unitario verso gli insediamenti esterni.

L'estensione della categoria storica a comprendere tutti questi insediamenti consente un rafforzamento dell'identità storico-culturale di Cabiato e quindi una maggiore possibilità di certificarla attraverso interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana, a tutto vantaggio non solo dei cittadini residenti in questi insediamenti ma anche dei cittadini tutti residenti in Cabiato.

#### e - Insediamenti tipo del "Il Borgo di Cabiato"

Gli allegati 7 e 8 al cap.1A della Relazione per la seconda conferenza VAS illustrano le caratteristiche planimetriche (7), funzionali (8) e tipologiche ai sensi della DGR IX/2727/2010, di alcuni insediamenti che sono compresi in ambito A1. Si tratta di insediamenti difficilmente identificabili con gli indici e le destinazioni delle zone B e C del PGT. Essi richiedono infatti una normativa che ne consenta un'evoluzione compatibile e quindi una riqualificazione edilizia e non già una ristrutturazione urbanistica che ne vanifichi l'identità.

Una normativa che corrisponde a quella prevista dal DM 1 aprile 1968 non per gli ambiti B e C, ma per gli ambiti A di interesse storico - artistico, in grado di incentivare non tanto la ristrutturazione urbanistica, ma il recupero edilizio degli edifici esistenti, attraverso interventi diretti, dalla manutenzione alla ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione. Solo in questo modo, sarà anche possibile disincentivare l'abusivismo

di necessità promosso dai Cittadini residenti per l'adeguamento dello stato di fatto alle loro esigenze, in attesa di interventi di ristrutturazione urbanistica che pur essendo consentiti dalla norma, risultano sempre di là da venire.

#### f - Eccellenze funzionali all'interno del "Il Borgo di Cabiato"

Il consolidamento e la riqualificazione edilizia del nuovo ambito A1 nel contesto del Borgo di Cabiato, così come individuato dal nuovo PGT, può avvalersi oltre che della sua particolare ricchezza tipo-morfologica e quindi in prospettiva della sua flessibilità funzionale, anche di una rete capillare di mobilità dolce che risulta anche integrata al più generale sistema di trasporto ferro-gomma, che garantisce a questi insediamenti, le connessioni a livello provinciale e metropolitano, assegnando loro un ruolo oltre che comunale anche sovracomunale, senza per questo incentivare in nessuna forma il traffico di attraversamento.

Come già all'interno dell'ambito A, anche all'interno degli ambiti A1 sono presenti già alcune eccellenze funzionali, pubbliche e private, che si sono consolidate nel tempo e che in futuro possono favorire l'insediamento di altre destinazioni di interesse generale (laboratori, micronido, palestre, co-working, startup, ecc.), a sostegno del doppio ruolo del Borgo di Cabiato, a livello comunale ed a livello sovracomunale, al quale livello si raccorda non solo funzionalmente per destinazioni pregiate possibili ma anche per accessibilità su ferro oltre che su gomma. Queste eccellenze nuove e preesistenti, integrandosi fra di loro, faciliteranno l'organizzazione a sistema degli stessi insediamenti interni al Borgo, contribuendo in definitiva alla sua riqualificazione urbanistico-ambientale ed alla riqualificazione dell'intero sistema urbano (allegato 9 alla Relazione per la seconda conferenza VAS) di Cabiato.

#### g-Modalità d'intervento

Nel TIS-A (NS e ES) di centro storico così come definiti dal PGT sono possibili le operazioni di cui all'art15 delle NTA-PR:

- di manutenzione e di restauro a Permesso di Costruire;
- di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a Permesso di Costruire Convenzionato
- di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione compresi gli eventuali ampliamenti a P.A..

Per questi ambiti del TIS per i quali il PGT soddisfa complessivamente il fabbisogno di standard di UP e di US, le opere di riqualificazione degli spazi liberi a cortile e verde comune possono essere scomputati dal contributo di costruzione e dalla monetizzazione dello standard quando dovuta.

Nel TIST- A1 di espansione novecentesca, così come definiti dal PGT vigente, che risultano anteriori al 1970 (1967-1968) sono possibili le operazioni di cui all'art.20 delle NTA-PR:

- di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione d'uso a Permesso di Costruire semplice;
- di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o con cambio di destinazione d'uso e per nuovi interventi su lotti liberi ad indice minimo previsto e per gli ampliamenti a Permesso di Costruire convenzionato;
- di ristrutturazione urbanistica e per nuovi interventi su lotti liberi ad indice massimo previsto e su lotti di superficie superiore a 1500 mq, a P.A. perequando il maggior volume/SLP tra quello indice minimo e indice massimo per i nuovi interventi e per la SLP di integrazione per gli interventi negli insediamenti esistenti.

Per questi ambiti TIST verranno cedute le aree

- per gli interventi a PA e/o PCC le standard di parcheggio P2 risultanti dall'IT di progetto e le aree a standard U risultanti dalla differenza del doppio indice per i nuovi interventi e dall'incremento di SLP per interventi negli insediamenti esistenti;
- per gli interventi a PC le aree di parcheggio P1 con possibilità di monetizzazione a fronte dell'impegno dell'AC a realizzare ed assegnare parcheggi di corona al TIST.

Le aree U non cedute verranno monetizzate.

**Allegati**

La Relazione per la seconda conferenza VAS oltre che assumere i necessari riferimenti normativi per proporre la formazione del Borgo di Cabiato ha anche illustrato i passaggi di tale operazione attraverso una serie di allegati che vengono di seguito richiamati ed allegati alla presente relazione (All.A): Ad essi si rinvia per una più esatta illustrazione di tale operazione. Si riportano in quanto funzionali a questa relazione gli allegati n.4,7 e 8.

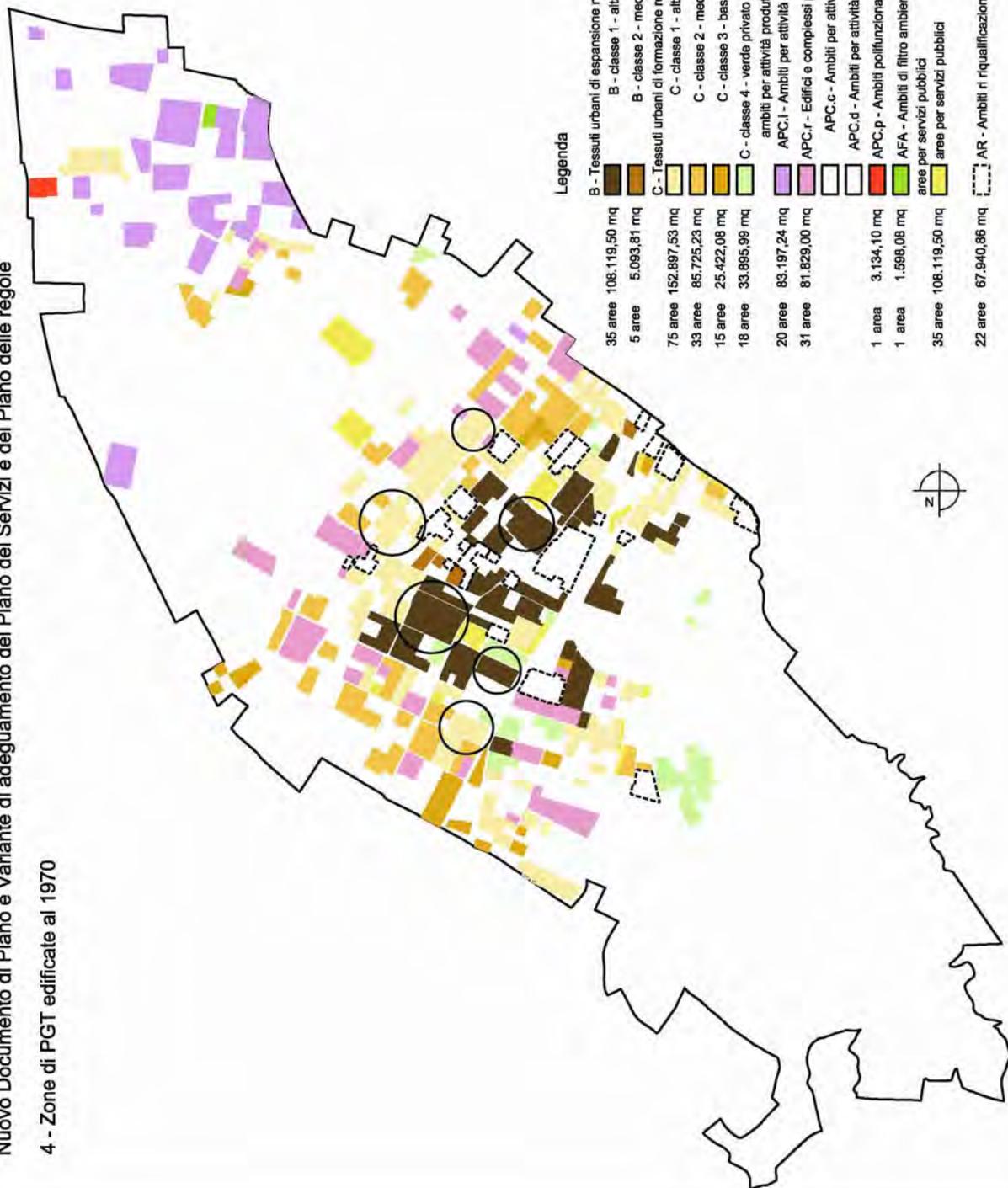
All. n.4 Zone di PGT edificate al 1970

All. n.7 SLP degli insediamenti al 1970 in zone B1,B2 e C1

All. n.8 Planimetria degli insediamenti esistenti in zone B1,B2 e C1 al 1970

Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

4 - Zone di PGT edificate al 1970



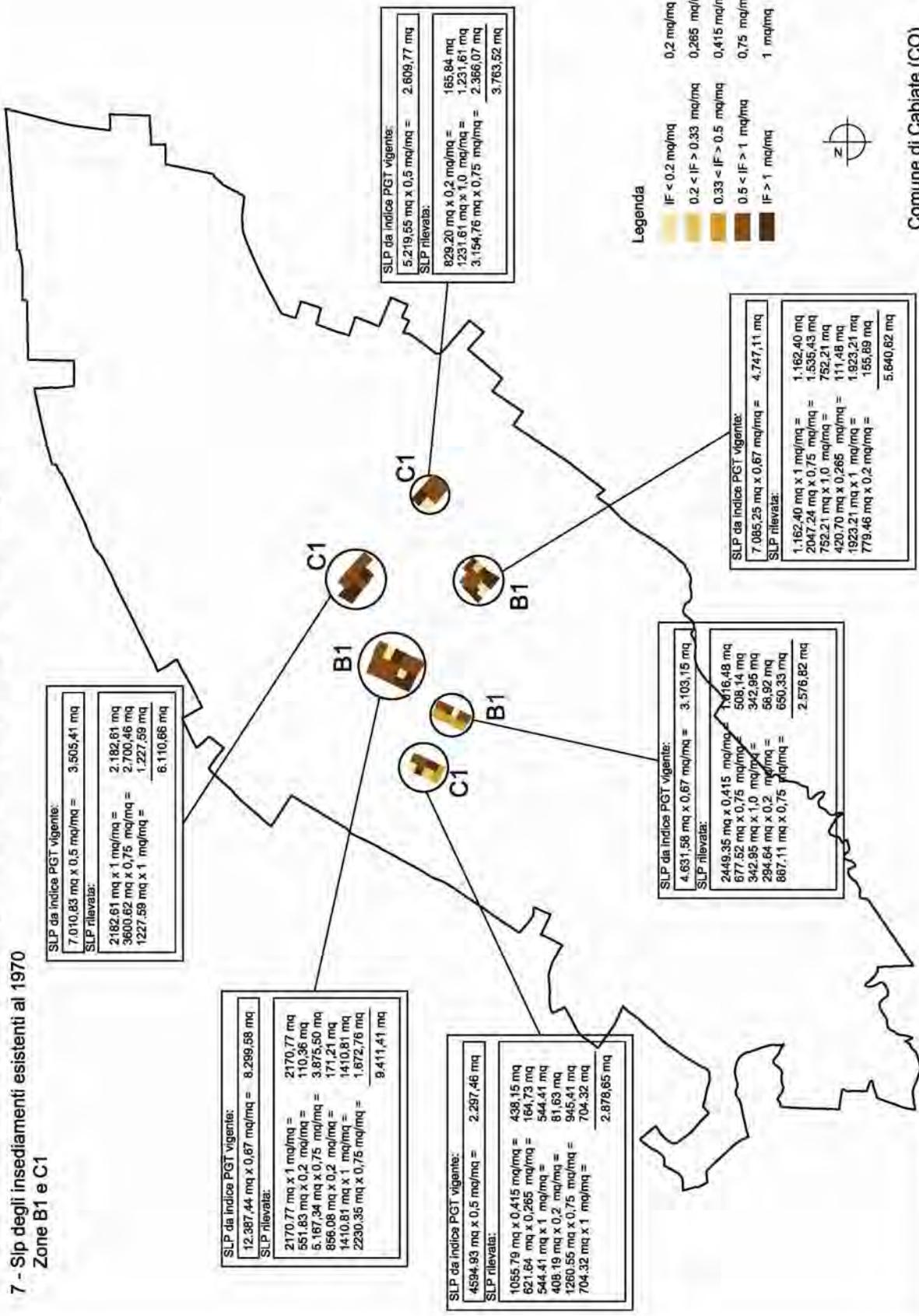
Legenda

35 aree	108.119,50 mq	B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
5 aree	5.093,81 mq	B - classe 1 - alta densità
75 aree	162.897,53 mq	B - classe 2 - media densità
33 aree	85.725,23 mq	C - Tessuti urbani di formazione recente
15 aree	25.422,08 mq	C - classe 1 - alta densità
18 aree	33.895,98 mq	C - classe 2 - media densità
20 aree	83.197,24 mq	C - classe 3 - bassa densità
31 aree	81.829,00 mq	C - classe 4 - verde privato pertinenziale
1 area	3.134,10 mq	ambiti per attività produttive
1 area	1.598,08 mq	APC.i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti
35 aree	108.119,50 mq	APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
22 aree	67.940,86 mq	APC.c - Ambiti per attività commerciali
		APC.d - Ambiti per attività produttive del terziario - direzionale
		APC.p - Ambiti polifunzionali
		AFA - Ambiti di filtro ambientale
		area per servizi pubblici
		area per servizi pubblici
		AR - Ambiti ri riqualificazione urbanistica e di riqualificazione



Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

7 - SIp degli insediamenti esistenti al 1970  
Zone B1 e C1



**Legenda**

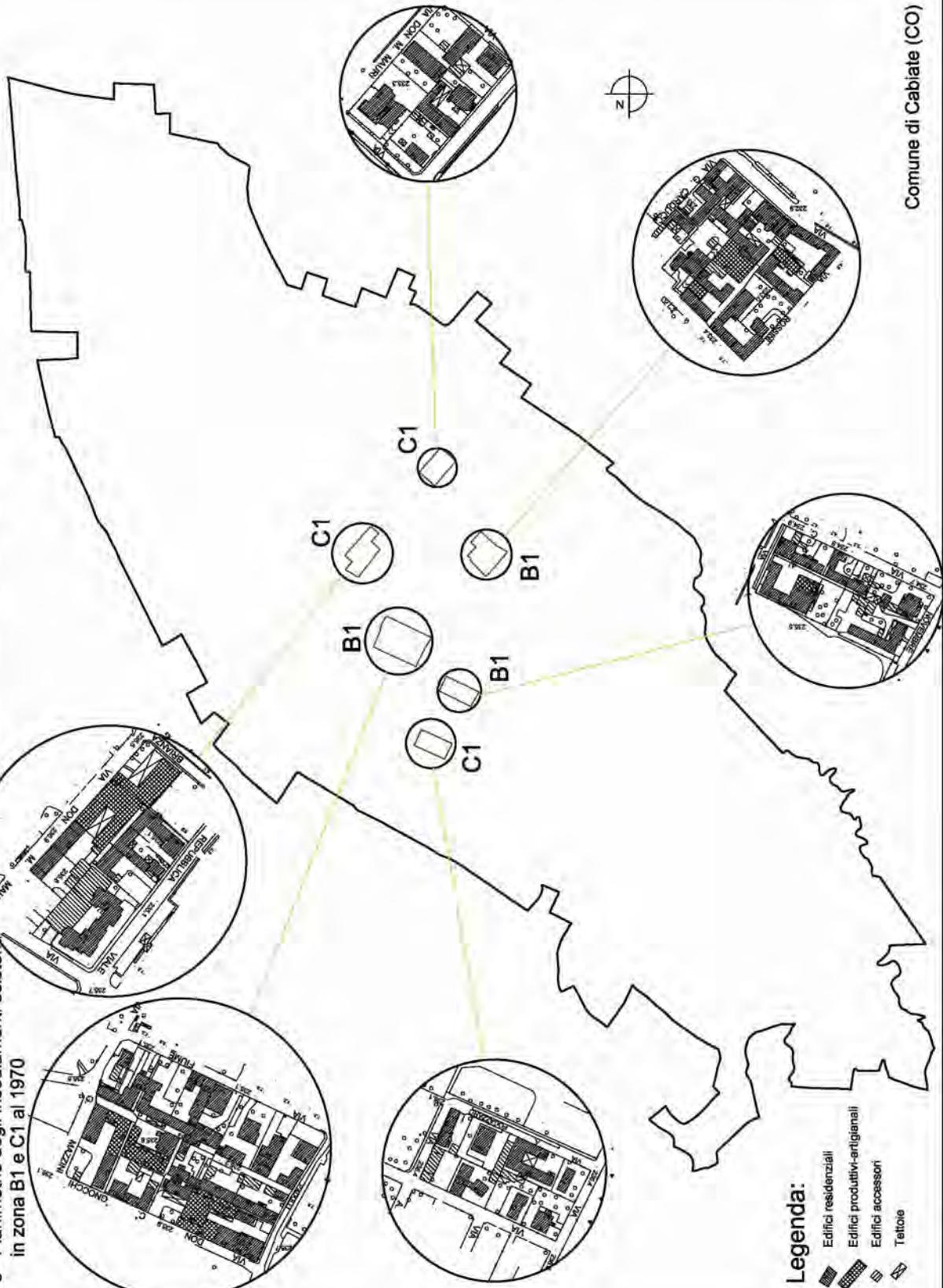
IF < 0,2 mq/mq	0,2 mq/mq
0,2 < IF > 0,33 mq/mq	0,265 mq/mq
0,33 < IF > 0,5 mq/mq	0,415 mq/mq
0,5 < IF > 1 mq/mq	0,75 mq/mq
IF > 1 mq/mq	1 mq/mq



Comune di Cabiate (CO)

Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

8 - Planimetrie degli insediamenti esistenti in zona B1 e C1 al 1970



Comune di Cabiate (CO)



## **C – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI ESTERNI AL BORGO DI CABIATE**

Estendendo il Centro Storico all'intero Borgo, si rompe lo schema di sviluppo urbano per cerchi concentrici, quale si è manifestato dal 1970 in poi, con l'emarginazione, se non proprio con la "periferizzazione" degli insediamenti dei cerchi più esterni che sono risultati a sempre minor valore urbano aggiunto dell'organizzazione urbana centrale. Il PGT si pone pertanto l'obiettivo di promuovere la riqualificazione/rigenerazione degli insediamenti esterni al Borgo attraverso innanzitutto la loro identificazione territoriale ed ambientale oltre che funzionale in riferimento al Borgo di Cabiato. Tale operazione viene condotta innanzitutto a livello normativo.

### Tessuto di recente Formazione

#### Ambiti prevalentemente residenziali

Il tessuto di recente formazione di cui alle NTA del PGT vigente comprende gli ambiti prevalentemente residenziali di tipo B di classe 1 e classe 2 e C di classe 1 edificati prima del 1970 che sono parte del Borgo di Cabiato di cui al capitolo precedente e quindi i rimanenti ambiti C di classe 2, 3, 4 e 5 che si differenziano fra di loro, solo per i loro indici di densità edilizia ma non per la loro tipologia insediativa e per la morfologia degli insediamenti in cui sono inseriti.

Le NTA del PR adeguato comprendono questi ambiti C di classe 2,3,4 e 5 in un unico ambito B di completamento degli insediamenti edificati dopo il 1970 ad indici differenziati in riferimento allo stato di fatto essendo comunque tali indici superiori a 0,30 mq/mq, potendo così prevedere per questi ambiti le stesse modalità di intervento e di reperimento dello standard di urbanizzazione UP e US e di applicazione dello standard qualitativo quando previsto.

Gli ambiti C così depurati si identificano nelle nuove NTA in un unico ambito CV a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale.

#### Ambiti prevalentemente produttivi

La stessa caratterizzazione degli insediamenti è stata condotta per gli insediamenti produttivi confermando quelli industriali vigenti ed accorpando in un unico APCt (terziario) gli insediamenti commerciali, quelli pluriuso e quelli direzionali previsti in forma distinta dalle NTA del PR vigente.

#### Ambiti di Riqualificazione (AR)

La caratterizzazione degli insediamenti esterni al Borgo di Cabiato di cui alla normativa del PR, viene precisata dagli Ambiti di Riqualificazione che li identificano e cioè dall':

A.R. n°3 – Sistemi insediativi residenziali

A.R. n°3A – Il borgo residenziale

A.R. n°3B – Il quartiere giardino

A.R. n°4 – Polo del Legno-Arredo

A.R. n°5 – Sistema dei Servizi

Mentre quindi gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) rispondono all'esigenza:

- di soddisfacimento del fabbisogno insorgente di abitazioni e servizi
- di nuove attrezzature pubbliche e di interesse generale (standards);

e nel contempo rispondono all'esigenza:

- di riqualificazione/rigenerazione urbana dello schema urbano di Cabiato attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica,
- di realizzazione di insediamenti integrati residenza-servizi in grado di far sistema con il tessuto esistente, organizzando punti di aggregazione,

gli Ambiti di Riqualificazione come già per il recupero del patrimonio edilizio esistente (AR n°2 – Il Borgo di Cabiato), operano per la ricomposizione di questi ambiti insediativi esterni al Borgo dal punto di vista della

qualità urbana, attraverso degli indirizzi di progetto proposti dal DP per tutti gli interventi che ricadono in questi ambiti territoriali allo scopo appunto di meglio caratterizzare questi ambiti sia tipologicamente che morfologicamente, contribuendo nel contempo a costruire l'immagine pubblica del comune di Cabiato in coordinamento con gli altri AR. Vengono di seguito riportati alcuni stralci degli AR di cui all'Al.D delle NTA-DP relativi a questi insediamenti esterni al Borgo di Cabiato, rinviando allo stesso allegato, la lettura completa degli indirizzi.

### **“AR N.3 - SISTEMI INSEDIATIVI RESIDENZIALI**

#### **N.3A- IL BORGO RESIDENZIALE**

#### **N.3B- IL QUARTIERE GIARDINO**

*L'Ambito di Riqualificazione “Sistemi Insediativi residenziali” attua il criterio dello Sviluppo sostenibile, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) relativamente agli insediamenti di cui a :*

*Art. 25.1 - Ambiti B di completamento*

*Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale*

*Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani in ambiti prevalentemente residenziali ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole.*

### **AR N.3A- IL BORGO RESIDENZIALE**

*Gli indirizzi di questo AR sono relativi agli ambiti di cui all'art. 25.1 - Ambiti B di completamento*

*Sono ambiti del Tessuto Urbano Consolidato esterni al Borgo di Cabiato ed a prevalente destinazione residenziale ... che si potrebbero ancor meglio caratterizzare in attuazione di alcuni principi in grado di riqualificare gli insediamenti esistenti e quelli nuovi, promuovendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, comprese quelle ammesse e compatibili, ad integrazione di quelle principali o in forma autonoma.*

#### *Indirizzi d'ambito*

*Tali interventi di riqualificazione e/o i nuovi interventi dovranno promuovere una o più azioni corrispondenti ai seguenti principi:*

- 1) l'isolamento attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;*
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;*
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;*
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);*
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;*
- 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;*
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;*
- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;*
- 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);*
- 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi*

### **AR N.3B- IL QUARTIERE GIARDINO**

*Gli indirizzi relativi a quest'AR interessano gli insediamenti di cui agli:*

*Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale*

*Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani.*

*Sono ambiti del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale che già si caratterizzano come già alcuni insediamenti BC ad impianto unitario di cui all'art.25.1, per la loro bassa densità edilizia e per i loro alti contenuti ambientali e che si potrebbero ancor meglio caratterizzare in attuazione dei principi informativi dei quartieri giardino di cui a quest'AR.*

*I singoli AR, interni al T.U.C. sono compresi in un unico Ambito di Riqualficazione, per l'esigenza di valorizzare l'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel loro contesto e la fruizione ciclopedonale contribuendo in questo modo anche a far emergere un'immagine verde di Cabiato.*

#### *Indirizzi d'ambito*

*Gli interventi di riqualficazione e/o i nuovi interventi dovranno promuovere una o più delle seguenti azioni o tutte quando espressamente previsto dalla normativa d'ambito:*

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni (strade) ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;*
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi, secondo gli indici specifici, nelle aree opportunamente individuate dal P.G.T. e secondo le procedure delle presenti NTA;*
- 3) le eventuali recinzioni saranno arretrate dal confine di proprietà per la formazione di un'area di verde privato di connessione ecologica dell'insediamento con il territorio circostante;*
- 4) le aree libere da edificazione saranno preferibilmente piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e giardini;*
- 5) all'interno degli insediamenti dovranno essere individuati e salvaguardati i principali Coni ottici di cui all'AR 1B lungo le possibili direttrici di permeabilità visiva;*
- 6) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate mentre è possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti garantendo comunque alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva (coni ottici);*
- 7) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali, escludendo per quanto possibile, il traffico veicolare;*
- 8) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno. L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne. Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto;*
- 9) nelle alberature, devono essere preferite le specie di cui all'A.R. N.1B1;*
- 10)devono essere privilegiati gli interventi di ingegneria naturalistica quali schermatura parasole attraverso un'opportuna copertura e facciate verdi degli edifici esistenti, in particolare lungo il perimetro.*

### **AR N.4 - POLO DEL LEGNO-ARREDO**

*L'Ambito di Riqualficazione "il Polo del Legno-Arredo" attua il criterio di Sviluppo sostenibile, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualficazione (N.d.R.) per "Il Borgo di Cabiato" ad integrazione degli indirizzi di cui allo specifico AR n.2 e per gli insediamenti di cui agli:*

*Art. 26.1 - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti*

*Art. 26.2 - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali*

*Art. 26.3 - APC.t - Ambiti per attività terziarie*

*Art. 26.4 - Integrazione della SLP produttiva*

*Art. 27 - AFA - Ambiti di filtro ambientale*

#### **INDIRIZZI D'AMBITO**

*Questo ambito territoriale comprende ambiti con destinazioni in atto e future produttive, di servizio, direzionali, commerciali e di deposito e di ricerca e design oltre che residenziali limitatamente a "Il Borgo di Cabiato".*

*I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito territoriale di interesse comunale e sovracomunale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e delle infrastrutture comunali fra di loro e con quelle dei Comuni limitrofi.*

#### Descrizione

*L'ambito territoriale appartiene al più ampio Distretto del Legno-Arredo della Brianza e risulta di rilevanza sovracomunale. Esso si colloca infatti per la parte produttiva/artigianale più recente, nell'angolo sud - est del territorio a confine con i comuni di Meda, Mariano Comense e Seregno, mentre la parte residenziale/produttiva/artigianale storica si colloca all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (Il Borgo di Cabiato).*

#### Obiettivo

*Questo Ambito di Riqualificazione di livello comunale e sovracomunale si propone la valorizzazione di uno specifico Polo produttivo/commerciale/terziario-direzionale/di ricerca e design, all'interno del più vasto Distretto del mobile e arredo della Brianza.*

*A livello comunale, esso promuove il trasferimento all'interno degli insediamenti produttivi più recenti, delle attività che risultano oramai incompatibili all'interno de "Il Borgo di Cabiato", utilizzando la loro SLP esistente e resa disponibile per l'insediamento delle attività anche produttive/artigianali che risultino compatibili con la residenza e con l'ambiente urbano del centro abitato in cui si collocano in quanto tecnologicamente avanzate, ad integrazione delle attività di servizio alle stesse attività produttive/artigianali, quali le attività direzionali, i servizi generali, la ricerca ed il design, le attività commerciali ed in generale le attività di supporto alla caratterizzazione de "Il Borgo di Cabiato" quale Borgo delle arti e dei mestieri.*

*Il Polo del Legno-Arredo presente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, si propone l'obiettivo di una maggior compatibilità degli insediamenti produttivi/artigianali con il loro contesto residenziale e paesistico ambientale, promuovendo con le attività compatibili, anche la loro riqualificazione attraverso interventi di ingegneria naturalistica quali la piantumazione delle aree libere, le coperture e le facciate verdi degli edifici esistenti, posti in particolare lungo il perimetro degli insediamenti.*

*Relativamente alla sua parte più propriamente produttiva/artigianale posta lungo il confine comunale, il Polo del Legno-Arredo promuove anche un suo ruolo energetico nell'economia generale del comune, attraverso l'utilizzo delle grandi superfici piane delle coperture per la produzione di energia alternativa, con la messa in opera di impianti solari e/o fotovoltaici ed attraverso la verifica di un possibile sfruttamento dell'energia prodotta o producibile dal ciclo produttivo delle aziende (teleriscaldamento/biomasse/ecc.).*

*In generale per quanto riguarda la compatibilità di questi insediamenti interni ed esterni al Borgo di Cabiato, ogni intervento previsto nei singoli ambiti dovrà essere realizzato per massimizzare i benefici degli investimenti, abbattere gli inquinamenti, salvaguardare il contesto in cui si collocano, favorire l'insediamento di attività ecologicamente compatibili e tecnologicamente avanzate.*

#### Indirizzi

*Il Documento di Indirizzi relativo a quest'Ambito di Riqualificazione in materia di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia, sarà concordato fra i vari Comuni coinvolti ed i suoi indirizzi e le sue direttive verranno recepite dai singoli PGT. Tale Documento di Indirizzi potrà essere aggiornato e/o modificato per iniziativa dei singoli Comuni.*

#### Prestazioni energetiche

*Per le prestazioni energetiche di edifici destinati ad attività produttiva/artigianale ed alle attività connesse e compatibili, gli elementi fondamentali riguardano l'integrazione tra edificio e involucro ed impianti e sono per:*

*1 - Edificio e involucro*

*...*

*2 - Impianti*

*...*

## **D - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR) DI UNIONE DEI VARI AMBITI TERRITORIALI COMUNALI**

Mentre gli AR del Borgo di Cabiato, del quartiere residenziale, del quartiere giardino e del Polo del legno-arredo si prefiggono di meglio caratterizzare a livello tipo-morfologico, i vari insediamenti in cui si articola il Tessuto Urbano Consolidato, altri AR si prefiggono di coordinare questi ambiti in un unico progetto di riqualificazione dell'intero territorio comunale, operando

1-a livello di paesaggio naturale attraverso gli AR

N.1B -RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

N.1B1-SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

N.1B2- SISTEMA DEI PARCHI

a – PLIS della Brughiera Briantea

b – Parchi urbani

1 - Parco del Castello

2 - Parco del Terrò

3 - i Giardini di Montelungo

4 - Parco della Roggia

5 - Parco del Borgo di Cabiato e del Quartiere giardino

2-a livello di paesaggio costruito attraverso gli AR

AR N.5: SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI

Come già per AR del TUC il DP detta alcuni indirizzi di progetto finalizzati a meglio caratterizzare i singoli ambiti territoriali, così il DP detta alcuni indirizzi per questi AR di unione degli AR del TUC. Anche di questi AR vengono di seguito riportati alcuni stralci di cui all'Al.D delle NTA-DP, rinviando allo stesso allegato, la lettura di tutti gli indirizzi.

AR N. 1B – Rete Ecologica comunale (REC)

*L'Ambito attua i criteri di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale" attraverso la salvaguardia dei "luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica".*

*La REC è di conseguenza costituita dalla:*

a – RER = Rete Ecologica Regionale

...

b – REP = Rete Ecologica Provinciale

...

c – REC = Rete Ecologica Comunale

*La REC conferma gli elementi costitutivi della RER così come precisati dalla REP e recepisce gli specifici indirizzi di tutela.*

*A sua volta il PGT connette le aree STS della REP con le aree ancora libere, di proprietà comunale e non, gravitanti attorno al Cimitero a definire il Parco della Roggia di cui al successivo AR 1B2b*

*Tali aree si propongono come anello di giunzione tra la STS al confine est ed il CAS al confine nord-ovest attraverso elementi di raccordo minori quale il viale alberato di via Dante alighieri e di viale Brianza, le due zone ZTL a traffico limitato e le aree ancora libere de "Il Borgo di Cabiato" per le quali l'AR 1B1 prevede particolari misure di salvaguardia per la realizzazione della REC all'interno del TUC..*

*Così strutturata la REC risulta connettere il Parco 2 giugno alla Porada posto a sud-est in territorio di Seregno con il PLIS della Brughiera Briantea posto a nord-ovest attraverso l'area di appoggio alla rete ecologica (STS) in territorio di Mariano Comense e le proprie aree a verde interne al TUC.*

*La Rete Ecologica Comunale si avvale anche dei potenziali corridoi ecologici fluviali lungo i tre tracciati del Torrente Terrò (AR 1B2 b2), del Torrente Valle di Cabiato e del Torrente Valletto. In particolare il corridoio ecologico del Terrò svolge una funzione di corridoio ecologico di grande estensione ricollegandosi a sud al corridoio fluviale del Seveso. Le aree ancora libere lungo questi tre torrenti, ed in particolare lungo il Terrò, vanno rigorosamente salvaguardati.*

*L'art. 5 – NTA – DP, l'art. 14 – NTA – PS e l'art. 11 – NTA – PR prevedono degli specifici meccanismi di compensazione di queste aree di interesse ambientale, per garantire la sostenibilità anche economica degli indirizzi della loro tutela.*

*L'art. 51 del Titolo 4 delle NTA – PR individua gli elementi della REC e detta le relative prescrizioni mentre i relativi AR dettano gli indirizzi di tutela.*

*All'interno della REC sono individuati dei Coni ottici che sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.*

## **AR N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI**

### **Sistema delle aree verdi**

*Questi Indirizzi interessano le diverse tipologie di verde distribuite all'interno e all'esterno del T.U.C..*

*Essi si propongono la valorizzazione del "Parco diffuso" in grado di superare la concezione del verde per "isole", al fine del riequilibrio ecologico e della mitigazione dello sviluppo urbanistico.*

*Le aree a verde vengono pertanto comprese in un unico ambito per l'esigenza di valorizzare la loro specificità ambientale e paesaggistica e nel contempo per l'esigenza di far emergere l'immagine verde di Cabiata.*

*La loro connessione attraverso il sistema dei percorsi ciclopedonali ed attraverso gli attraversamenti protetti ed i passaggi ecologici di cui all'art.57 delle NTA-PR favorirà la connessione ecologica interna al TUC, quale componente essenziale della REC.*

#### Indirizzi d'ambito

...

#### *Percorsi ciclopedonali*

*I percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto si propongono di connettere le aree verdi oltre che con gli edifici pubblici e di interesse pubblico per migliorarne la fruibilità, anche con i vari insediamenti del tessuto urbano consolidato, dando motivazioni specifiche punto per punto agli stessi percorsi e dando significato alla REC all'interno del TUC anche attraverso gli attraversamenti protetti ed i passaggi ecologici di cui all'art.57 delle NTA-PR individuati lungo tali percorsi.*

## **AR N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI**

### **a - PLIS della Brughiera Briantea**

*L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Locale di Interesse Provinciale (PLIS) della Brughiera Briantea è relativo alla parte collinare, in parte boscata ed in parte agricola, del territorio comunale: essa si estende verso nord nella dimensione attuale del PLIS ed in futuro nella dimensione del Parco Regionale della Brughiera.*

*Per questo AR valgono con le prescrizioni di cui all'art.29 delle NTA-PR e le indicazioni e le direttive di livello regionale e provinciale per la sua caratterizzazione e per la salvaguardia dei suoi contenuti paesaggistici ed ecologici, di cui all'A.R.N.1A.*

*Fatti salvi gli indirizzi di cui al Programma Pluriennale di gestione del Parco, vengono di seguito riportate alcune indicazioni generali e gli indirizzi specifici per il PLIS della Brughiera Briantea vengono di seguito riportati.*

#### Indicazioni generali

...

#### **b - Parchi urbani**

##### **1 - Parco del Castello**

##### **2 - Parco del Terrò**

##### **3 - i Giardini di Montelungo**

##### **4 - Parco della Roggia**

##### **5 - Parco del Borgo di Cabiata e del Quartiere giardino**

*Gli Ambiti di Riqualificazione denominati Parchi Urbani sono relativi rispettivamente ai parchi del Castello, del Terrò, della Roggia e del Borgo e del Quartiere Giardino ed ai Giardini di Montelungo e rispondono all'obiettivo di identificazione e valorizzazione degli ambienti e paesaggi naturali presenti nel T.U.C. ricomponendoli in un Ambito di Riqualificazione riconoscibile.*

#### 1 - Parco del Castello

*Le aree interessate sono quelle appartenenti alla collina del "Castello", oggi Villa Paduli ed a quelle appartenenti a Villa Anderloni ed alle aree esterne al PLIS della Brughiera Briantea, comprese dal PTCP nelle Zone Tampone di Secondo Livello-BZS.*

*Si tratta di aree a giardino storico di cui alla tipologia dell'A.R. 1B1 già comprese tra i Beni Culturali dal SIRBEC della Lombardia e di aree boscate ed agricole poste a confine del Centro Storico ed in connessione con il PLIS della Brughiera Briantea.*

*L'individuazione del Parco urbano del Castello in attuazione degli indirizzi di tutela di cui allo stesso AR 1B1 costituisce un'occasione per la definizione di un regime di tutela equilibrato ed omogeneo in attesa che si attui l'ampliamento del P.L.I.S. stesso a comprenderlo.*

*Il Parco comprende:*

- aree di centro storico (A del PGT)*
- aree di boschi ed agricole (APA e ARA del PGT);*
- percorsi di interesse paesistico, ciclabili e/o rurali;*

*per le quali aree e/o percorsi valgono gli indirizzi di tutela degli A.R. e le prescrizioni di cui ai rispettivi articoli.*

#### 2 - Parco del Terrò

*L'ambito territoriale comprende:*

- il giardino di Piazza della libertà e le altre aree di proprietà comunale e non, di interesse ecologico – ambientale (IA di cui all'art.37 – NTA – PR) comprese all'interno della fascia dei 10 metri di salvaguardia del torrente da entrambe le sponde;*
- le aree libere degli insediamenti esistenti lungo il torrente all'interno ed all'esterno dei NS da sistemare possibilmente a verde (orti e giardini);*
- le zone (F) destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;*
- le aree libere comprese tra la linea ferroviaria ed il torrente*

*I singoli ambiti sono compresi in un unico Ambito per la loro salvaguardia idrogeologica, ambientale e paesaggistica. Le aree del "Parco del Terrò" sono in particolare ricollocabili nella tipologia delle aree verdi residuali (6g dell'AR 1B1) da ricomporre nelle tipologia del Parco Fluviale.*

*Descrizione*

*...*

*Obiettivo*

*...*

*Indirizzi d'ambito*

*...*

*Prescrizioni particolari*

*...*

#### 3 - Giardini di Montelungo

*Comprende le aree reperite nell'ambito dell'omonimo piano attuativo e quelle adiacenti, quale pausa nel tessuto urbanizzato consolidato. Ai Giardini, è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR 1B1).*

#### 4 - Parco della Roggia

*Comprende le aree del Parco della Pace, del complesso scolastico di Via Paolo VI e la vasta area adiacente prospettante su Via Buozzi lungo la quale correva il tracciato del "roggia borromea", che dalla "fontana del guercio" in Carugo raggiungeva il parco di Palazzo Borromeo a Cesano Maderno, cui è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR 1B1).*

#### 5 - Parco del Borgo e del Quartiere Giardino

*Comprende le aree libere all'interno del Borgo di Cabiato e del Quartiere Giardino.*

*Ad esse è attribuita la funzione di qualificazione ambientale del Borgo, unitamente agli altri interventi di riqualificazione ambientale previsti, dal sistema di mobilità dolce agli attraversamenti protetti, alla piantumazione*

delle aree libere all'interno degli insediamenti. A queste aree, è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR 1B1).

#### Obiettivo

La formazione dei Parchi Urbani si propone l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a. la conservazione e lo sviluppo dei valori naturalistici, paesistici e culturali legati al bosco (filari, ciglioni, ecc);
- b. la conservazione della biodiversità attraverso la tutela delle essenze arboree di rilevanza ambientale;
- c. la salvaguardia delle aree boscate esistenti nonché delle aree con destinazione agricolo-boschiva;
- d. la salvaguardia delle attività agroproduttive;
- e. la salvaguardia delle caratteristiche geomorfologiche (ciglioni) del terreno intese come fattori connotativi del paesaggio, con tutela specifica dell'assetto idrogeologico;
- f. la sensibilizzazione ai temi ed alle opzioni dello sviluppo sostenibile attraverso l'informazione, attività didattiche e di sperimentazione in materia di gestione ambientale

La formazione del Parco dovrà inoltre:

- potenziare la fruibilità degli spazi boschivi per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco;
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva;
- impedire le recinzioni dei fondi agricoli ed arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di ambito per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole;
- migliorare la sentieristica esistente sia come collegamento che come sedime, per favorire la fruibilità del Parco

## **E - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (AR) DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

Il nuovo PGT è consapevole che la costruzione della città comunale non può prescindere dalla città sovracomunale così come delineata dal PTCP e dagli altri atti di pianificazione sovracomunale. A tale città il PGT intende rapportarsi non solo richiedendo ed adempiendo alle prescrizioni dei pareri di congruità degli Enti preposti ma anche e soprattutto formulando precise ipotesi di progetto d'unione tra Cabiato ed il territorio circostante.

Pertanto una volta caratterizzati i singoli ambiti territoriali comunali attraverso specifici AR per la loro identificazione urbana ed una volta caratterizzata l'immagine pubblica di Cabiato attraverso AR unificanti l'organizzazione urbana a livello di paesaggio naturale e di sistema dei servizi, il PGT si propone di connettere Cabiato al suo contesto territoriale e paesaggistico attraverso alcuni AR del DP ed in particolare attraverso l'AR n.4-POLO DEL LEGNO-ARREDO di cui al capitolo precedente con il doppio ruolo di AR di caratterizzazione di quegli insediamenti e di unione di questi insediamenti con quelli omogenei dei comuni confinanti ed attraverso l'AR N.1-PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA che ricerca e propone questa connessione innanzitutto a livello paesaggistico. Di quest'ultimo AR si propongono di seguito alcuni stralci con i relativi indirizzi di progetto.

### **A.R. N.1A – Unità di Paesaggio Comunale – P.P.R. e P.T.C.P.**

*Il comune di Cabiato (CO) si colloca sul confine della fascia dell'Alta Pianura asciutta – Paesaggi dei ripiani diluviali e della Pianura Comasca di cui al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed appartiene all'unità tipologica di paesaggio n°26 – Collina canturina e media Valle del Lambro del P.T.C.P. di Como, ed è così descritta dalla Relazione del P.T.C.P.:*

#### ***“Sintesi dei caratteri tipizzanti***

*L'ampissimo settore della provincia di Como posto a sud delle direttrici Como - Varese e Como – Lecco, genericamente denominato con il termine “Brianza”, (...)*

*Nella realtà odierna dei fatti, l'intera unità di paesaggio presenta un forte carico insediativo, (...)*

*Piuttosto comune è l'esperienza di non riconoscere i confini di un paese rispetto all'altro perché tutto è omogeneizzato in una crescente uniformità del paesaggio costruito. La vegetazione stessa risulta significativamente distante dall'assetto potenziale, essendo in gran parte dominata da boschi di robinia (...)*

*Sino a qualche decennio fa il paesaggio era caratterizzato anche dalla presenza di edifici rurali, cascine e casolari, talvolta soluzioni a metà tra la casa di villeggiatura e l'azienda agricola. Oggi tali elementi sono presenti*

in numero ridotto o vertono in condizioni precarie, ma permettono ancora di osservarne i caratteri originali, quali ad esempio la tipologia a corte, la presenza di logge, l'uso del mattone come materiale predominante. (...)

### **Principali elementi di criticità**

Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo

Interruzione dei corridoi ecologici

Presenza di specie estranee al contesto ecologico”

### **A – Indirizzi di tutela del P.P.R.**

a – Il P.P.R. propone i seguenti indirizzi di tutela di questa unità di paesaggio:

“... Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti...”.

“Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea...”.

Il nuovo DP e la variante di adeguamento del PGT attua questi indirizzi attraverso gli A.R. n°1B, n°1B1 e n°1B2.

b - L' Art. n°25 della normativa del PTR “Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici” recita:

1. “La Regione assume come riferimento base per l' identificazione e la perimetrazione dei centri nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000”.

2. “I comuni, in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali, valutano l'opportunità di utilizzare per l'individuazione di centri, nuclei e insediamenti storici anche altre rappresentazioni cartografiche relative allo stato di fatto del territorio comunale precedenti al 1950...”.

Il nuovo DP e la variante di adeguamento del PGT di Cabiato individua i centri e nuclei storici di cui alla prima levata delle tavolette IGM 1/25:000 (anno 1888) e gli insediamenti al 1970, anno del Programma di Fabbricazione di Cabiato di prima attuazione del DM 1968 1 e 2 aprile, comprendendo entrambi gli insediamenti (al 1888 ed al 1970) nell'AR n°2 – Il Borgo di Cabiato.

c – la DGR IX/2727/2011 (Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative di beni paesaggistici in attuazione della L.R. n°12/2005) definisce degli indirizzi di tutela per i singoli elementi costitutivi dell'Unità di Paesaggio comunale.

Il Nuovo DP e la Variante di adeguamento del PGT individua gli elementi costitutivi del Paesaggio sulla Carta dei beni paesaggistici (DGR IX/2727/2011) e della rete Ecologica Comunale di cui all'All. n°3 – Doc.1B - DP e, ad integrazione delle prescrizioni di cui agli articoli delle NTA – PR di cui in premessa, ne recepisce i relativi indirizzi di tutela che vengono di seguito sintetizzati, rinviando per il resto al testo integrale della DGR.

...

### **B – Indirizzi di tutela del PTCP**

Gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti negli elaborati dispositivi e di indirizzo del PTCP prevedono ad integrazione degli indirizzi di tutela del PPR:

a) prescrizioni paesaggistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi, con specifico riferimento all'attuazione della disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004;

b) tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo;

c) valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;

d) risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;

e) continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;

f) coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Il nuovo Documento di Piano attua questi indirizzi:

a) attraverso gli AR 1 e 1A;

b) attraverso gli AR 1, 1A e 2;

c) attraverso gli AR 1, 1A, 2 e 3;

d) attraverso gli ATR di cui all'Allegato C alle NTA – DP;

e) attraverso l'AR 1B1;

f) attraverso gli AR 1B2 e 4.

## **F - MOBILITÀ: STATO DI FATTO E IPOTESI DI PROGETTO**

Questo tema pur non essendo individuato come Ambito di Riqualificazione specifico, svolge istituzionalmente il doppio ruolo di settore d'unione tra il comune di Cabiato ed il territorio circostante ed il ruolo di sostegno del progetto di riqualificazione/rigenerazione urbana dell'intero territorio comunale ed in particolare del Borgo di Cabiato, preservandolo dal traffico di attraversamento e favorendo il potenziamento della mobilità dolce al suo interno.

Questo doppio ruolo della rete della mobilità a livello comunale ed intercomunale, presuppone un'organizzazione in senso gerarchico della rete della mobilità quale risulta dall'All.2-DOC.1B e dalla presente relazione.

### Premessa

La Relazione del nuovo PGT integra:

- il cap.2-Infrastrutture-Parte I-Sezione I (pag.44)
- il cap.6.3.3-Infrastrutture-Parte II (pag.125)

della Relazione del Documento di Piano vigente nel tentativo per l'immediato di gerarchizzare la rete stradale esistente all'interno ed all'esterno del territorio comunale di Cabiato e nel tentativo quindi di fluidificare il traffico urbano con interventi di adeguamento/riqualificazione della rete stradale esistente e con interventi conseguenti di polizia urbana per la regolamentazione del traffico.

In prospettiva mentre risulta opportuna la realizzazione sulla congiungente via De Amicis con via Piave, di un sottopasso ciclopedonale se non proprio di un passaggio a livello così come previsto dal DP vigente, per ovviare alla mancanza di un passaggio est-ovest a nord dell'abitato, risulta invece problematica la realizzazione di un nuovo passaggio a livello in prosecuzione di via Dante sempre proposto dal PGT vigente sia perché di difficile realizzazione, sia perché richiamerebbe più traffico di attraversamento est-ovest ed impedirebbe il recupero di via Dante come viale di connessione naturale della Chiesa Parrocchiale con il Cimitero (Viale delle Rimenbranze) a congiungersi con il percorso ciclopedonale di via Padulli attraverso la via Rossini. La prosecuzione di via Dante potrebbe invece proseguire in sottopasso ciclopedonale alla ferrovia in coincidenza con l'attuazione dell'ATR 04 come pure potrebbe risultare utile un altro sottopasso a congiungere la via IV Novembre e la via Roma.

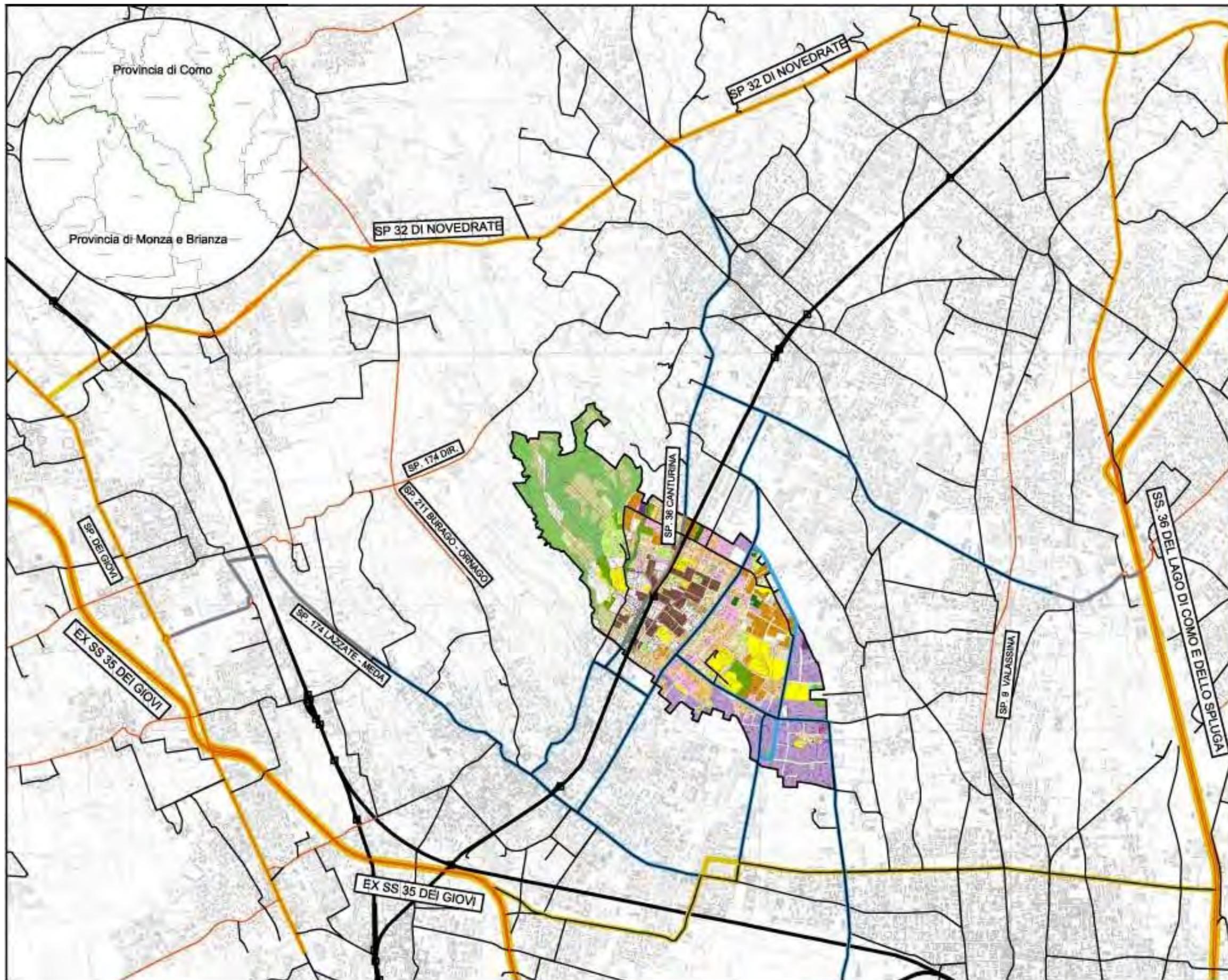
### Quadro di riferimento intercomunale

Per la costruzione di una gerarchia stradale occorre assumere un corretto quadro di riferimento intercomunale.

Cabiato si colloca al centro di un ambito territoriale delimitato ad est dalla S.S. n.36, ad ovest dalla ex S.S. n.35 dei Giovi (=Milano- Meda) e dalla S.P. dei Giovi, a nord dalla SP 32 di Novedrate mentre a sud la strada di riferimento esterna risulta essere la congiungente la SS n.36 e la Milano-Meda in territorio di Seregno (via Wagner-via Stoppani-via Parini) e di Meda (via Tre Venezie) in attesa che si realizzi il tratto est-ovest di Pedemontana da Cesano Maderno a Desio-Lissone a congiungere la Milano Meda con la SS n.36.

Questo quadrilatero di scorrimento del traffico su gomma è attraversato da due linee ferroviarie: la Milano-Como-Chiasso e la Milano-Asso, quest'ultima nel ruolo di linea metropolitana. Le due linee sottopassano la rete stradale in territorio di Meda (Milano Meda) ed in territorio di Mariano Comense (viale Lombardia) mentre per il resto del loro percorso intersecano la rete stradale in diversi passaggi a livello.

Questo quadro di riferimento corrisponde ad un modello trasportistico quasi ottimale in quanto definisce un bacino di traffico che consente una buona integrazione gomma-ferro che potrebbe ulteriormente migliorare solo se si individuassero/potenziassero dei nodi di interscambio ferro-gomma di servizio per l'intero bacino ad integrazione dell'attuale sistema delle Stazioni urbane.



**LEGENDA:**

- Strade Principali
- Strade Secondarie
- Rete Ferroviaria
- Stazioni Ferrovia
- Funzione autostradale
- Funzione interprovinciale
- Funzione intercomunale



COMUNE DI  
**CABIA TE**  
provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
L.R. 12 / 2005

NUOVO D.d.P. 2015

DOC.1 - DOCUMENTO DI PIANO  
A - STATO DI FATTO  
AL. A  
Corografia - Vie488

SCALA 1: 10000

ADIZIONE	M <sup>2</sup>	0%
PUBBLICITÀ ALL'USO COMUNALE	L	
CONTRIBUZIONE COMUNALE	M <sup>2</sup>	0%
DELIBERA DI APPROVAZIONE	SP	0%
L. SOTTOTITOLO		
L. SINDACO		
L. PROGETTISTA		

ATA ALDO REDAELLI

## Quadro di riferimento comunale

### Linea ferroviaria

Per consolidare e riqualificare la struttura urbana di Cabiato, attraverso la valorizzazione del suo centro abitato nella dimensione di un vero e proprio Borgo, occorre anche partire dalla presenza al suo interno della linea ferroviaria, che pur dividendola in due comparti (est ed ovest), risulta esserne anche il suo elemento regolatore, meno oggi che in passato, quando la ferrovia favoriva la collocazione lungo il suo tragitto, delle attività ad essa più compatibili ed in particolare favoriva la collocazione lungo la linea ferroviaria, di aziende, piccole e grandi, alle quali la ferrovia garantiva l'accessibilità di persone e merci, come già i corsi d'acqua garantivano alle aziende che si collocavano lungo il loro corso, energia ed acqua. Come allora questi corsi d'acqua e le loro aziende rivierasche costituivano a volte dei veri e propri sistemi ambientali, così anche la ferrovia con i suoi insediamenti costituiva un vero e proprio sistema urbano.

Pur essendo oggi venuta meno questa capacità di regolare l'impianto urbano da parte della linea ferroviaria, tuttavia essa rappresenta ancora un'opportunità per garantire il consolidamento e la riqualificazione della struttura urbana di Cabiato. Essendo questa linea ferroviaria parte integrante del Servizio Ferroviario Regionale, non solo può garantire ai suoi cittadini, che usufruiscono di questo servizio, una grande libertà di movimento e quindi grande libertà di scelta delle opportunità di lavoro, di tempo libero, di cultura e di quant'altre opportunità ovunque esse si collochino all'interno della Provincia e della Regione, da Cabiato verso l'esterno ma anche dall'esterno verso Cabiato, qualora qualcuna di queste opportunità si potesse collocare all'interno della nuova struttura urbana di Cabiato (Il Borgo), grazie alla sua ricchezza tipomorfologica che favorisce appunto l'insediamento di una pluralità di funzioni oltretutto compatibili con la linea ferroviaria stessa. Questa prospettiva vale in particolare per le due grandi aree dismesse di cui agli ATR04 e ATR02, il cui recupero e quindi le cui attività che vi si possono insediare, si collocerebbero per dimensione e qualità ad una scala sovracomunale grazie in particolare alla loro accessibilità su ferro.

In questa prospettiva va allora sicuramente perseguita una migliore integrazione urbana della linea ferroviaria innanzitutto a livello funzionale, creando le condizioni perchè lungo la ferrovia si insedino le funzioni di maggior richiamo comunale e intercomunale oltre che di maggior compatibilità con la ferrovia stessa, all'interno delle due grandi aree dismesse ma più ingenerale all'interno della nuova struttura urbana di Cabiato, valorizzando appunto la sua ricchezza tipomorfologica in grado di favorire la nascita di un vero e proprio impianto urbano di tipo integrato (residenza ed altre funzioni compatibili) del tipo appunto dei centri storici e degli antichi borghi. .

A livello infrastrutturale vanno potenziati i passaggi di tipo ciclopedonale per favorire una mobilità ciclopedonale diffusa, mentre quelli veicolari esistenti vanno definitivamente acquisiti in quanto contribuiscono a definire l'attuale gerarchia stradale che deve essere sicuramente migliorata e meglio esplicitata, ma che non può essere stravolta immettendo nuovo traffico di attraversamento all'interno del centro abitato. Non si può infatti generare indifferenza stradale nell'attraversamento est-ovest dell'abitato, tramite la moltiplicazione dei passaggi a livello, in quanto questa indifferenza genererebbe perdita di gerarchia delle strade e quindi congestione generalizzata .

## Organizzazione gerarchica della rete stradale

### Quadrilatero esterno:

- SS 36 ad est
- ex SS 35 dei Giovi ad ovest
- SP 32 (Novedratese) a nord
- la congiungente ex SS 35 e SS 36 a sud ed in futuro Pedemontana

### Quadrilatero interno:

- viale Repubblica ad est
- via Roma – via Grandi ad ovest

- viale Lombardia in Mariano Comense a nord
- a sud i passaggi a livello in Cabiato ed in Meda a congiungere viale Repubblica e via Roma – via Grandi

#### Disimpegno interno comunale

Via Milano – Ariosto – Via Buozzi – Via Alfieri ad intersecare via Repubblica e la prosecuzione di via Roma – via Grandi in Mariano Comense e quindi il tratto di viale Repubblica da via Ariosto a via Alfieri

#### Disimpegno interno di tipo zonale

Via L. Da Vinci - via Matteotti – via San Francesco - via Anderloni – via Magenta

#### Percorsi ciclopedonali

Tra le vie preposte a sostenere la rete dei percorsi ciclopedonali è compreso viale Brianza in connessione con via Buozzi e con via Dante attraverso via Baracca e tutte quelle vie all'interno della Zona a Traffico Limitato che potrà coincidere con il Borgo di Cabiato per sottrarre superficie stradale al traffico veicolare da destinare alla mobilità dolce ed ai parcheggi.

#### Strade urbane di quartiere (cat.E)

A livello trasportistico, la presenza della linea ferroviaria rappresenta come già precisato, oltre che un'opportunità anche un problema in quanto divide il Tessuto Urbano Consolidato in due parti fra loro comunicanti attraverso i due passaggi a livello posti entrambi nella parte sud del territorio comunale.

Risulta allora importante definire anche un quadro di riferimento comunale che consenta di costruire una gerarchia stradale per l'attribuzione a ciascuna strada il traffico di competenza per poi orientare con provvedimenti di polizia urbana in modo equilibrato sugli snodi esistenti (passaggi a livello; strettoie; ecc.).

Le strade comunali di raccordo tra il quadro di riferimento intercomunale ed il sistema stradale comunale (strade urbane di quartiere) sono ad est il viale Repubblica ed a ovest il tratto in attraversamento comunale della SP n.36 Canturina (via Grandi-via Roma). Queste due strade che si sviluppano in parallelo alla linea ferroviaria Milano-Asso, si intersecano a nord in territorio di Mariano Comense tramite viale Lombardia in sovrappasso alla linea ferroviaria Milano-Asso ed a sud lungo il confine con Meda tramite un passaggio a livello. Viale Lombardia collega inoltre il sistema stradale comunale e anche la SP n.36 Canturina con la SS n.36 a nord in territorio di Mariano Comense ed a sud in territorio di Seregno.

Anche a livello comunale le strade urbane di interesse sovracomunale disegnano un quadrilatero di scorrimento del traffico che si connette con il quadrilatero esterno intercomunale attraverso la via Turati-via Milano (o via Kennedy-via Buozzi)-via Ariosto dalla via Porada di Seregno ed attraverso la via Buozzi - via Milano-via Ariosto dalla via Einaudi di Meda che intersecano nella loro tratta comune (via Milano-via Ariosto) viale Repubblica che disimpegna il comparto urbano di Cabiato posto ad est della linea ferroviaria. La via Turati-via Milano in connessione con la via Buozzi - via Alfieri interseca più a nord il Viale Repubblica e quindi viale Lombardia in Mariano Comense, potendo svolgere in questo modo ed in sovrappasso alla linea ferroviaria, la funzione di tangenziale esterna al comparto est di Cabiato.

Ad ovest della linea ferroviaria la SP n.36 Canturina si connette sempre a nord con viale Lombardia in Mariano Comense e quindi con la tangenziale est di Cabiato ed ancora più a nord con la SP n.32 di Novedrate.

La SP n.36 Canturina è ancora strada provinciale solo nel tratto di attraversamento di Cabiato mentre è strada urbana a tutti gli effetti a sud in territorio di Meda che l'ha regolamentata come strada a senso unico da sud verso nord in direzione di Cabiato ed a nord in territorio di Mariano Comense.

#### Strade urbane locali interzonali (cat.E/F)

Una volta derivato dal quadro infrastrutturale intercomunale il quadro stradale comunale e le strade che connettono i due livelli, rimane da definire la rete stradale interzonale di connessione dei singoli insediamenti derivandole dalle strade comunali individuate.

Tra tutte le strade non appartenenti ai due livelli superiori, emerge a sud la via L. da Vinci - via Pola che ad est attraverso la via Giovanni XXIII, si collega con la Via Milano-via Ariosto mentre ad ovest attraverso la via

Petrarca si collega con la via Grandi-via Roma (SP n.36 Canturina) a svolgere il ruolo di tangenziale interzonale interna all'intero abitato di Cabiato, intersecando anche il viale Repubblica e via Grandi su cui si attesta .

A nord nel comparto est di Cabiato, si propone come strada interzonale di disimpegno di tutti gli altri insediamenti del comparto, la via Meucci che dalla tangenziale esterna (via Buozzi) prosegue in via Gramsci - Via De Amicis - via Padulli che attraverso la via Colombo in Mariano Comense, si ricollega alla tangenziale esterna e quindi a viale Lombardia in sovrappasso alla linea ferroviaria e quindi alla SP n.36 Canturina.

Nel comparto ovest svolge le funzioni di strada interzonale a nord in connessione con la SP n.36 Canturina, la S.Francesco - via della Resistenza - via Piave a nord mentre a sud la via Anderloni - via Magenta in connessione quest'ultima con la via Como in territorio di Meda. Per svolgere questo ruolo di strada interzonale, la via S. Francesco necessita del potenziamento del ponte esistente, da ciclopedonale a veicolare o con funzioni miste veicolare-ciclopedonale se si dovesse decidere in riferimento alla attuale sezione stradale di via S. Francesco, di riproporla a senso unico.

La connessione tra i due comparti può avvenire seppur faticosamente da via Pola-via Leonardo da Vinci ad ovest attraverso la via Matteotti con il passaggio a livello di via Veneto e attraverso la via Grandi ad ovest con il passaggio a livello di via Petrarca. La via Matteotti ad est e la via Grandi ad ovest collegano i due passaggi a livello attraverso la via Veneto a nord e attraverso la via Petrarca a sud, consentendo anche una redistribuzione del traffico sui due passaggi a livello.

#### Strade urbane locali (cat.F)

Mentre tutte le strade urbane di quartiere del quadro di riferimento comunale (cat.E) e le strade urbane locali interzonali (cat.E/F) non possono che essere a doppio senso o nella peggiore delle ipotesi a senso unico alternato, dove le strade presentano delle strettoie o eccezionalmente a senso unico come nel caso della via S. Francesco che non ha alternative come strada interzonale, le strade urbane locali possono essere a senso unico in quanto si appoggiano in entrata ed in uscita su strade urbane locali interzonali.

Così a nord del comparto est possono svolgere questo ruolo

- la via Padulli - via IV Novembre raccordate dalla via De Amicis a nord e dalla via Corridoni a sud;
- la via Verdi in ingresso da via Gramsci per il disimpegno anche delle vie minori poste a nord ed a sud della stessa;
- la via via Montello nel tratto tra via Gramsci e via Padulli per il disimpegno anche delle vie minori a traffico limitato poste a nord ed a sud della stessa, liberando in questo modo dal traffico veicolare Viale Brianza da via Buozzi a via Francesco Baracca;
- la via Meucci per il disimpegno degli insediamenti a posti a sud ed a nord
- la via Martin Luter King - via Toscana
- la via Einaudi-via fratt.Cervi - via Piemonte
- la via Ariosto da viale Repubblica a via don Canali e via Torchio Cretta
- la via Tasso-via Ponte - via V.Emanuele all'interno del centro storico

Tutte le strade urbane locali possono essere organizzate a senso unico recuperando la semisede stradale per percorsi ciclopedonali o per parcheggi in linea al senso di marcia.

#### Strade e Zone a traffico limitato

Tutte le altre strade non comprese nelle categorie sopracitate E,E/F,F sono tutte strade a traffico limitato e gli insediamenti da loro disimpegnati compreso il Centro storico e la rimanente parte del Borgo di Cabiato, sono di fatto Zone a Traffico Limitato (ZTL).

### Percorsi ciclopedonali

Nel comparto est di Cabiato la gerarchizzazione di cui sopra libera come già detto, dal traffico veicolare la semisede stradale di viale Brianza tra via Buozi e via Francesco Baracca, mettendo Viale Brianza in connessione attraverso la via Baracca stessa con la via Dante Alighieri che può essere pure essa preclusa anche nella rimanente parte, dal traffico veicolare almeno per una semisede stradale rimanendo l'altra semisede riservata al traffico di ritorno delle vie che attualmente si attestano sulla via Dante. Si potrebbe in questo modo recuperare via Dante come vero e proprio viale delle Rimenbranze di collegamento tra la Chiesa Parrocchiale ed il Cimitero mentre viale Brianza pedonalizzata potrebbe connettersi con il tratto di percorso ciclabile di via Buozi. La via Dante pedonalizzata si potrebbe quindi connettere per innervare tutto il comparto est di Cabiato a nord della via Ariosto-via Milano, con il percorso ciclopedonale di via Paduli a nord e con la via Matteotti a sud essendo questa via già utilizzata a senso unico a formare con la via Grandi un anello di disimpegno e di redistribuzione del traffico di attraversamento attraverso i due passaggi a livello. Tutti gli insediamenti compresi tra le strade urbane locali disimpegnati da strade a traffico limitato, possono essere definiti come già detto, Zone a Traffico Limitato (ZTL) dove la mobilità dolce può tranquillamente convivere con il traffico solo locale per essere il traffico che non ha origine o destinazione interna alla ZTL,precluso.

Nel comparto ovest di Cabiato interessato da un traffico solo urbano, il problema della mobilità dolce non si pone in riferimento a singoli percorsi ciclopedonali che possono anche essere precisati, ma si riferisce alla ZTL corrispondente al centro storico eventualmente articolato in due o più nuclei in funzione dei parcheggi di corona che verranno individuati al suo servizio.

Ad ovest la via Piave e la via S.Francesco in connessione con via Della Resistenza possono svolgere anche il compito di percorsi ciclopedonali in connessione verso l'esterno.

Dal centro storico in connessione con il percorso di via Paduli-via Matteotti, potranno quindi partire i percorsi ciclopedonali di attraversamento del parco di villa Paduli e quindi di collegamento con il PLIS delle brughiere briantea.

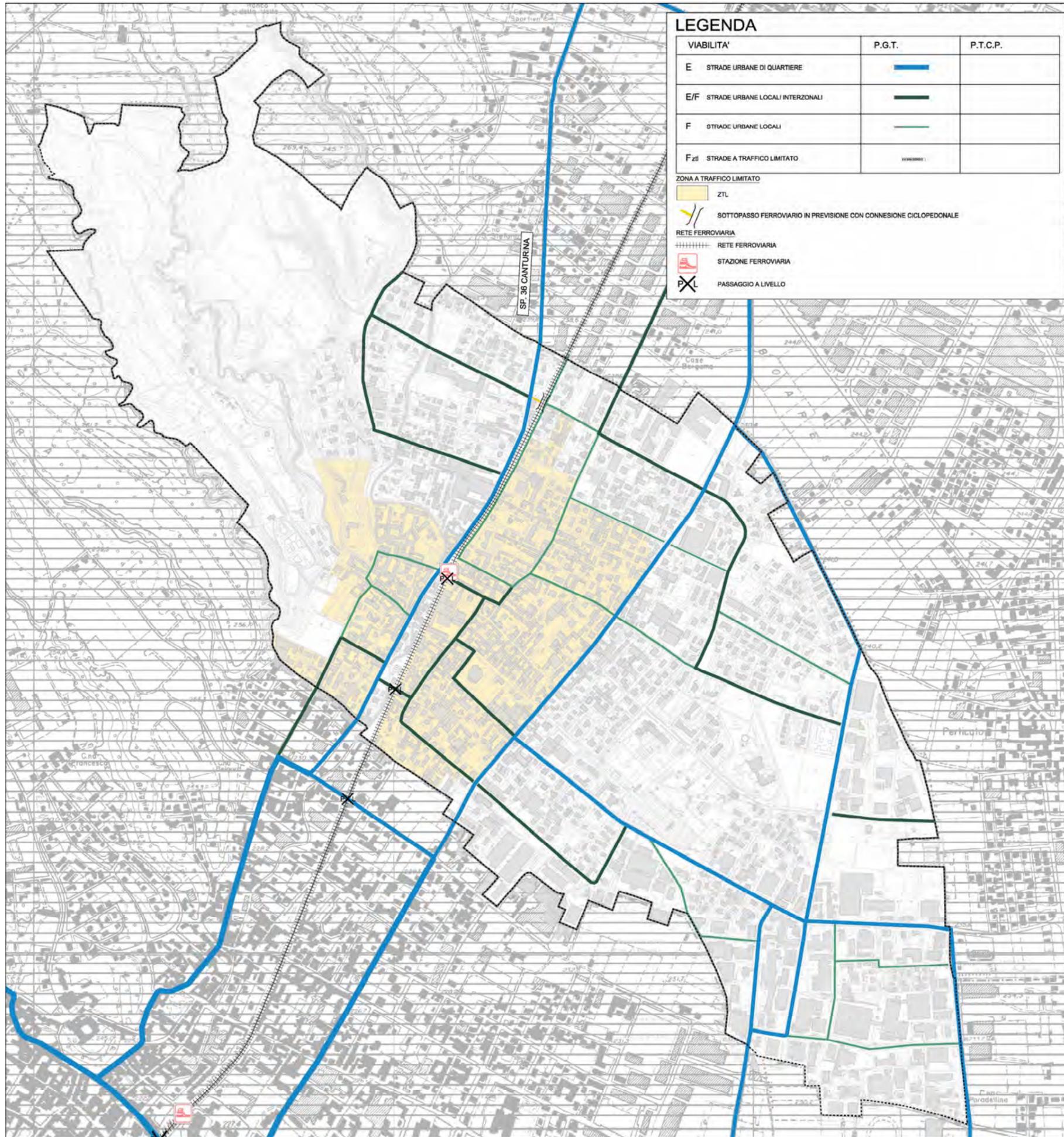
### Mobilità

La rete stradale sia veicolare che ciclopedonale concorre a definire con la linea ferroviaria Milano-Asso e le linee di trasporto pubblico su gomma, una rete di mobilità integrata gomma-ferro in grado di assicurare un'elevata capacità di movimento dei Cittadini di Cabiato oltre che all'interno del territorio comunale anche verso l'esterno, consentendo loro come già ricordato, di cogliere tutte le opportunità di lavoro, di studio, di tempo libero e culturali e d'altro, ovunque esse si collocano all'interno del vasto territorio raggiungibile nei trenta minuti previsti come tempo di percorrenza massimo sopportabile dagli utenti dell'originario Servizio Ferroviario Regionale.

La linea ferroviaria non offre però ai Cittadini di Cabiato solo opportunità di movimento ma provoca anche a loro difficoltà per passare da una parte all'altra del centro abitato, risultando alla fine una barriera di divisione del centro abitato stesso ancor più netta che in passato quando lungo la linea ferroviaria si disponevano le attività maggiormente compatibili con tale infrastruttura come nel caso delle principali aziende di Cabiato alle quali la linea ferroviaria assicurava l'accessibilità di persone e merci.

In prospettiva va perseguita una maggiore compatibilità della linea ferroviaria con il suo contesto urbano sia dal punto di vista funzionale privilegiando l'insediamento lungo la stessa di funzioni compatibili (di lavoro, servizi, direzionale, ecc.) che dal punto di vista infrastrutturale potenziando gli attuali passaggi a livello oltre che per i collegamenti veicolari anche per quelli ciclopedonali, promuovendone una gestione per quanto possibile unitaria.

Vengono di seguito allegate le tavole illustrative della gerarchia stradale e della rete della mobilità dolce che trovano una loro rappresentazione più puntuale nell'All.n.2 – Viabilità del DOC.1B del PGT.



### LEGENDA

VIABILITA'	P.G.T.	P.T.C.P.
E STRADE URBANE DI QUARTIERE		
E/F STRADE URBANE LOCALI INTERZONALI		
F STRADE URBANE LOCALI		
Fztl STRADE A TRAFFICO LIMITATO		

ZONA A TRAFFICO LIMITATO

- ZTL
- SOTTOPASSO FERROVIARIO IN PREVISIONE CON CONNESIONE CICLOPEDONALE

RETE FERROVIARIA

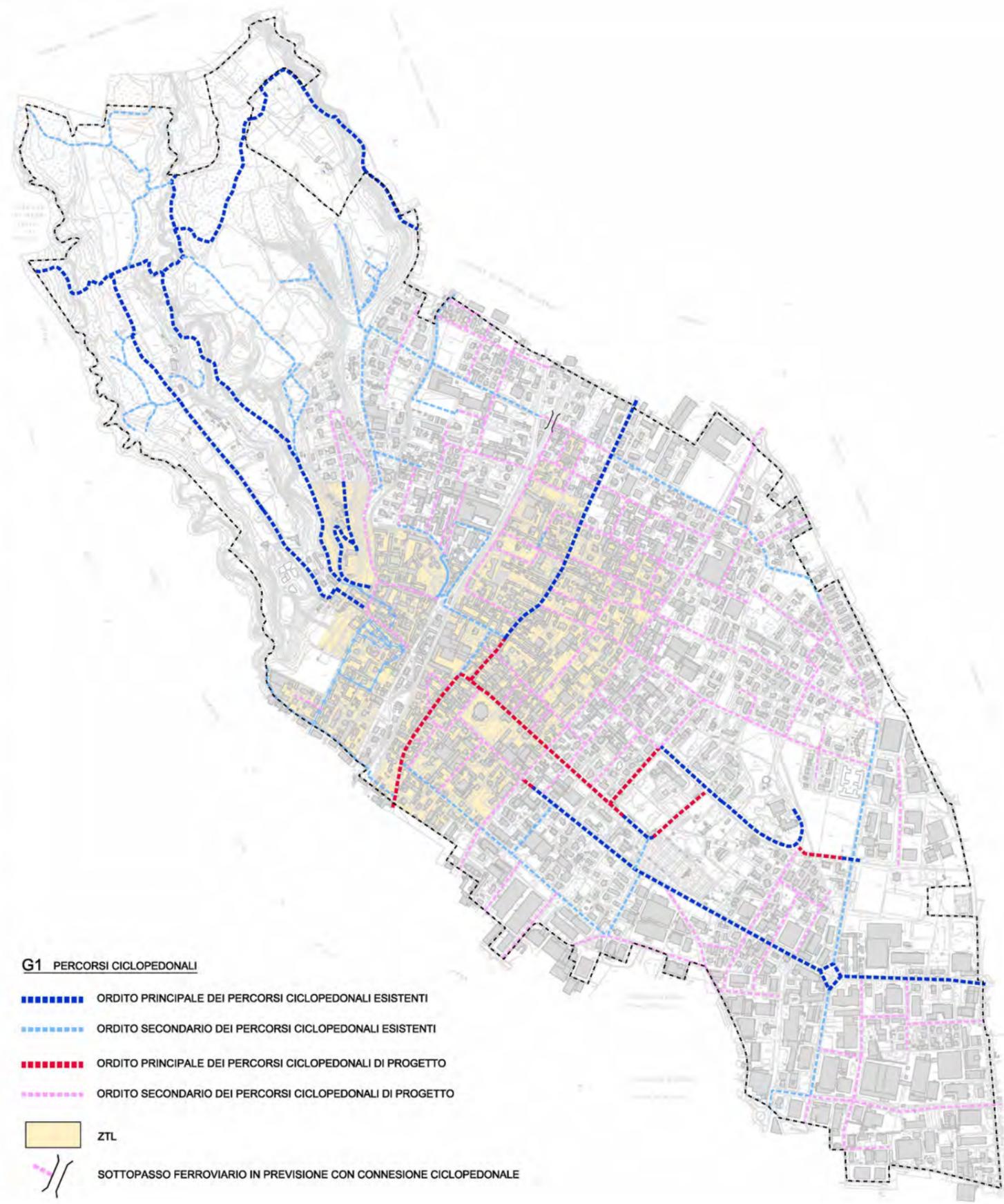
- RETE FERROVIARIA
- STAZIONE FERROVIARIA
- PASSAGGIO A LIVELLO

SP.36 CANTURNA

Perlicato

Paradellina

# ORDITO PERCORSI CICLOPEDONALI



## G1 PERCORSI CICLOPEDONALI

- ORDITO PRINCIPALE DEI PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI
- ORDITO SECONDARIO DEI PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI
- ORDITO PRINCIPALE DEI PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO
- ORDITO SECONDARIO DEI PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO
- ZTL
- ||| SOTTOPASSO FERROVIARIO IN PREVISIONE CON CONNESSIONE CICLOPEDONALE

## **G - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE**

Il PGT persegue un'immagine unitaria di Cabiato oltre che attraverso i suoi Ambiti di Riqualificazione ed attraverso il piano della mobilità gerarchicamente articolato che favorisce la riqualificazione/rigenerazione in un'ottica di sviluppo compatibile dell'attuale struttura urbana, anche attraverso un'attuazione mirata e generalizzata su tutto il territorio comunale, dei principi informativi della l.r.n.12/2005 e smi.: perequazione, compensazione e incentivazione.

Tutti e tre i documenti del nuovo PGT (DP, PS, PR) applicano infatti i tre criteri di Perequazione, Compensazione ed Incentivazione diversamente dal PGT vigente che li applica attraverso il meccanismo del doppio indice (indice proprio ITP e di progetto IT superiore all'ITP) perequando la differenza di SLP prodotta dai due indici attraverso la compensazione dei vincoli di PGT (standard) esterni agli ATR ed in attuazione dei di alcuni criteri di negoziazione. Sono criteri che si fondano sull'incremento dell'ITP che non essendo nemmeno obbligatorio sottraggono alla logica di piano gli interventi che ne risultano, incentivando comunque in ogni caso, l'edificazione stessa.

Il nuovo PGT ed in particolare il DP prevede di applicare la perequazione al 50 % della SLP destinata alla residenza, calcolata deducendo dal totale la SLP residenziale esistente ed alla SLP di differenza prodotta dalle integrazioni dell'ITP = IT previste dalle NTA-DP per gli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione e dalle NTA-PR attraverso molteplici criteri di compensazione e di trasferimento ma anche di incentivazione, evitando in questo modo che gli incentivi generino un incremento di capacità insediativa. Si riporta in proposito l'art.5 c.7 delle NTA-DP illustrativo dei criteri di perequazione per compensazione e per incentivazione, rinviando all'articolo stesso delle NTA-DP la sua integrale ed autentica applicazione:

*7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree comprese in ambiti ATR sono disciplinate da un indice IT (territoriale) o IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.*

*7.1 La perequazione funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP è relativa al 50% della SLP residenziale calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente e relativa alla SLP di integrazione dell'IT degli ATR di cui ai successivi artt. 10.a.c.9 e 12 (negoziazione) ed è generata:*

*- per compensazione e per trasferimento nei limiti di cui al successivo c.7.3*

*a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (AFA e IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS.*

*b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti di trasformazione ATR.*

*c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi di riqualificazione ambientale ed urbana e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.9 del PS*

*d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui al successivo Art. 12.*

*e) dal convenzionamento del 50% della SLP residenziale ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/01 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i.*

*f) dal trasferimento e dal recepimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale.*

*- per premialità nei limiti di cui al successivo c.7.3*

*g) dalle premialità di cui al c. 9 – Tab.1 nei limiti del 50% max dell'IPE sommata.*

*Gli interventi di perequazione per compensazione e incentivazione corrispondono allo standard qualitativo di cui alle presenti norme.*

**7.2 La perequazione di cui al c. 7.1, per le condizioni ivi elencate, è riferita ai parametri (indici) definiti all'Art. 8 delle norme del PR:**

*- condizione lettera a), c) ed e): ICE, indice di compensazione edificatoria.*

*- condizione lettera b) e f): ITE, indice di trasferimento edificatorio.*

- condizione lettera g): IPE, indice di premialità edificatoria nei limiti di cui al c. 8.  
- condizione lettera d): per incremento di ITP e IT, con le modalità di cui all'Art. 12.

7.3 Le modalità di perequazione di cui al c. 7.1 sono funzionali al miglioramento dei contenuti qualitativi degli interventi contemplati dal DP, applicando i parametri di cui al punto 7.2, nei limiti % di seguito definiti:

- 1) ICE fino al 100%
- 2) ITE fino al 100%
- 3) IPE fino al 50%, per le fattispecie di cui al c. 9, Tabella 1
- 4) ITP e IT fino al 100%, in applicazione dell'Art. 12.

Per le premialità di cui al punto 3), la restante quota del 50% può essere utilizzata per l'incremento della capacità edificatoria di cui e nei limiti del successivo c.8

Questa diversa strategia discende dalla volontà dell'Amministrazione Comunale non solo di non incentivare la capacità insediativa derivante dalle trasformazioni urbanistiche ma anche di privilegiare nuove attività compatibili all'interno degli insediamenti ristrutturati, a salvaguardia della loro plurifunzionalità e quindi della loro capacità tipo-morfologica di fare sistema con il Borgo di Cabiato in cui sono inseriti. Ne discende che il PGT adeguato non incentiva l'esaurimento dell'IT e quindi non incentiva un'ulteriore densificazione del TUC di Cabiato già di livello alto e soprattutto non rinuncia al mantenimento della plurifunzionalità degli insediamenti quale presupposto della loro vivibilità.

L'aver inserito tra i criteri di compensazione del PGT adeguato anche le premialità di cui agli incentivi, significa di fatto voler invogliare i Cittadini a fare bene gli interventi innanzitutto nel loro specifico interesse concorrendo essi alla perequazione prevista e quindi nell'interesse pubblico contribuendo al miglioramento dell'immagine del Comune, evitando che tali incentivi contribuiscono appunto ad un'ulteriore densificazione del TUC.

L'ampliamento dei criteri di perequazione risponde oltre che all'esigenza di facilitare la riqualificazione dell'esistente in tutti i suoi aspetti, dalla dotazione dei servizi mancanti in aree ed attrezzature alle riqualificazioni urbane ed ambientali, anche all'esigenza di non ostacolare gli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione necessari, limitandoli a pochi criteri soprattutto se ed in quanto tali criteri si dovessero dimostrare impraticabili.

Nell'ottica di riqualificazione risulta importante il criterio di perequazione attraverso la compensazione di opere pubbliche o private di interesse generale. In proposito il nuovo PGT ed in particolare il PS adeguato propone un meccanismo di valutazione delle diverse forme di compensazione di cui all'art.5 c.7 delle NTA-DP, che consente di equiparare i criteri di compensazione fra loro proponendo nell'allegato A alle NTA-PS la definizione del valore venale dei diritti edificatori, sottraendo tale definizione alla negoziazione spicciola ed al tempo stesso riconducendo all'Amministrazione Comunale l'iniziativa di programmare l'attuazione del PS.

La perequazione per compensazione della cessione delle aree esterne ai PA e destinate a servizi (SP, SR) e delle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle NTA-PS avviene sulla base di un indice di compensazione pari all' $IT=IF=0,20$  mq/mq o pari all' $IT=IF= 0,10$  mq/mq per le aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IAe AFA) mentre la perequazione per compensazione della realizzazione/monetizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi riqualificazione ambientale ed urbana avviene sulla base di un indice di compensazione di un mq di SLP di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da realizzare e/o monetizzare per ogni 3,33 mq di SLP residenziale da perequare.

## **H - L.R.N.31/2014**

### Premessa

Il riferimento alla legge regionale n.31/2014 non vale solamente in riferimento all'obiettivo della riqualificazione/rigenerazione urbana che il nuovo PGT persegue nelle modalità illustrate nei capitoli precedenti ma vale anche per quanto riguarda la quantificazione del fabbisogno abitativo che, in riferimento all'indice attuale di consumo di suolo in Cabiato, deve essere calcolato per i prossimi sei anni in riferimento al corrispondente andamento demografico, quest'ultimo definito a priori e non già a posteriori

in base alle scelte di sviluppo edilizio proposto dal nuovo PGT. Di conseguenza il riferimento alla l.r.n.31/2014 vale anche per la verifica del consumo di suolo proposto dal nuovo PGT.

La Relazione del PGT integra la Relazione del Documento di Piano vigente ed in particolare del suo capitolo 6, la Relazione del Piano dei Servizi vigente ed in particolare dei suoi capitoli 4 e 5 ed infine la Relazione del Piano delle Regole ed in particolare dei suoi capitoli 5, 6 e 8.

#### Dimensionamento PGT vigente

Il PGT vigente prevede un incremento di popolazione dal 2007 al 2018 di 1995 ab ( da 7.225 ab a 9.220 ab) ed assume una dotazione di superficie abitativa per abitante di 50 mq/ab mentre il Censimento al 2011 registra una superficie abitativa complessiva di 300.413 mq che riferita alla popolazione residente al 2011 di 7.378 ab, determina una dotazione di superficie abitativa per abitante di (  $40,71 =$ ) 40mq/ab.

Questa minore dotazione per abitante determina di fatto una capacità insediativa maggiore di quella dichiarata. Se infatti moltiplichiamo i 1995 ab in più al 2018 per la dotazione di PGT di 50 mq/ab otteniamo una SLP complessiva di progetto del PGT, di mq 99750,00 che divisa per la dotazione per abitante di 40 mq/ab risultante dal Censimento, determina un incremento di abitanti al 2018 di 2.468 ab e quindi una capacità insediativa complessiva di PGT di 9.695 ab. superiore di 473 ab. di quella dichiarata dal PGT vigente.

Questo dato risulta significativo se ci si riferisce all'incremento demografico reale registrato dal 2007 al 2013 ( da 7.225 ab a 7.609 ab) di 384 ab, inferiore all'incremento di PGT di 997.50 ab (1995 / 10 x 5) ed ancor più basso dell'incremento del PGT riferito alla dotazione di 40mq/ab: (2.468 / 10 x 5=) 1234,00 abitanti.

L'incremento reale di popolazione è confermato dalla stessa volumetria edificata nel decennio scorso (2006-2014/2015) pari a (SLP 18858,65 mq x 3,00 mt=) 56.575,95 mc che divisi per 150 mc/ab danno una popolazione di 376,04 abitanti in più nel decennio mentre se dovessimo dividere la stessa volumetria per 120 mc/ab risulterebbero (56.575,95 mc:120 mc/ab=) 471,46 abitanti e quindi 95,42 abitanti /stanze in più del fabbisogno o per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso dei Cittadini già residenti.

**NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI P.C. DAL 2006 AL 20/04/2015**

N° intervento	Via	SLP (mq)	h media (m)	V (mc)
1	Via Trento	199,675	3,00	599,025
2	Via Piave	918,23	3,00	2754,69
3	Via Montello	1364,85	3,00	4094,55
4	Via Brughiere	217,65	2,47	538,082
5	Via Padulli	305,39	3,00	916,17
6	Via De Amicis	934,00	3,00	2802,00
7	Via Meucci	125,07	3,58	447,48
8	Via Brocchi	587,85	2,85	1677,16
9	Via Europa	1546,99	3,00	4640,97
10	Via delle Brughiere	276,53	2,60	719,23
11	Via Silvio Pellico	390,62	3,18	1242,17
12	Via Rimembranze	605,03	3,00	1815,09
13	Via di Vittorio	195,30	3,00	585,90
14	Via Palermo / XXV Aprile	468,04	3,00	1404,12
<b>TOT</b>		<b>8135,23</b>		<b>24236,64</b>

**NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI D.I.A. DAL 2006 AL 20/04/2015**

N° intervento	Via	SLP (mq)	h media (m)	V (mc)
1	Via Foscolo	213,18	3,00	639,54
2	Viale Repubblica	531,43	3,00	1594,29
3	Via dei Ronchi	98,54	3,00	295,62
4	Via Montelungo	110,04	3,00	330,12
5	Viale Repubblica	333,99	3,00	1001,97
6	p.za Cavour	906,11	3,00	2718,33
7	Via Bologna	864,97	3,00	2594,91
8	Via Milano	193,32	3,00	579,96
9	ANNULLATA			
10	Via L. Da Vinci	806,91	3,00	2420,73
11	Viale Rimembranze	650,96	3,00	1952,88
12	Viale Repubblica	666,89	3,00	2000,67
13	Via Matteotti	638,07	3,00	1914,21
14	Via Montello	426,00	3,00	1278,00
15	Via Piave / Roma	690,94	3,00	2072,82
16	Viale Repubblica	485,04	3,00	1455,12
17	Via Buozzi	433,64	3,00	1300,92
18	Via Venezia	172,38	3,00	517,14
19	Via Sant Ambrogio	186,52	3,00	559,56
20	Via Milano	477,30	3,00	1431,90
21	Via Montello	226,33	3,00	678,99
22	Via Don Minzoni	415,30	3,00	1245,90
23	Via Montello / Paolo VI	315,56	3,00	946,68
24	Via Venezia	880	3,00	2640,00
<b>TOT</b>		<b>10723,42</b>		<b>32170,26</b>

Da questi dati si evince che il dimensionamento del PGT vigente è in ogni caso sovrabbondante rispetto al fabbisogno reale, anche se riferito ai dati del PGT e non già a quelli del censimento 2011 anche perché tale incremento si è registrato con l'attuazione di soli due Ambiti di Riquilificazione previsti dal DP del PGT vigente, essendo questi due AR autorizzati, ancora in corso di realizzazione. Quindi l'incremento di popolazione è il risultato della sola capacità insediativa interna al TUC per interventi di ristrutturazione edilizia e non già di ristrutturazione urbanistica e per il completamento di piani attuativi vigenti.

L'operazione di questa previsione del fabbisogno abitativo per i prossimi anni può ora essere condotta in attuazione dei Criteri di attuazione della L.R. n°31/2014 formulati dalla Regione Lombardia anche se non ancora in forma definitiva, in occasione dell'integrazione del PTR ai sensi della stessa L.R. n°31/2014.

Questi criteri richiedono infatti al fine del dimensionamento del nuovo PGT e non già del solo DP, innanzitutto e preliminarmente il calcolo del fabbisogno abitativo in Cabiato nei prossimi anni.

Per definire l'anno di riferimento, i Criteri regionali richiedono il calcolo dell'indice (i) del Suolo (S) Residenziale (R) pari a  $iSR = \frac{St - SU}{(St - SU) + SU}$  (Superficie Territoriale) – SU (Superficie Urbanizzata).

Assumendo i dati DUSAF, per Cabiato l'iSR risulta pari a  $\frac{(3261710 - 2286888)}{3261710} = 0,2988 = 29,88\%$ , percentuale questa che per interpolazione dei cinque anni previsti per  $iSR < 25\%$  e dei dieci anni previsti per  $iSR > 50\%$ , corrisponde ad un periodo di 5,97 anni e quindi al 2022 come data di riferimento per il calcolo del fabbisogno abitativo per il nuovo DP.

### Calcolo del fabbisogno abitativo in Cabiato al 2022

#### Andamento demografico

Dovendo quindi calcolare il fabbisogno abitativo per i prossimi 5,97 anni e quindi al 2022, si deve necessariamente partire dall'andamento demografico che si è registrato in passato prevedendo:

- A – un incremento di popolazione al 2022 calcolato per estrapolazione neutrale dal 1991 (ab. 6340) al 2015 (ab. 7554), di + 1214 abitanti per
  - un incremento medio annuo di 1214 ab. / 24 anni = 50,58 ab./anno e per
  - una popolazione per estrapolazione al 2021 di 7554 ab. + 50,58 ab. x 5,97anni = **7855 ab.**
- B - un incremento di popolazione pari all'extrapolazione operata da SIS.EL (Sistema Informatico Statistico Enti Locali) di Regione Lombardia che fissa la popolazione **da 7596 a 7854 abitanti al 2020**
- C - un incrementodi popolazione al 2022 calcolato per estrapolazione neutrale dal 2006 (7.206 ab.) al 2015 (7554 ab.) di +348 abitanti per :
  - un incremento medio annuo di 348 ab. /10 anni = 34,80 ab./anno e per
  - una popolazione al 2021 di 7554 ab. + 34,80 ab. x 5,97 anni = **7.761,75 ab.**

Sembrerebbe quindi prudente assumere come popolazione al 2011 i 7761,75 abitanti al 2022 quale valore risultante dall'extrapolazione dell'incremento dell'ultimo decennio e quale valore intermedio dell'extrapolazione operata da SIS.EL.

#### Fabbisogno abitativo in alloggi

Una volta assunta la popolazione al 2022, si può calcolare il fabbisogno abitativo in alloggi come sommatoria del:

b1 - Fabbisogno abitativo primario a sua volta sommatoria del

a – fabbisogno arretrato di abitazioni in riferimento al numero di famiglie quale risultano dal censimento al 2011 e che si presuppone sia stato confermato al 2015

n° famiglie: 2989

abitazioni: 2899

abitazioni 90

**+ 90,00**

b – fabbisogno aggiuntivo al 2022 sulla base del numero di famiglie ricavate :

al 2022 n° famiglie: 7.761,75 ab./2,37 ab./fam = (fam. =) abitazioni 3275,00

al 2015 n° famiglie: 7.554,00 ab./2,46 ab./fam = (fam. =) abitazioni 3070,73

**+ 204,70**

Al fabbisogno arretrato ed a quello aggiuntivo occorrerebbe aggiungere anche il fabbisogno di alloggi corrispondente alla quota di alloggi esistenti ma da riqualificare ed alla quota di alloggi autorizzati ma ancora in costruzione. In mancanza di dati specifici, la somma di questi due fabbisogni si può ritenere compresa nel fabbisogno arretrato registrato al 2011 e riproposto al 2015.

Pertanto il fabbisogno abitativo primario risulta pari a  $(90+240,70=)$  + **294,70**

b2- Fabbisogno abitativo secondario a sua volta sommatoria del

a – fabbisogno di alloggi che possono essere destinati ad altre attività compatibili con la residenza quali uffici, negozi, ecc.

Tale fabbisogno può essere stimato pari all'1% di 3.275 abitaz. al 2021 e quindi pari a

+ 32,75

b – fabbisogno di alloggi che corrisponde alla quota di alloggi in dotazione al mercato per garantire una certa flessibilità alla sua offerta di alloggi.

Tale fabbisogno può essere stimato pari all'1% di 3.275 abitaz. al 2022 e quindi pari a

+ 32,75

Pertanto il fabbisogno abitativo secondario risulta pari a  $(32,75+32,75=)$

+ **65,50**

**Il fabbisogno abitativo in alloggi complessivo risulta quindi pari a  $(294,70+65,50=)$  + **360,20****

dove:

2,29 ab./famiglia al 2011 in Provincia

2,46 ab./famiglia al 2011 in Cabiato

2,37 ab./famiglia  $(= (2,46+2,29)/2)$

c - Fabbisogno abitativo in superficie

Una volta ricavato il fabbisogno abitativo in alloggi, si può tradurre tale fabbisogno in fabbisogno di superficie abitativa in forza di:

- superficie media di un alloggio al 2011 risultante da:

-- superficie abitabile occupata di 300.413 mq

-- numero di abitazioni occupate: n. 2.899 e quindi pari a

--  $(300.413 \text{ mq} / 2.899 \text{ abitaz.} =)$  mq/ab 103,62

Tenendo tuttavia in considerazione che la superficie media di un alloggio al 2011 in Provincia è risultata di mq 100,62 ed in Regione di mq 96,45 e che è in corso una progressiva riduzione della superficie degli alloggi, si può assumere al 2021 una sua superficie media di 95,00 mq. In attuazione di questa superficie si può calcolare il

**fabbisogno di superficie abitativa pari a :**

**$(360,20 \text{ abitaz.} \times 95,00 \text{ mq/abitaz.} =)$  superficie abitabile di **34.219,00 mq****

d - Fabbisogno abitativo in volume

Tale fabbisogno di superficie abitativa può essere quindi tradotta in

**fabbisogno di volumetria abitativa che risulta pari a :**

**$(34.219,00 \text{ mq} \times 2,70 \text{ ml di H} =)$  volume residenziale di **92.391,300 mc****

Dimensionamento del nuovo PGT al 2022

Una volta calcolata la volumetria necessaria per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo al 2022, si può procedere al dimensionamento del nuovo Documento di Piano al quale la l.r.n.31/2014 assegna il compito di soddisfare tale fabbisogno prioritariamente attraverso interventi di rigenerazione urbana che in Cabiato possono richiedere interventi individuati di ristrutturazione urbanistica nei cosiddetti Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) ed interventi diffusi e non individuati, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica all'interno ed all'esterno dell'Ambito di Riqualificazione (AR) il Borgo di Cabiato delle arti e dei mestieri.

Gli ATR individuati sommano una volumetria complessiva di progetto a destinazione residenziale di  
( 21297,70 mq x 2,70 m=) **57.503,79 mc**

Gli interventi interni ed esterni al Borgo di Cabiato possono interessare una volumetria pari alla metà della volumetria autorizzata negli ultimi 10 anni, considerata al

70% in funzione del recupero volumetrico per altre destinazioni e pari quindi

al 70% di ((24.236,64 mc + 32.170,26 mc)/10 x 6 = 5.640,69 mc x 6 =)

**23.690,898mc**

Il Volume ancora da recuperare negli ambiti A-TIS risulta pari al 70%di(3.688,24mqx2,70m=) **6.974,569 mc**

Il Volume realizzabile nei lotti liberi negli ambiti B e C risulta pari a (2.223,00 mqx2,70m=)

**6.002,100 mc**

**per un totale di volumetria di progetto del PGT adeguato pari a**

**94.171,357mc**

leggermente superiore al fabbisogno abitativo di cui alla quantificazione precedente.

Il PGT rende poi disponibile attraverso l'art.25.4 delle NTA-PR una SLP di 8000 mq per integrazioni della SLP esistente negli ambiti del TUC a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi ed insorgenti dei cittadini residenti. Tale SLP non genera necessariamente nuovi abitanti ma migliora la qualità dei Cittadini già residenti con la formazione di (8000 mq : 40 mq/stanza =) 200 stanze che migliorerebbero l'indice di affollamento al 2011 da (7412 ab:11487 stanze=) 0,64 ab./st. a (7412 b : (11487+ 200) st=) 0,63 ab./st. ancora inferiore all'indice provinciale di ( 598467 ab.: 957472 st.=) 0,62 ab./st. sempre al 2011.

Lo stesso incremento di 200 stanze al 2022 migliorerebbe l'indice di affollamento al 2022 ad indice pari al 2011, da 0,62 ab/st. per ( 7.761:0,62= ) 12.517,74 stanze a (7.761 ab : (12.517,74 st + 200 st) =) 0,61.

In allegato si riproduce la tabella del calcolo della capacità insediativa del PGT di cui alla Tavola PR.03a –

Calcolo della capacità insediativa: tale calcolo è espresso in mq di SLP e quindi in mc in riferimento ai calcoli richiesti dai criteri regionali di prima attuazione della l.r.n.31/2014.

Tabella A - CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RESIDUA								
N°	A		B - di completamento (0,30 mq/mq)		AMBITI DI TRASFORMAZIONE			
	SLP	Volume	SF	SLP		ST	SLP max	SLP residenziale
	mq	mc	mq	mq		mq		mq
1			1.325,00	397,50	ATR01	4.054,00	1.820,00	1.820,00
2			805,00	241,50	ATR02	7.226,00	4.841,00	3.388,70
3			920,00	276,00	ATR03	3.649,00	3.245,00	973,50
4			2.355,00	706,50	ATR04	13.513,00	9.053,00	6.337,10
5			1.190,00	357,00	ATR05	3.670,00	1.651,00	1.651,00
6			815,00	244,50	ATR06	1.840,00	1.240,00	868,00
7					ATR07	3.998,00	1.800,00	1.260,00
8					ATR08	4.323,00	2.880,00	2.016,00
9					ATR09	2.781,00	1.850,00	1.295,00
10					ATR10	3.600,00	2.412,00	1.688,40
<b>TOTALE PARZIALE (mq)</b>	<b>3.688,24</b>	<b>9.963,67</b>	<b>7.410,00</b>	<b>2.223,00</b>	<b>ATR</b>	<b>48.654,00</b>	<b>30.792,00</b>	<b>21.297,70</b>
	<b>5.911,24</b>							
<b>TOTALE GENERALE (mq)</b>	<b>27.208,94</b>							

<b>Tabella B - VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA al 2022</b>		mq	mc
- in attuazione del DP		21.297,70	57.503,79
- per rigenerazione urbana interna al borgo di Cabiata			23.690,89
- interne agli ambiti A - TIS			6.974,56
- nei lotti liberi			6.002,10
<b>TOTALE</b>			<b>94.171,34</b>

<b>Tabella C - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE</b>			
<b>TOTALE DELLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE desunta graficamente dalla base dell'aerofotogrammetrico</b>		<b>3.205.480,00</b>	100,00%
<b>AMBITI RESIDENZIALI</b>			
A - A1 - B - CV		<b>1.089.051,00</b>	33,97%
<b>AMBITI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI</b>			
APC.i - APC.r		<b>603.310,00</b>	18,82%
<b>AMBITI TERZIARIO - COMMERCIALI</b>			
APC.t		<b>19.688,00</b>	0,61%
<b>Ambiti per attrezzature tecnologiche</b>			
		<b>5.814,00</b>	0,18%
<b>SISTEMA RURALE, PAESISTICO, AMBIENTALE</b>			
APA (comprendente aree boscate, seminativo, florovivaismo, attività extragricole)		<b>721.536,00</b>	22,51%
<b>AFA di filtro ambientale e IA di interesse ecologico ed ambientale</b>			
AFA in ambito residenziale 17.779,00 mq		<b>107.722,00</b>	3,36%
AFA in ambito produttivo 10.877,00			
IA di interesse ecologico ambientale 79.066,00 mq			
<b>AMBITI P.L.I.S. "Parco della Brughiera Briantea"</b>			
Superficie PLIS nel territorio di Cabiata compresa la viabilità		<b>695.880,00</b>	21,71%
<b>STANDARD e Urbanizzazioni 1^</b> **			
Is - Ic - V - Fp - Fs 247.786,00 mq		<b>272.755,00</b>	8,51%
U1^ - P residenza 24.969,00 mq			
<b>AMBITI PER INFRASTRUTTURE PRIMARIE</b> *			
VIABILITA' e infrastrutture stradali, sedime ferroviario		<b>336.950,00</b>	10,51%
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE ATR</b>		<b>48.654,00</b>	1,52%

#### Verifica del consumo di suolo

La tavola PR.02b - Carta del consumo di suolo - DUSAF 4.0 individua i lotti ancora liberi proposti per l'edificazione in riferimento alla destinazione prevista dal DUSAF. Dalla tabella allegata si evince che il nuovo PGT si limita a confermare l'edificabilità dei lotti già previsti edificabili dal PR del PGT vigente, tutti di

dimensione inferiore ai 1000 mq di superficie fondiaria/territoriale ad esclusione di ambiti già assoggettati a piano attuativo vigente (ambiti BC) ed ad eccezione di un ambito (PA1) proposto in ampliamento di un insediamento terziario/direzionale già insediato a confine che l'art.5 della l.r.n.31/2014 fa salvo ai fini del calcolo del consumo di suolo.

Ambiti esterni al TUC del DUSAF	DUSAF	NUOVO PGT * a consumo di suolo	PGT Vigente	Superficie
	Ambito	Ambito	Ambito	mq
1	1411 - Parchi e giardini	Ambito B	C classe 1	785,00
		Ambito B - classe BC	C classe 4	682,00
		Ambito CV		235,00
2	1411 - Parchi e giardini	Ambito A	Nuclei storici NS	685,00
3	1411 - Parchi e giardini	Ambito A1	C classe 1	235,00
4	1411 - Parchi e giardini	Ambito B - classe BC	C classe 1	4.377,00
5	1412 - Aree verdi incolte	Ambito B	C classe 3	515,00
6	2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	Ambito APC.i	APC.i	2.020,00
7	2111 - Seminativi semplici	-	-	-
8	2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	-	-	-
9	1412 - Aree verdi incolte	Ambito APC.i	APC.i	2.210,00
10	1411 - Parchi e giardini 2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive 31111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta gov. Ceduo	Ambito B - classe BC	C classe 3	5.420,00
	2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive			
12	2111 - Seminativi semplici	Ambito B - classe BC	C classe 3 interventi in corso di realizzazione	1.563,00
13	2312 - Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse	Ambito CV	C classe 4	5.420,00
		Ambito APC.r	APC.r	383,00
14	2111 - Seminativi semplici	Ambito APC.i - EXAT01	AT01	7.910,00
15	2111 - Seminativi semplici 2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	PA1 - St (APC.t + IA)	PA1	9.640,00
	3113 - Formazioni ripariali	Ambito B - classe BC	interventi in corso di realizzazione	4.240,00

\* per ambito "a consumo di suolo" si intende la superficie ricadente negli ambiti esterni al TUC del DUSAF che nel PGT è compresa in ambiti residenziali o produttivi.

#### Valutazione di compatibilità con il PTCP

Premesso che il nuovo DP e la Variante di adeguamento del PS e del PR non individuano nuove previsioni che insistono sulla Rete Ecologica del PTCP e pertanto non determinano nuovo consumo di suolo, la valutazione di compatibilità con il PTCP corrisponde alla Valutazione di cui al Provvedimento n°15/7628 del 09 aprile 2009 ed evidenzia i seguenti dati:

- Superficie territoriale del Comune (S.T.): 3.220.000 mq
- Superficie Urbanizzata (A.U.) esistente: 2.339.001 mq

- Indice del Consumo di Suolo (I.C.S): 72,63 %  
(I.C.S. = A.U. / S.T.)
- Ambito di PTCP di appartenenza: n°7 "Canturino e Marianese"
- Classe di I.C.S.: classe E
- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 1,00%
- Incremento addizionale (I.Ad.): 0,90%
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 44.441 mq  
[S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + A.Id.)]

Superficie totale delle aree di espansione previste dal P.G.T.: 0,00 mq

### Conclusione

L'illustrazione svolta dei temi e degli obiettivi assunti dal nuovo PGT sono stati anticipati dal Rapporto Ambientale per la 2° Conferenza VAS e dalla Relazione di accompagnamento, sottoponendoli all'esame dei Soggetti Competenti chiamati ad esprimersi sulla loro compatibilità ambientale.

L'Ente che più a fondo ha esaminato gli elaborati prodotti ed ha espresso il proprio parere in modo articolato, è stato ARPA: sintetizzare e controdedurre alle sue osservazioni/contributi, consente una prima valutazione del lavoro svolto senza per questo pregiudicare l'iter futuro di osservazioni e pareri.

- 1) Innanzitutto ARPA prende atto che il nuovo DP attua i criteri regionali di attuazione della LR n° 31/2014 per quanto riguarda:
  - la quantificazione del fabbisogno abitativo (vedi capitolo della Relazione del Piano dei Servizi)
  - l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione urbana perseguita sia attraverso l'individuazione degli ATR (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione) e degli AR (Ambiti di Riqualificazione) sia attraverso l'individuazione del Borgo di Cabiato
  - l'individuazione dell'ambito PA1 per il quale in attuazione dell'art. 5 della L.R. n°31/2014 viene riservata un'area di completamento dell'insediamento esistente senza per questo generare consumo di suolo
  - le proposte planivolumetriche degli ATR che anticipano gli adempimenti previsti (PORu=Programmi operativi di rigenerazione urbana) dai criteri regionali in attuazione della LR n° 31/2014.
- 2) ARPA prende quindi atto
  - del progetto di organizzazione gerarchica della rete stradale quale presupposto per la rigenerazione degli insediamenti esistenti e di quelli storici in particolare.
  - e condivide l'obiettivo di non acquisire altre aree di standard, utilizzando in alcuni casi per la loro salvaguardia ambientale, la stessa normativa d'ambito.
- 3) ARPA sviluppa quindi una serie di considerazioni più specifiche
  - sulla qualità edilizia e bioclimatica
  - sulla qualità ambientale
  - sulla caratterizzazione degli insediamenti dismessi
  - sul risparmio energetico
 ai quali il PGT dà già una risposta ed in ogni caso è stato recepito il suggerimento per integrare le NTA come da allegato.
- 4) Infine ARPA ricorda l'impegno del monitoraggio del PGT che viene riproposto per il nuovo PGT.

## 1 - RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

La Relazione del PGT svolta nei capitoli precedenti evidenzia i temi e le scelte di progetto del nuovo PGT, che risultano i temi e le scelte di progetto perseguiti da tutti e tre i documenti in cui si articola il PGT: DP,PS e PR..

Di seguito viene svolta la Relazione del DP del PGT per esemplificare i temi e le scelte di progetto del DP. Proprio perché la l.r.n.12/2005 e smi e la l.r.n.31/2014 assegna al nuovo Documento di Piano il compito specifico di promuovere la riqualificazione/rigenerazione urbana di cui alla Relazione del PGT svolta in precedenza ed alla quale si rinvia per i capitoli specifici della rigenerazione urbana attraverso gli ATR e attraverso gli AR, il nuovo DP non può più essere concepito come “piano a costruire”, come i DP di prima generazione, ma deve essere concepito e strutturato come “Piano di Riqualificazione/Rigenerazione” e cioè un piano-progetto che svolge il ruolo di un vero e proprio servizio reso ai cittadini non solo per la formazione di nuove abitazioni e di nuove attrezzature per l'erogazione dei servizi ma anche e soprattutto per dare risposta ai bisogni nuovi ed emergenti in riferimento alla qualità urbana, ambientale ed edilizia.

Il nuovo DP persegue questo obiettivo come già ricordato, attraverso interventi puntuali di rigenerazione urbana (ATR) e attraverso indirizzi di progetto relativi ad ambiti territoriali più vasti (AR) di cui ai capitoli precedenti.

In particolare gli ATR non si limitino a definire gli azzonamenti e gli indici degli interventi ma ne propongano anche i relativi schemi insediativi, per facilitarne l'attuazione in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione/rigenerazione urbana previsti dai criteri regionali di attuazione della l.r.n.31/2014, attraverso i cosiddetti “Programmi operativi di rigenerazione urbana (PORu)” che il nuovo DP propone attraverso gli schemi insediativi di ogni intervento.

### ATR

Gli ATR proposti dal DP sono dieci di cui nove compresi all'interno del perimetro del Borgo di Cabiato rispetto al quale si caratterizzano per tipologia edilizia e per impianto paesaggistico-ambientale, oltre che per le destinazioni plurime, private e di interesse generale e/o pubbliche così come sono descritte nell'Allegato C delle NTA-DP.

L'allegato di cui di seguito localizza gli ATR mentre l'All. C – NTA – DP propone gli indirizzi di progetto per ogni intervento.

Le NTA ed il loro All.C descrivono quindi i contenuti urbanistici e gli schemi insediativi di ogni ATR ed a questi si rinvia per una rappresentazione esaustiva degli interventi. Di seguito si riprendono alcuni temi di progetto del DP, funzionali alla loro lettura.

### Aree dismesse

Alcuni Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione urbana (ATR) proposti dal Documento di Piano sono relativi ad aree già dismesse ed a insediamenti che risultano incompatibili con il loro contesto e che potrebbero in un futuro più o meno immediato, essere dismessi senza per questo che il DP ne solleciti la dismissione..

L'attuazione dell'ATR è infatti subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

### Schema insediativo nella forma di quartiere giardino

Per alcuni ATR periferici al Borgo di Cabiato, l'insediamento proposto si organizzerà in attuazione degli indirizzi di progetto illustrati dall'AR N.3B-Quartiere giardini ed in particolare:

- il RC risulterà pari al 40% massimo con edifici di 2/3 piani fuori terra ed una superficie filtrante (sf) del 40% minimo;
- le aree di urbanizzazione primaria saranno pari al fabbisogno di parcheggi P2 di cui al Piano dei Servizi mentre la parte libera della ST sarà destinata a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico - ambientale (AFA), da organizzare a “parco,orto e giardino urbano” di cui alla tipologia di verde “c” dell'AR N. 1B1. Tali aree saranno di supporto ai percorsi ciclopedonali passanti l'insediamento;
- lungo il perimetro dell'insediamento verrà realizzata una fascia di verde di connessione ecologica

dell'insediamento con le aree verdi circostanti mentre verrà salvaguardato la connessione visiva verso l'esterno dell'insediamento (Cono ottico di cui all'AR n.1B);

- il traffico veicolare sarà escluso dall'insediamento che sarà a questo scopo, dotato di adeguati parcheggi di corona (P2) da cui accedere ai parcheggi privati interrati.

Complessivamente gli insediamenti si caratterizzeranno per la loro bassa densità insediativa e per i loro alti contenuti ambientali.

#### Schema insediativo nello schema del Borgo Residenziale

Per altri ATR l'insediamento proposto attua gli indirizzi di cui all'AR N.3A-II Borgo Residenziale, per risultare:

- di tipo polifunzionale anche attraverso la promozione di attività private di interesse generale e/o pubblico;
- dotato delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nel limite complessivo del 30% della ST e comunque delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di parcheggi (P2) di cui al Piano dei Servizi ed a organizzare i percorsi ciclopedonali passanti gli insediamenti ed a formare le piazze di disimpegno delle attività di servizio insediate;
- caratterizzato da un RC massimo del 50% e da una sf minima del 30% corrispondente all'area a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale dell'Ambito;
- non interessato da traffico veicolare che sarà disimpegnato da adeguati parcheggi di corona (P2) da cui accedere ai parcheggi privati interrati.

Con la residenza (U1) sono ammesse tutte le attività complementari alla residenza di cui all'elenco esemplificativo dell'art.10 a c.4.

Complessivamente gli insediamenti risulteranno parte integrante del Borgo (delle arti e dei mestieri) di Cabiato.

#### Schema insediativo in salvaguardia del reticolo idrico

Alcuni ATR si collocano nell'area di influenza dei corridoi fluviali che a loro volta sono parte integrante della Rete Ecologica Comunale di cui all'AR N.1B.c - All.D delle NTA-DP

Dovendo quindi procedere ad un intervento sostitutivo di ristrutturazione urbanistica, nell'impossibilità di attuare l'indirizzo principale e cioè che "le aree ancora libere lungo i tre torrenti vanno rigorosamente salvaguardate", occorrerà in alternativa recuperare quanta più area libera per il ripristino della continuità della vegetazione ripariale in coordinamento con l'intervento di cui all'ATR07.

Tali aree libere saranno destinate a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale (AFA), da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto ai percorsi ciclopedonali paralleli ai corsi d'acqua. Tali aree saranno in parte recintate ed in parte libere, queste ultime nella misura minima delle aree U di cui all'art.9-NTA-PS;

Occorrerà garantire anche una continuità del campo visivo dei corridoi fluviali, tutelando i coni ottici (all'AR N.1B.c) sui torrenti.

#### Schema insediativo a corte

Lo schema insediativo proposto per alcuni ATR corrisponde alla tipologia a corte in attuazione degli indirizzi di progetto di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP.

La corte realizza tutte le possibili connessioni con il tessuto urbano circostante non solo a livello tipologico ma anche a livello di percorribilità ciclopedonale verso l'esterno dell'insediamento ed al suo interno ed attraverso le numerose aree a verde, piantumate e non, attuate in forza di un RC massimo del 40% e di un superficie filtrante del 30%. Lo stesso cortile interno all'insediamento potrebbe caratterizzarsi nello schema di una vecchia aia pavimentata in parte ed in parte sistemata ad orto o a giardino.

Complessivamente l'intervento si caratterizzerà oltre che per la sua tipologia a corte, anche per il suo ricco impianto verde, utile anche e soprattutto nell'economia generale del Borgo di Cabiato.

#### Salvaguardia delle preesistenze

Per alcuni ATR l'AR N.3A già individua le preesistenze di interesse storico-tipologico che devono essere preservate come nel caso dell'ATRO2 il cui insediamento esistente è caratterizzato da un raro esempio di archeologia industriale (Edificio di interesse testimoniale - Classe 6 dell'art.16-NTA-PR) che si propone di conservare pur dotandolo di un edificio di supporto funzionale posto all'esterno e di altezza pari a quella dell'edificio esistente.

### Insedimenti di interesse sovracomunale

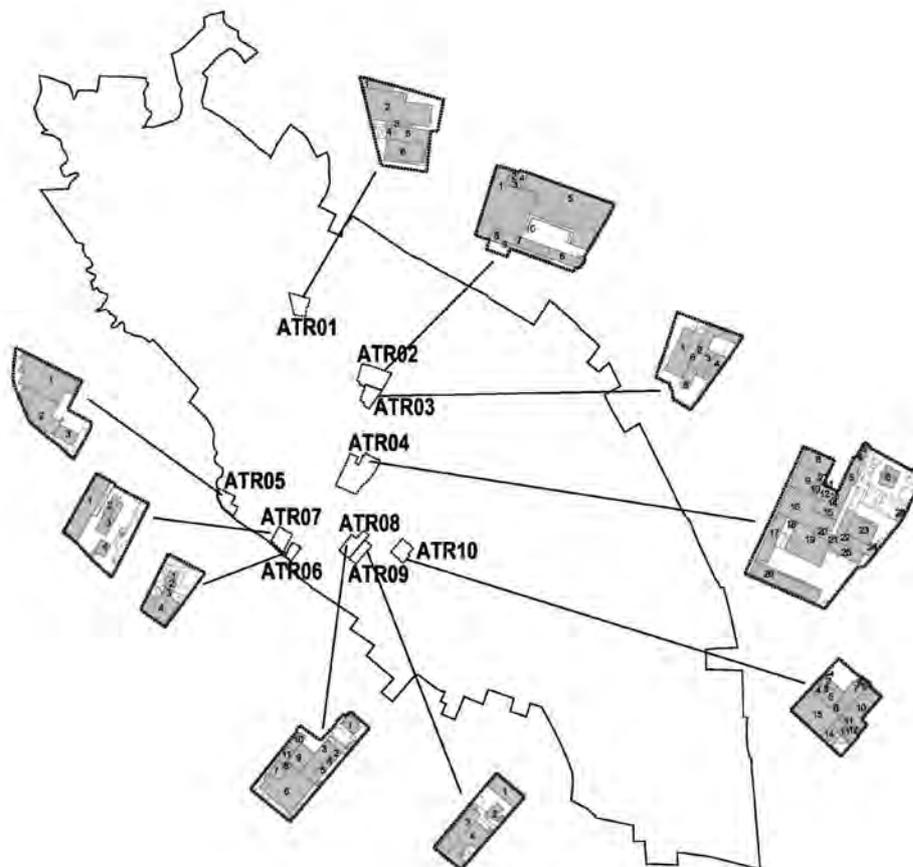
Nel caso specifico dell'ATR04, l'area svolge da sempre la funzione di area di raccordo urbano tra gli insediamenti A (NS) e gli insediamenti A1 (TIST) del Borgo di Cabiato.

L'insediamento risulta accessibile dalla vicina stazione della linea ferroviaria Milano-Asso e dall'interno del Tessuto Urbano Consolidato, dalla zona a traffico limitato coincidente con il Borgo, a sua volta disimpegnata dalla rete stradale comunale.

Grazie a questa sua accessibilità integrata ferro-gomma, l'insediamento può risultare un polo di attrazione sovracomunale nella misura in cui privilegerà l'insediamento di attività di interesse generale di tipo privato o pubblico.

### Localizzazione degli ATR

La planimetria localizza gli ATR all'interno del TUC.



Come già annotato, per ciascun ATR il nuovo DP non propone un semplice azionamento ma anche il "programma operativo di rigenerazione urbana (PORu)" di cui alla l.r.n.31/2014. Questo programma è stato sintetizzato nei capitoli precedenti, illustrando alcuni temi di progetto descritti dall'All.C alle NTA-DP in forma più esaustiva ed è anche esemplificato nello schema insediativo corrispondente nelle schede di progetto allegate alle NTA-DP con il calcolo della capacità insediativa e con la definizione degli indici tipomorfologici dell'insediamento proposto.

Di seguito si allega la tabella illustrativa degli indici di ciascun ATR.

ATR 01 (ex AR01) - Via della Resistenza																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
4.054,00	2.735,00	0,67	1.575,00	606,00	40%	0,45	1.820,00	2+3	455,00	364,00	2.024,00	50%			100%	-

ATR 02 (ex AR31) - Via Roma																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
7.226,00	6.830,00	0,95	3.190,00	1.616,00	50%	0,67	4.841,00	1+3	1.268,00	968,20	2.143,00	30%	625,00		70%	30%

ATR 03 (ex AR06) - Via Roma																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.649,00	3.245,00	0,89	1.300,00	1.044,00	80%	0,89	3.245,00	4	865,00	649,00	1.484,00	30%			30%	70%

(di cui 710  
esistente)

(di cui  
2.130  
esistente)

N.B.: L'indice IT è uguale a ITP per il recupero integrale dell'edificio esistente di archeologia industriale

ATR 04 (ex AR22) - Via Matteotti																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
13.513,00	9.890,00	0,73	6.400,00	3.208,00	50%	0,67	9.053,00	2+3	1.608,00	1.810,60	2.723,00	30%	625,00	2.157,00	70%	30%

(di cui 208,00 mq  
esistente - villa)

(di cui 416 mq  
esistente - villa)

ATR 05 (ex AR11) - Via Solferino																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.670,00	2.235,00	0,61	1.423,00	711,00	50%	0,45	1.651,00	2+3	412,00	330,20	1.835,00	50%			100%	

ATR 06 (ex AR12.1) - Via A. Grandi - Torrente Terrò																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
1.840,00	2.450,00	1,33	723,00	361,50	50%	0,67	1.240,00	4	310,00	248,00	807,00	40%			70%	30%

ATR 07 (ex AR12.2) - Via A. Grandi - Valle di Cabiato																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.998,00	1.510,00	0,38	1.550,00	784,00	50%	0,45	1.800,00	1+3	449,00	360,00	1.599,00	40%	440,00		70%	30%

ATR 08 (ex AR25) - Via G. Marconi - E. Torchio U. Retta																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
4.323,00	2.880,00	0,67	2.178,00	880,00	40%	0,67	2.880,00	3	580,00	576,00	1.055,00	30%		510,00	70%	30%

(di cui 150,00 mq  
esistente - villa)

(di cui 300,00 mq  
esistente - villa)

ATR 09 (ex AR26) - Via G. Marconi																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
2.781,00	1.850,00	0,67	1.339,00	645,00	50%	0,67	1.850,00	3	465,00	370,00	977,00	30%			70%	30%

ATR 10 (ex AR27) - Via L. Ariosto																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.600,00	3.160,00	0,88	1.610,00	800,00	50%	0,67	2.412,00	3	603,00	482,40	1.387,00	30%			70%	30%

## AR

Come già illustrato nella Relazione del PGT, il nuovo DP non si limita a proporre interventi puntuali di riqualificazione/rigenerazione urbana (ATR) di cui al capitolo precedente, ma propone anche gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'Allegato D delle NTA-DP nel senso e per gli scopi di cui ai capitoli precedenti.

Degli AR che più precisamente operano per la riqualificazione/rigenerazione dell'intero territorio comunale o di sue parti quali il Borgo di Cabiato, sono state illustrate gli indirizzi di progetto proposti nel capitolo specifico della Relazione del PGT.

Di seguito vengono elencati tutti gli Ambiti di Riqualificazione proposti rinviando all'Allegato D delle NTA-DP ed ai capitoli precedenti l'illustrazione dei loro indirizzi di progetto :

- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.1 - PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA
  - N.1A - UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE
  - N.1B - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)
  - N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI
  - N.1B2- SISTEMA DEI PARCHI
    - a - PLIS della Brughiera Briantea
    - b - Parchi urbani
      - 1 - Parco del Castello
      - 2 - Parco del Terrò
      - 3 - i Giardini di Montelungo
      - 4 - Parco della Roggia
      - 5 - Parco del Borgo di Cabiato e del Quartiere giardino
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.2 - IL BORGO DI CABIATE
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.3 - SISTEMI INSEDIATIVI RESIDENZIALI
  - N.3A - IL BORGO RESIDENZIALE
  - N.3B - IL QUARTIERE GIARDINO
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.4 - POLO DEL LEGNO-ARREDO
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.5 - SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI

Gli indirizzi di progetto di cui a questi AR non riguardano solamente il DP ma anche il PS ed in particolare il PR, risultando alla fine i loro indirizzi, indirizzi unificanti il territorio comunale in riferimento all'obiettivo principale del PGT di promozione della riqualificazione/rigenerazione del territorio di Cabiato.

## **2 - RELAZIONE PIANO DEI SERVIZI**

### Premessa

Per il PS la riqualificazione/rigenerazione urbana significa innanzitutto la riorganizzazione a sistema del settore dei servizi, per valorizzare la flessibilità d'uso di ogni attrezzatura e dell'intero sistema, consentendo lo svolgimento del maggior numero possibile di servizi a parità di consumo di suolo e di risorse impegnate. Organizzato a sistema questo settore privilegia la connessione ciclopedonale per i collegamenti interni ed esterni, organizzando di fatto la rete della mobilità dolce e risultando di fatto integrata al sistema più generale della mobilità, all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato e del Borgo di Cabiato in particolare, creando in questo modo le migliori premesse per la loro riqualificazione/rigenerazione urbana.

### Obiettivi per la domanda dei servizi

La riqualificazione/rigenerazione urbana consente di per sé di soddisfare il fabbisogno dei Cittadini oltre che in ordine ai loro bisogni tradizionali della casa, del lavoro e delle aree ed attrezzature attraverso le quali si possono erogare i servizi pubblici, anche e soprattutto in ordine a quei bisogni di cittadinanza che non sono ancora stati codificati dall'urbanistica tradizionale attraverso i suoi standard. Valorizzando infatti l'identità storico-culturale di Cabiato e migliorando la sua visibilità nel suo contesto territoriale come si propongono di fare il nuovo DP e la variante di adeguamento del PS e del PR, il nuovo PGT di Cabiato può consentire ai Cittadini di riconoscersi nella loro città e quindi di abitarci bene pur lavorando o studiando altrove favorendo la sua riqualificazione/rigenerazione attraverso interventi di qualità edilizia, urbanistica ed ambientale a soddisfacimento dei bisogni nuovi ed emergenti dei suoi cittadini in tali ambiti.

### Determinazione dei parametri di qualità

In rapporto alla necessità di riqualificare le attività di servizio esistenti e quindi le attrezzature attraverso cui tali servizi si esercitano e parallelamente in rapporto alla necessità di dare risposta ai bisogni nuovi ed emergenti in ordine all'ambiente ed alla sicurezza ed in generale in ordine a nuovi bisogni di cittadinanza attraverso interventi di qualità urbana, ambientale ed edilizia, occorre innanzitutto definire i parametri minimi della qualità della vita dei Cittadini, che il Piano di Governo del Territorio deve poter garantire nell'ottica particolare della riqualificazione e rigenerazione urbana.

In quest'ottica si deve innanzitutto superare qualsiasi determinazione meramente quantitativa dello standard, alla quale ci costringe l'urbanistica tradizionale che si limita da sempre a definire dei parametri quantitativi minimi (standard) sulla base della legislazione pregressa, in parte superata dalla stessa L.R.n°12/2005.

Tali parametri quantitativi si danno ovviamente per soddisfatti o da soddisfare, mentre emerge come prioritario il soddisfacimento del fabbisogno dello standard qualitativo, quindi delle attrezzature e degli interventi attraverso i quali si prestano i servizi ai cittadini in ordine ai nuovi bisogni.

Con un'avvertenza.

In riferimento ai bisogni nuovi ed emergenti, "la città" nel suo complesso si configura quale "attrezzatura" in grado di prestare i più significativi servizi ai suoi Cittadini in ordine alla qualità della vita, nella misura in cui la città si qualifichi sempre più dal punto di vista urbano, ambientale ed edilizio.

Da qui nasce l'importanza di definire dei parametri di qualità per la città da perseguire attraverso il P.G.T. .

### a - Qualità ambientale

Il miglioramento della qualità della vita dei Cittadini non può prescindere innanzitutto dalla qualità ambientale.

Centrale in questa prospettiva è il principio di sviluppo sostenibile che ci costringe a ricercare condizioni di crescita che soddisfino le esigenze attuali senza compromettere quelle delle generazioni future, perseguendo l'obiettivo della sostenibilità.

Sostenibilità a livello ambientale significa essenzialmente conservare il capitale naturale, riducendo se non azzerando il tasso di consumo delle risorse non rinnovabili (territorio innanzitutto).

Ovviamente questo obiettivo assume un particolare significato per Cabiato in quanto il territorio urbanizzato è già oltre il 70 % del territorio comunale per cui l'obiettivo della sostenibilità delle scelte urbanistiche si pone

non già in riferimento al consumo di nuovo suolo che è definitivamente precluso ma in riferimento all'esigenza di riqualificazione dell'esistente non solo a livello urbanistico ma anche a livello ambientale, attraverso la riqualificazione ambientale del territorio anche urbanizzato.

La ricerca di una nuova qualità ambientale attraverso la riqualificazione ambientale del territorio comunale è da perseguire innanzitutto attraverso la valorizzazione dei paesaggi agricoli e boscati che ancora sono presenti nella parte di territorio di Cabiata compreso nel PLIS della Brughiera Briantea e quindi attraverso un'ideale intermediazione tra questo paesaggio naturale ed il paesaggio antropico del centro abitato. Tale intermediazione è innanzitutto da perseguire attraverso elementi di fruizione pubblica del paesaggio naturale sia in termini paesistico - visuali (=coni ottici) attraverso interventi di densificazione degli spazi verdi e di schermatura del costruito a definire il massimo di permeabilità paesistico - visuale possibile all'interno del tessuto urbano consolidato sia in termini di accessibilità attraverso una rete capillare di percorsi ciclopedonali (mobilità dolce) di connessione anche naturalistica dei due paesaggi attraverso opportuni passaggi ecologici e/o protetti.

Una tale operazione è possibile innanzitutto attraverso la classificazione e la valorizzazione delle aree verdi esistenti, non già e non solo sulla base del loro stato giuridico (pubblico o privato) ma soprattutto in funzione della loro tipologia, anche nella prospettiva di poter organizzare questi spazi in un vero e proprio sistema connettivo verde in grado di svolgere il compito di corridoio ecologico diffuso all'interno del tessuto urbano consolidato.

Questa operazione di connessione ecologica degli spazi verdi comunali deve estendersi alla scala sovracomunale per collegarsi ai principali corridoi ecologici di connessione delle diverse unità di paesaggio, da quella provinciale a quella regionale, consentendo in questo modo ai cittadini di Cabiata di supplire alle carenze di spazi verdi a livello comunale potendo usufruire di queste opportunità che si collocano alla scala sovracomunale .

Sostenibilità dal punto di vista ambientale significa per Cabiata in particolare un impegno più determinato nel garantire altri indici di qualità ambientale come nel caso del tasso di emissione degli inquinanti che non deve superare la capacità dell'atmosfera, dell'acqua e del suolo di assorbire e trasformare tali sostanze. Questo obiettivo deve essere tenacemente perseguito anche a titolo compensativo dell'alta percentuale di territorio urbanizzato, attraverso una normativa specifica ed attraverso opportuni incentivi.

#### b- Qualità urbana

a) Il principio dello sviluppo sostenibile significa anche che lo sviluppo deve perseguire un elevato tasso di qualità urbana.

Per qualità urbana

- non si intende soltanto la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e tra queste, delle aree a verde nello schema di parchi e giardini e delle loro connessioni di cui alla qualità ambientale;
- si intende anche la riqualificazione urbana dei diversi ambiti territoriali in cui si articola la città comunale e la riqualificazione del suolo urbanizzato. Ciò comporta che l'eventuale edificazione ancora possibile delle aree intercluse nell'urbanizzato o la riqualificazione degli insediamenti esistenti deve essere perseguita in ottica ambientale per realizzare quindi una permeabilità ambientale oltre che visiva all'interno dell'urbanizzato;
- si intende anche e soprattutto la connessione degli insediamenti della città costruita con il resto del territorio comunale ancora naturale, per determinare quel "valore urbano aggiunto" che solo un'organizzazione urbana più equilibrata e compatibile può garantire, facendo sintesi tra paesaggio naturale e paesaggio antropico, costruendo in questo modo un'immagine unitaria tra costruito e non costruito ed una nuova organizzazione urbana ed ambientale della città.

A questo scopo

- occorre individuare non solo degli "interventi strategici" pubblici e privati (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana) in grado, per la loro capacità propulsiva, di avviare il processo di

rinnovamento e di qualificazione anche ambientale del loro contesto, ma anche degli interventi di riqualificazione di ambiti territoriali più estesi (Ambiti di Riqualificazione) in grado di articolare gli obiettivi di riqualificazione dell'intero territorio comunale, in obiettivi di riqualificazione di ambiti territoriali minori che consentono un più efficace controllo di gestione dell'obiettivo di riqualificazione generale.

- occorre contestualmente favorire la riprogettazione degli insediamenti esistenti, non solo per avviarne la loro riqualificazione/rigenerazione, ma anche per meglio caratterizzarli dal punto di vista funzionale (insediamenti a più destinazioni) ed ambientale (ad alti contenuti di verde), con opportuni accorgimenti sia tipologici che morfologici che ne rafforzino la loro identità urbana e quella del contesto in cui si collocano.

Gli interventi promossi dal P.G.T. (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ed Ambiti di Riqualificazione), garantiscono il raggiungimento dell'obiettivo di riqualificazione di cui al Documento di Piano attraverso obiettivi su aree specifiche e su ambiti territoriali più vasti.

In particolare gli Ambiti di Riqualificazione garantiscono il coordinamento ambientale ed urbano degli interventi al loro interno, perché si avvii un'integrazione tra i singoli ambiti e tra loro ed il paese e si realizzi in questo modo una moderna struttura urbana.

Il P.G.T. deve tendere ad innalzare la qualità insediativa anche attraverso il sostegno alla progettazione edilizia in tutti i settori, non ultimo quello dell'edilizia ecosostenibile e bioclimatica.

b) La qualità urbana va quindi perseguita attraverso una diversa organizzazione della rete della mobilità ed attraverso la sua integrazione con il sistema insediativo.

La viabilità in particolare ed in generale le infrastrutture della mobilità sono un importante punto di partenza per il ridisegno e per la riqualificazione/rigenerazione della città: occorre innanzitutto risolvere i problemi di connessione tra viabilità locale e sovracomunale e di coerenza fra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediative rispetto al livello di accessibilità.

Solo in questo modo ci si può riconciliare con le strade, riproponendole come importanti luoghi di vita della città. Si potrà allora valorizzare il patrimonio esistente di piazze, di percorsi e di luoghi di sosta ed in definitiva il tessuto connettivo della città attuale, tessuto che poi va esteso - in forma nuova ed originale - all'intero edificato, quello esistente e quello futuro.

Alcune strade potranno avere anche un impianto di grande valore ambientale che andrà esplicitato anche con una diversa toponomastica: i viali ed i corsi erano così definiti in passato rispetto alle vie, per meglio sintetizzare le loro specifiche caratteristiche.

A questi esempi occorre riferirsi per il recupero urbano di altre strade esistenti o per il progetto dei nuovi interventi della mobilità: dalla strada alle infrastrutture di raccordo.

L'immagine finale che le infrastrutture della mobilità concorrono a definire, non sarà solamente quella di una città più moderna ed efficiente, priva di congestione e di inquinamento, ma anche e soprattutto più accogliente ed equilibrata, dove sia più facile sostare per incontrarsi e praticare una vita più ricca di relazioni.

In attuazione di questi indirizzi il nuovo DP e la variante di adeguamento del PS e del PR del PGT vigente, ha delineato le seguenti azioni all'interno ed all'esterno del territorio comunale:

- incremento della diffusione delle modalità di trasporto "verdi" attraverso il potenziamento delle piste ciclabili;
- organizzazione e razionalizzazione dell'assetto delle infrastrutture attraverso parcheggi di corona e calibratura delle nuove infrastrutture in relazione alle esigenze dei traffici;
- incremento delle condizioni di sicurezza delle strade.

In dettaglio, il nuovo PGT affronta i problemi viabilistici che interessano il territorio comunale, avendo quali obiettivi prioritari l'aumento della sicurezza stradale e la valorizzazione delle risorse infrastrutturali esistenti.

### c - Qualità dei servizi

Uno sviluppo sostenibile presuppone non solo un'elevata qualità dei servizi, ma pure una loro capacità nel promuovere la qualità urbana ed ambientale.

Le soluzioni dei bisogni primari dei Cittadini attraverso attività di servizio e quindi attraverso le relative attrezzature, di cui ai capitoli precedenti, possono e devono essere anche significative dal punto di vista urbano, ambientale e dell'accessibilità, essendo in grado in questo modo di garantire un ulteriore livello qualitativo alle attrezzature tramite le quali questi servizi si esercitano.

Un'attrezzatura di servizio è ad esempio significativa dal punto di vista urbano per la sua capacità di aggregazione sociale e di valorizzazione dell'identità storico - culturale dell'intera città.

Garantire l'accessibilità ciclopedonale di queste attrezzature significa poi contribuire alla costruzione di una mobilità interna alla città articolata nei diversi tipi di trasporto, compreso quello "verde" delle piste ciclopedonali e significa quindi elevare la qualità urbana che deriva da una mobilità equilibrata.

Altrettanto significativa per quanto riguarda la funzione paesistico - ambientale ed ecologico - ambientale possono risultare le diverse attrezzature pubbliche quando sono in grado di svolgere il ruolo di snodi (presidi ecologici) della connessione tra costruito e non, tra aree agricole/boscate e centro abitato, tra i parchi esterni e le aree verdi interne alla città, nella costruzione di un'immagine unitaria della città, un'immagine prevalentemente verde.

Ma soprattutto una nuova qualità delle attrezzature di servizio verrà raggiunta come già detto, con la loro organizzazione a sistema, in grado di superare le motivazioni funzionali specifiche e di garantire un nuovo valore aggiunto grazie alla loro flessibilità e versatilità nel fornire i servizi tradizionali e quelli nuovi ed emergenti

### Il nuovo Piano dei Servizi

L'operazione di consolidamento e di riqualificazione dell'attuale struttura urbana presuppone una revisione sostanziale del Piano dei Servizi vigente, non solo in generale in attuazione dei principi di cui ai capitoli precedenti ma anche in riferimento alla particolare funzione del Piano dei Servizi stesso.

I Piani dei Servizi di prima generazione sono stati predisposti quando le prospettive di sviluppo edilizio erano diverse e sovradimensionate rispetto ai fabbisogni reali di abitazioni e servizi, per introitare le risorse necessarie a finanziare qualsiasi opera pubblica mancante e/o desiderata. Avendo nel frattempo il mercato ridimensionato queste previsioni ed avendo quindi limitato le risorse a disposizione, questi PS dovranno essere tutti rivisti sulla base di previsioni più attendibili di entrata e di spesa, nell'ottica non più di espansione ma appunto di riqualificazione dell'esistente in riferimento ai fabbisogni reali.

In particolare non essendo il DP un piano a costruire ma un piano di riqualificazione dell'esistente, non si potrà partire da quanto si vuole costruire come obiettivo di piano, per poi derivare a posteriori da questo obiettivo il numero degli abitanti insediabili e quindi i servizi necessari, ma occorrerà viceversa definire autonomamente e preliminarmente il fabbisogno abitativo degli abitanti insediati o insediabili e sulla base di questo numero di abitanti, calcolare i servizi e le risorse per realizzare le attrezzature necessarie per gestirli. Si potrà in questo modo non sovradimensionare le risorse derivanti da oneri e dal cosiddetto standard qualitativo che la l.r.n.12/2005 ha individuato come onere di negoziazione degli interventi non già come onere aggiuntivo ma come un onere integrativo dei contributi di costruzione e della monetizzazione, per non pregiudicare la fattibilità stessa degli interventi.

### Calcolo del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

#### -dotazione esistente

#### - per usi residenziali U

Il Piano dei Servizi va rivisto anche per la dotazione di standard che in Cabiato se riferita alla sola residenza, è oggi pari a 28,33 metri quadrati per abitante mentre la l.r.n. 12 prevede una dotazione minima di 18 metri quadrati. Oltretutto i 28,33 mq/ab corrispondono a (28,33 mq/ab di standard per verde, per istruzione e per

interesse generale+3,31mq/ab di parcheggio=) 31,64 mq/ab. dello standard della ex-legge n.1/2001, avendo la l.r.n.12/2005 escluso dal calcolo dello standard residenziale US i 3 metri quadrati minimi di parcheggio per attribuirli alle opere di urbanizzazione primarie (UP).

-per usi residenziali P1 e P2

La tabella n.4 della tavola PS.02 del DOC.2-Piano dei Servizi mentre registra una grande disponibilità di aree per servizi residenziali U, registra una dotazione esistente al 2015 di aree P1 e P2 di 3,31 mq/ab. per 7554 abitanti mentre la dotazione di progetto di parcheggi P1 e P2 risulta di 4,78 mq/ab per ognuno dei 7.762 abitanti previsti. Questa dotazione risulta superiore ai 2,50 mq/ab di cui al DM n.1444 del 2 aprile 1968 a cui la l.r.n.12/2005 rimanda ma risulta inferiore ai 10 mq di P1 e di P2 previsti dall'art.9 delle NTA-PS. Questa minore disponibilità di aree per parcheggi dovrà essere eliminata innanzitutto attraverso il recupero di parcheggi su quota parte della sede stradale liberata dal traffico in attuazione della gerarchia stradale proposta dall'All.n.2-Viabilità del DOC.1B del nuovo PGT, così come nel progetto di riqualificazione di viale Brianza in corso di stesura esecutiva. La verifica dei 10 mq ogni 50 mq di SLP di progetto negli ATR, potrà anche essere risolta realizzando in sottosuolo i mq di parcheggi necessari in aggiunta a quelli già individuati al piano terra dalle schede di progetto. In ogni caso rimangono da reperire circa 17.708 mq di aree per parcheggi nel corso dei prossimi sei anni. Tali ricerca sarà monitorata dall'Osservatorio del PGT ed è anche garantita dalla maggior disponibilità di standard di cui al capitolo successivo.

- per usi produttivi di cui agli APC.r,APC.i

Questi insediamenti sommano una superficie complessiva ST di 603.310,00 mq per i quali il PS richiede una dotazione di aree di parcheggio pari al 5% della SF e per aree standard pari al 5% della SF. Pertanto si ottiene un fabbisogno complessivo di aree per parcheggi e per standard di ( 10% di 603.310,00 mq=) 60.331,00 mq mentre la tab.n.2 della tavola PS.02 del DOC.2-Piano dei Servizi registra una disponibilità 31.818,00 mq di aree standard con un fabbisogno pregresso quindi di (60.331,00 mq-31.818,00 mq=) 28.513,00mq.

- per usi produttivi di cui agli APC.t

Questi insediamenti sommano una superficie complessiva ST di 15.690,00 mq per i quali il PS richiede una dotazione di standard di 20 mq per P1 e 30 mq per U per ogni 50 mq di SLP che calcolata sull'indice di ( 80% di 15.690mq di ST ) risulta pari a 12.552,00 mq per una dotazione richiesta di standard complessivo di (12.552,00 mq di SLP : 50 mq di SLP x (20 mq + 30 mq)=) 12.552,00 mq di standard richiesto a fronte di una disponibilità dichiarata nella tab .2-PS.02 di 3.094,00 mq. Risulta quindi un fabbisogno aggiuntivo di (12.552,00 mq-3.094,00 mq=) 9.458,00 mq.

-dotazione prevista per residenza U e P1 e P2 e attività produttive e terziarie

La l.r.n.12/2005 ha preso atto che l'originaria dotazione di legge di 26,5 mq/ab e che a maggior ragione la dotazione esistente in Cabiato di 28,33 mq/ab. è sovrabbondante.

La disponibilità esistente di 28,33 mq/ab in Cabiato viene utilizzata dal nuovo Piano dei Servizi per supplire alle carenze dello standard esistente per insediamenti produttivi e per insediamenti terziari che necessitano rispettivamente di un'integrazione di 28.513,00 mq e di 9.506,32 mq di standard. Pertanto la disponibilità di standard per la residenza si riduce a (216.351,00-28.513,00-9.506,68=) 178.331,68 mq che generano una disponibilità per ciascuno dei 7762 abitanti al 2022 una dotazione di 22,97 mq/ab comunque superiore al minimo di 18 mq/ab di cui alla l.r.n.12/2005.

Questa maggiore disponibilità di standard residenziale potrebbe essere utilizzata per supplire alla carenza di parcheggi che il PGT vigente quantifica sulla base di 10 mq/ab con un fabbisogno aggiuntivo di 17.708 mq che il nuovo PGT prevede che si debbano recuperare dalla superficie stradale. In ogni caso se anche dovessimo sottrarre ai 178.331,68 mq di disponibilità di standard residenziale i 17.708 mq di superficie mancante per parcheggi, risulterebbe una disponibilità di (178.331,68mq-17.708,00 mq=) 160.623, 68 mq per una dotazione per ciascuno dei 7762 abitanti al 2022, di 20,69 mq/ab comunque superiore alla dotazione

minima di 18 mq, una volta salvaguardata la disponibilità di aree di parcheggio e la disponibilità dello standard per insediamenti produttivi e terziari. In particolare l'eventuale utilizzo della maggior disponibilità di aree standard per la verifica della dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e di quelli pertinenziali per le zone di recupero (A e A1) risulta funzionale all'ipotesi di progetto delineato dal PGT per l'intero Borgo di Cabiato.

#### Aree AFA e IA

In riferimento poi all'individuazione di aree AFA di filtro ambientale e corridoio ecologico e di aree IA di interesse ambientale in ambiti prevalentemente residenziali, il nuovo PGT e quindi il Piano dei Servizi adeguato, ipotizza che il 50% delle aree AFA e delle aree IA in ambiti prevalentemente residenziali sia acquisito al patrimonio pubblico e/o convenzionati. In questo caso la disponibilità dello standard residenziale risulterebbe a (160.623, 68 mq + 18.240,00 mq + 39.533,00=) 218.396,68 mq, ma per una dotazione di (218.396,68 mq : 7.762 ab.=) 28,13 mq/ab..sempre superiore alla dotazione minima prevista dalla l.r.n.12/2005.

In ogni caso la disponibilità di aree a verde AFA e IA è confermata dal PGT vigente in quanto disponibilità di aree verdi funzionali al miglioramento dell'attuale rapporto tra costruito e spazi liberi in una realtà urbana così densamente edificata quale è quella di Cabiato, indipendentemente dal fatto che queste aree divengano di proprietà pubblica o rimangano di proprietà privata ma in ogni caso vincolate nello stato di fatto naturale.

#### Paternaliato

Il problema che il nuovo Piano dei Servizi dovrà affrontare e risolvere, non sarà il reperimento di nuove aree da acquisire ma la realizzazione delle attrezzature che ancora mancano per svolgere i servizi necessari per i Cittadini., A questo scopo il nuovo PS estende il concetto di standard dalle aree ed attrezzature di proprietà pubblica alle aree ed attrezzature di proprietà privata se ed in quanto queste ultime consentano di esercitare servizi di interesse generale soprattutto in settori che sfuggono allo standard tradizionale, quali il tempo libero, l'educazione scolastica, i servizi alle persone e per le attività e per quant'altro l'iniziativa privata può attrezzarsi per soddisfare i bisogni nuovi ed emergenti dei suoi Cittadini a soddisfacimento dei nuovi parametri di qualità urbana, ambientale e culturale.

Questa operazione di coinvolgimento del privati, sarà possibile promuovendo varie forme di paternaliato sia dal pubblico al privato, consentendo ad esempio una gestione di proprietà pubbliche da parte del privato, sia dal privato al pubblico, sommando alle attività private di tipo residenziale o produttivo o terziario, altre attività di interesse pubblico in attuazione degli indirizzi del PS. Si tratta in quest'ultimo caso di fare in modo che il maggior numero di interventi proposti dai privati in attuazione del PGT, vengano estesi ad interessare uno o più interventi di riqualificazione previsti dal PGT stesso in modo da accompagnare l'intervento edilizio con un analogo intervento di riqualificazione urbana o ambientale o edilizia. Le NTA del nuovo PGT prevedono in particolare un meccanismo di paternaliato privato-pubblico nel Tessuto di Interesse Storico le cui aree libere a cortile e a verde comuni vengono dichiarate di interesse generale al solo scopo di poter realizzare opere di riqualificazione di queste aree a scomputo del contributo di costruzione e della monetizzazione dello standard, così da accompagnare all'intervento privato un intervento pubblico e quindi la rigenerazione degli edifici alla rigenerazione degli spazi.

Le NTA-PS recita in proposito:

*"art. 9 c.9 Per gli ambiti A-NS ed A-ES del TIS, il soddisfacimento dello standard quantitativo è verificato a livello di PGT. Le aree libere (cortili e verdi di uso comune) comprese all'interno di questi ambiti A-NS e A-ES del TIS sono gravate da servitù di uso pubblico nel senso e per gli scopi di cui agli artt.18 c.3 18 c.9 delle NTA-PR"*

Le NTA-PR a loro volta recitano:

*-art.18 c.3 Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS, ferma restando la possibilità di monetizzazione di tali parcheggi a fronte dell'attuazione e*

conseguente assegnazione da parte dell'amministrazione comunale dei parcheggi di corona al servizio degli ambiti NS ed ES.

-art. 18 c.9 Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti NS e ES, sono gravate da servitù di uso pubblico al solo scopo di promuovere, in alternativa all'utilizzo dell'ITE = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui al precedente art. 15.3.b, interventi di riqualificazione di cui al precedente art. 15.4 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o del contributo di concessione edilizia e/o della monetizzazione dello standard, da ed a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che delimitano queste aree e di cui rappresentano a tutti gli effetti una pertinenza. Il progetto edilizio di questi interventi deve essere esteso secondo le modalità di cui al precedente art.15.4. Queste aree così vincolate adempiono anche alla verifica del fabbisogno di standard di U1 e di U2, espresso dagli interventi a permesso di costruire sugli stessi edifici. Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui alla classe 2.5 del precedente art.16 per la realizzazione degli interventi di cui al precedente c.5.

Vengono di seguito allegate le tabelle illustrative del calcolo del fabbisogno di standard.



Tabella 2 - AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO

N.	STANDARD RESIDENZIALE SR			STANDARD PRODUTTIVO SP1	STANDARD TERZIARIO SP3	UP Urbanizzazioni primarie	AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici in ambiti prevalentemente residenziali (AFAr)	AFA - di filtro ambientale in ambiti produttivi (AFAp)	IA - Aree di interesse ecologico ed ambientale	At servizi tecnologici e ambientali sovracomunali
	Aree per il Verde e lo sport (SR3)	Istruzione di base (SR1)	Interesse comune (SR2)	Standard a servizio del produttivo	Parcheggi dedicati	Parcheggi residenziale (SR4)				
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.				mq.
1	879,00	7.610,00	1.412,00	331,00	521,00	307,00	4.946,00	3.402,00	4.930,00	1.505,00
		2.000,00								
2	1.065,00	762,00	565,00	96,00	330,00	431,00	4.040,00	5.127,00	738,00	345,00
3	20.073,00	496,00	785,00	450,00	128,00	456,00	3.118,00	1.598,00	962,00	764,00
4	75,00		762,00	233,00	699,00	250,00	5.675,00	750,00	5.770,00	658,00
									2.670,00	
5	511,00	6.033,00	293,00	224,00	1.288,00	246,00			3.790,00	601,00
		1.500,00								
6	2.211,00	6.710,00	1.513,00	362,00	128,00	747,00			1.057,00	1.941,00
		24.245,00								
		1.830,00								
7	1.456,00	843,00	889,00	265,00		1.345,00			1.668,00	
8	549,00		20.808,00	275,00		403,00			4.947,00	
9	2.065,00		1.810,00	131,00		370,00			3.081,00	
10	631,00		20.148,00	412,00		215,00			11.221,00	
11	409,00		593,00	113,00		265,00			4.796,00	
12	275,00		8.365,00	119,00		205,00			976,00	
13	431,00			81,00		953,00			715,00	
14	2.935,00			55,00		812,00			965,00	
15	1.956,00			2.814,00		43,00			1.672,00	
16	7.795,00			1.906,00		954,00			493,00	
17	1.132,00			347,00		384,00			1.638,00	
18	29.790,00			1.411,00		2.479,00			26.977,00	
19	609,00			178,00		92,00				
20	1.609,00			269,00		90,00				
21	25.748,00			330,00		1.635,00				
22	1.935,00			1.568,00		271,00				
23	76,00			-		142,00				
24	-			367,00		190,00				
25	549,00			783,00		158,00				
26	585,00			822,00		187,00				
27				134,00		60,00				
28				115,00		154,00				
29				284,00		567,00				
30				98,00		168,00				
31				185,00						
32				142,00		382,00				
33				700,00		723,00				
34				293,00		827,00				
35				193,00		382,00				
36				311,00		1.381,00				
37				133,00		3.982,00				
38				124,00		121,00				
39				301,00		389,00				
40				215,00		143,00				
41				82,00		234,00				
42				242,00		207,00				
43				177,00		595,00				
44				532,00		124,00				
45				367,00		118,00				
46				-		335,00				
47				290,00		181,00				
48				202,00		266,00				
49				883,00		178,00				
50				1.719,00		-				
51				281,00		678,00				
52				532,00		629,00				
53				-		225,00				
54				304,00		384,00				
55				299,00		158,00				
56				4.315,00		1.732,00				
57				601,00		743,00				
58						450,00				
ATR01						455,00	2.024,00			
ATR02						1.268,00	2.143,00			
ATR03						865,00	1.484,00			
ATR04						1.608,00	2.723,00			
							2.157,00			
ATR05						412,00	1.835,00			
ATR06						310,00	807,00			
ATR07						449,00	1.599,00			
ATR08						580,00	1.055,00			
							510,00			
ATR09						465,00	977,00			
ATR10						603,00	1.387,00			
<b>Totale parziale</b>	<b>105.349,00</b>	<b>52.029,00</b>	<b>57.743,00</b>	<b>27.996,00</b>	<b>3.094,00</b>	<b>37.161,00</b>				
	<b>215.121,00</b>			<b>68.251,00</b>			<b>36.480,00</b>	<b>10.877,00</b>	<b>79.066,00</b>	<b>5.814,00</b>
<b>Totale generale</b>	<b>283.372,00</b>									

Proprietà parrocchiale  
SLP oltre piano terra

Tabella 3 - AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI - URBANIZZAZIONI SECONDARIE					
ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI					
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2015: 7.554					
Descrizione	D.M. 2 aprile 1968 n°1444	Richiesti per 7.554 abitanti	Esistenti	Differenze (Aree esistenti) - standard richiesti	Esistente
			Area		
	mq./ab.	mq.	mq.	mq.	mq/ab.
Parco gioco e sport	9,00	67.986,00	104.215,00	36.229,00	13,80
Istruzione di base	4,50	33.993,00	52.029,00	18.036,00	6,89
Interesse comune	4,50	33.993,00	57.743,00	23.750,00	7,64
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>135.972,00</b>	<b>213.987,00</b>	<b>78.015,00</b>	<b>28,33</b>

URBANIZZAZIONI PRIMARIE - ESISTENTI					
Parcheggi	2,50	18.885,00	24.969,00	6.084,00	3,31

Tabella 4 - AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e di PROGETTO - URBANIZZAZIONI SECONDARIE					
ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI					
STANDARDS - Numero abitanti PREVISTI al 31/12/2022: 7.762					
Descrizione	L.R. n°12/2005	PREVISIONI AL 2022			
		Richiesti per 7.762 abitanti	Area prevista	differenza	Dotazione per ab. del P.G.T.
	mq./ab.	mq.	mq.	mq.	mq/ab.
Parco gioco e sport	9,00	69.858,00	105.349,00	35.491,00	13,57
Istruzione di base	4,50	34.929,00	52.029,00	17.100,00	6,70
Interesse comune	4,50	34.929,00	57.743,00	22.814,00	7,44
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>135.972,00</b>	<b>215.121,00</b>	<b>75.405,00</b>	<b>27,71</b>
			<b>-32.335,00</b>	per insediamenti produttivi	
			<b>-9.506,32</b>	per insediamenti per terziario	
			<b>173.279,68</b>		<b>22,32</b>
Aree AFA residenziali (al 50%)			18.240,00		
Aree IA (al 50%)			39.533,00		
<b>TOTALE (residenziali + AFA + IA)</b>			<b>231.052,68</b>		<b>29,77</b>

URBANIZZAZIONI PRIMARIE - ESISTENTI e di PROGETTO					
Parcheggi	2,50	19.405,00	37.161,00	17.756,00	4,79

Tabella 5 - AREE E ATTREZZATURE STANDARD PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			
S.T. - Ambiti Produttivi ed artigianali APC.i e APC.r di cui alla Tabella C - Tav.PR03 - Destinazione d'uso del suolo comunale	Richiesti (10% dellaST)	Esistenti	Differenze
		Area	(Aree esistenti) - standard richiesti
	mq.	mq.	mq.
	603.310,00	60.331,00	27.996,00
			<b>-32.335,00</b>

Tabella 6 - AREE E ATTREZZATURE STANDARD PER TERZIARIO			
S.T. - Ambiti Terziario - commerciali APC.t di cui alla Tabella C - Tav.PR03 - Destinazione d'uso del suolo comunale	Richiesti (80% della SIp pari a 0,80 mq/mq x ST)	Esistenti	Differenze
		Area	(Aree esistenti) - standard richiesti
	mq.	mq.	mq.
	19.688,00	12.600,32	3.094,00
			<b>-9.506,32</b>

### Calcolo del fabbisogno di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico

Una volta quantificato il fabbisogno abitativo sulla base dell'andamento demografico ed una volta calcolata la capacità insediativa del PGT in riferimento agli ATR proposti e alla capacità residua interna al TUC da promuovere con interventi di rigenerazione urbana ed una volta calcolato il fabbisogno di aree a standard, rimane da quantificare il fabbisogno di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico aggiornato sui nuovi fabbisogni e su quelli pregressi.

#### **Programma triennale 2016-2018**

Una prima quantificazione è stata condotta in recepimento del Programma triennale delle opere pubbliche 2016-2018 che viene riportato di seguito con i relativi costi anno per anno

Programma triennale 2016-2018	€ 2016	€ 2017	€ 2018
Sistemazione Strade varie	350.000	100.000	
Lavori di estensione e completamento			
Fognatura via Kennedy		160.000	
Lavori di tombinatura stradale in via Buozzi tra via Meucci e via Di Vittorio			100.000
Adeguamento alle norme VVFF edificio scolastico via Manzoni		230.900	
Riqualficazione palestra via IV Novembre		150.000	150.000
Riqualficazione complesso Biblioteca e Scuola d'Arte		100.000	100.000
Riqualficazione palazzina Associazioni di via Padulli			150.000
Riqualficazione e recupero Villa Padulli	113.500 (art bonus)	200.000	200.000
<b>totale</b>	<b>463.500</b>	<b>710.000</b>	<b>700.000</b>

*"per un impegno di spesa indicativo di **1.873.500 €** di cui: 900.000 € finanziati con mutui; 368.286 € finanziati con contributi statali, regionali e provinciali; 400.000 € con oneri di urbanizzazione; 205.214 € finanziati con alienazioni e concessioni cimiteriali; fermo restando che tali cifre saranno precisate/integrate/modificate in sede di progetto definitivo delle singole opere, con conseguente aggiornamento del Piano dei Servizi".(DCC n.21/2016)*

#### **Programma delle opere in attuazione del PGT**

Un'ulteriore quantificazione del fabbisogno di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico in aggiunta a quella del DUP, è da condurre in riferimento alla capacità di spesa in attuazione dei criteri di perequazione per compensazione, per trasferimento e per incentivi proposti dal PGT. Come più volte dichiarato, tale perequazione viene calcolata sulla base del 50% della SLP residenziale generata dagli ATR e dagli interventi di rigenerazione urbana all'interno del Borgo di Cabiato ed in riferimento alla monetizzazione ipotizzata del 50% delle aree a standard generato da questi interventi per i quali è già previsto il soddisfacimento dal PGT in riferimento al numero di abitanti complessivi al 2022.

In attuazione dell'art.13 c.9 delle NTA-PS questa ulteriore capacità di spesa è da quantificare sulla base di un mq di standard qualitativo ogni 3,33 mq di SLP da perequare e sulla base di un costo a mq di standard qualitativo calcolato in riferimento al costo a mq di edilizia convenzionata così come previsto dall'Allegato A alle stesse NTA-PS. Tale costo depurato dalle voci di incidenza dei costi comunque a carico dell'operatore,

ad oggi risulta pari a € (64% di 1220,33 € =) 781,01 e dovrà essere aggiornato anno per anno sulla base andamento ISTAT .

Sapendo che la SLP residenziale degli ATR somma una superficie complessiva di 21297,70 mq, risulta un gettito di ( 50% di 21.297,70 mq : 3,33 mq x 781,01 € =) **€ 2.497.550,05**

Il gettito da monetizzazione del 50% dello standard derivante dall'attuazione degli ATR risulta da un valore di monetizzazione a mq che può essere desunto dall'indice di compensazione di 0,67 mq/mq dell'IT di cui all'art.9 c.9 delle NTA-PS in riferimento al costo a mq di un mq di SLP derivato dal costo dello standard qualitativo e quindi pari a (781,01€ :3,33 mq=) 234,53 €/mq che riferito all'indice di compensazione di 0,67 mq/mq determina un costo di monetizzazione pari a (234,53 €/mq x 0,67 mq/mq=) 157,13 €/mq.

Avendo quantificato in 18.701,00 mq lo standard AFA interno agli ATR e ipotizzando che il 50% di AFA venga monetizzato, si rende disponibile un gettito di (50% di 18.701,00 mq x 157,13 €/mq=) **€ 1.469.244,06** che sommati alla disponibilità di cui alla perequazione, definisce una risorsa da PGT pari a **€ 3.966.794,11**

In attuazione di quanto disposto dall'art. 21 delle NTA-PS, questa cifra viene destinata prioritariamente al recupero di Villa Padulli, fermo restando la possibilità di contemplare eventuali necessità nel programma delle opere che rivestano carattere di urgenza sociale.

### **Realizzazione delle attrezzature per servizi privati di interesse pubblico o generale**

L'art.20 delle NTA-PS recita:

*“ In attuazione del principio di sussidiarietà, il Comune promuove l'iniziativa dei Cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse pubblico o generale che il Comune stesso rinuncia a svolgere direttamente*

*Il Comune nell'ottica più generale della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, può altresì proporre l'acquisto o l'affitto di immobili privati per lo svolgimento di proprie attività, salvaguardando in questo modo nel loro stato naturale aree corrispondenti altrimenti necessarie a questo scopo.*

*Pertanto i Cittadini, singoli e associati, possono proporre aree di loro proprietà già individuate a questo scopo dal PGT e di cui al precedente art. 5.3a o non individuate ovvero possono concorrere all'assegnazione di aree pubbliche libere e/o dismesse per lo svolgimento dei seguenti servizi privati di interesse pubblico o generale:*

- a) *Servizi culturali, per attività sociali e assistenziali, ricreative, gioco, sport e tempo libero*
- b) *Servizi amministrativi, sicurezza, finanziari, giudiziari;*
- c) *Servizi per spazi di sosta, parcheggi, attrezzature stradali, per la mobilità;*
- d) *Servizi di verde pubblico e fruizione del paesaggio;*
- e) *Servizi scolastici;*
- f) *Servizi tecnologici.”*

Pertanto il principio di perequazione promosso dal PGT, potrebbe essere attuato anche mediante iniziative promosse dall'operatore privato per perequare il 50% della SLP residenziale degli ATR. non contribuendo quindi a finanziare il recupero di Villa Padulli e quindi riducendo la sua disponibilità di risorse, ma nel contempo arricchendo la dotazione di attrezzature per lo svolgimento di servizi per i Cittadini di Cabiato.

### 3 - RELAZIONE PIANO DELLE REGOLE

#### Premessa

Il progetto del nuovo PGT si fonda come già illustrato nei capitoli precedenti, sull'ampliamento del Centro Storico oltre i suoi confini del 1888, a comprendere gli insediamenti esistenti al 1970, a definire il Borgo delle arti e dei mestieri di Cabiato: un Centro Storico più grande e con una maggiore capacità di riqualificazione degli insediamenti interni ed esterni al Borgo, fino ad interessare la rimanente parte del T.U.C. e l'intero territorio comunale.

La maggiore capacità di riqualificazione interna al Borgo deriva dalla sua ricchezza tipo-morfologica ed in definitiva deriva dalla sua flessibilità in grado di promuovere l'insediamento di molteplici funzioni ( Il Borgo delle arti e dei mestieri di Cabiato ) alla sola condizione che siano tra loro compatibili: destinazioni di interesse privato e pubblico, queste ultime ad integrazione di quelle già insediate, in grado complessivamente di promuovere con la rigenerazione urbana, nuovi e più avanzati standard abitativi e residenziali, a beneficio dei Cittadini residenti in Cabiato.

Questa ipotesi è, come già documentato, percorribile a livello legislativo (DM 1968) e programmatico (Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) ed è proponibile in riferimento alla natura degli insediamenti interessati ed alla loro organizzazione come ZTL.

Naturalmente il PR si riferisce non solo al Borgo di Cabiato ma alla totalità degli insediamenti del TUC, favorendo anche per questi la loro riqualificazione/rigenerazione attraverso gli strumenti propri del PR che sono di natura prescrittiva, quali indici e modalità di intervento ed attraverso gli indirizzi di progetto che gli AR di cui al DP che interessano quest'ambito, propongono anche per gli interventi interni al TUC, anche in attuazione dei parametri di qualità definiti dal PS.

La gestione del patrimonio edilizio dell'intero TUC, molto vasto e differenziato, pone alcuni problemi di gestione che la variante del PGT ha affrontato a livello di:

#### a - dimensionamento

##### - Ambiti A e A1

L'estensione della zona A a comprendere l'intero Borgo di Cabiato favorirà interventi di recupero edilizio oltre che di recupero urbanistico e quindi interventi a minor peso insediativo indotto ed a più alto tasso di soddisfacimento dei fabbisogni dei Cittadini insediati.

Come già precisato nel capitolo precedente, il recupero edilizio sarà favorito dalla normativa prevista per le zone A dal DM 1968 che consente appunto tutte le operazioni di recupero degli insediamenti esistenti, da quello conservativo alla ristrutturazione edilizia (anche attraverso la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici) ed alle integrazioni volumetriche degli edifici esistenti, compreso il recupero del sottotetto, anche con modifica delle altezze nei limiti di cui al DM 1968 per gli edifici non di interesse storico-artistico.

Come già detto la ristrutturazione urbanistica è comunque possibile a richiesta dei singoli operatori ed alle condizioni di cui all'AR n.2 - Il Borgo di Cabiato.

La necessità di salvaguardare la rilevanza tipo-morfologica degli insediamenti A1 discende dal fatto che tale ricchezza facilita l'insediamento/mantenimento di attività diverse dalla residenza quali le attività compatibili di lavoro, di studio, di ricerca, ecc. e dal fatto che questa ricchezza tipo-morfologica documenta una fase importante dello sviluppo di Cabiato ed in definitiva la sua identità.

Mentre per gli insediamenti del centro storico (NS e ES), la norma si fonda sull'indagine delle caratteristiche storico-artistiche degli edifici che vengono compresi in classi diverse a seconda della loro rilevanza e normati di conseguenza con prescrizioni più o meno vincolanti, la norma relativa agli insediamenti di interesse storico – tipologico del Borgo di Cabiato, si fonda sullo studio delle tipologie degli edifici, prevedendo interventi di conferma e valorizzazione delle stesse con interventi che non possono essere di ristrutturazione urbanistica come proposti dal PGT vigente e contraddetti con

istanze dai cittadini interessati da queste previsioni, ma di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a salvaguardia delle tipologie e degli indici e destinazioni esistenti.

- Altri ambiti del TUC

Per una più coerente opera di riqualificazione degli insediamenti esistenti, la variante di adeguamento del PR vigente accorpa gli insediamenti esterni al Borgo di Cabiato in un unico ambito B a più classi a conferma degli indici esistenti, consentendo un loro adeguamento in funzione delle tipologie degli edifici, applicando la perequazione oltre che sulla destinazione residenziale di progetto, calcolata deducendo la residenza esistente, sugli adeguamenti degli indici esistenti. I criteri di perequazione sono gli stessi applicati dal DP ed attuati per compensazione e trasferimento e per incentivazione.

Per gli interventi su aree libere vengono proposti due indici di cui uno a PC ed uno a PA uguali per tutti i lotti liberi all'interno del TUC.

Come per la residenza, la semplificazione viene proposta anche per le attività non già produttive tradizionali (manifatturiere e assimilabili) ma per le attività produttive di servizio (direzionale, commerciale e di servizio in generale), passando dagli originari APC.c commerciali, APCd terziario-direzionale e APC.p polifunzionali ad un unico ambito APC t terziario.

Per gli insediamenti produttivi tradizionali viene quindi mantenuta la distinzione tra attività produttive industriali – artigianali in ambito proprio come per gli insediamenti della Porada e attività produttive in ambiti prevalentemente residenziali in quanto questa commistione non può però essere riferita allo schema casa – bottega di cui al Borgo di Cabiato, ma ad una concomitanza vera e propria di insediamenti che necessitano di una loro regolamentazione.

La semplificazione proposta è invece quella relativa alle attività produttive di servizio che nel PGT vigente impegnano tre ambiti (commerciale, direzionale e polifunzionale) corrispondenti a tre insediamenti di le cui caratteristiche non si differenziano per fabbisogno di standard o per particolari salvaguardie rispetto agli insediamenti circostanti ma solo per indici esistenti che possono essere tranquillamente salvaguardati dalla stessa norma.

- Ambiti AFA e IA

Sia nei TRF a destinazione prevalentemente residenziale sia nei TRF a destinazione prevalentemente produttiva vengono individuati dal PGT vigente e salvaguardati dalla Variante di adeguamento, i cosiddetti ambiti AFA e IA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani di connessione est-ovest a congiungere i Parchi (PLIS della Brughiera e Porada) esterni al territorio comunale, con i parchi (della Pace) interni attraverso queste aree ancora libere a realizzare la Rete Ecologica Comunale.

- Integrazioni volumetriche

Oltre che le integrazioni volumetriche proposte in riferimento alla tipologia degli edifici, la variante del PR vigente propone una serie di integrazioni della SLP esistente mirate al soddisfacimento di specifici bisogni dei Cittadini insediati, fatti salvi e soddisfatti indipendentemente dagli indici di piano in quanto riferiti ai bisogni nuovi ed emergenti di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale degli edifici esistenti.

b - Modalità di intervento

La variante del PR vigente incentiva la riqualificazione/rigenerazione dell'esistente attraverso le tre modalità d'intervento possibili e cioè P.C., P.C.C.e P.A. modulati oltre che sulle tipologie di intervento, anche su un uso differenziato degli indici in funzione dei diversi bisogni espressi dai cittadini singoli o dagli operatori:

- negli insediamenti esistenti

- attraverso interventi a permesso di costruire semplice per i soli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione ed a conferma della pluralità delle funzioni insediate o con l'eventuale sostituzione delle destinazioni produttive ed artigianali originarie, con destinazioni compatibili con la residenza

- attraverso interventi a permesso di costruire convenzionato per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con l'eventuale sostituzione delle destinazioni produttive ed artigianali originarie, con destinazioni principale e compatibili di tipo residenziale fino al 70% della SLP di progetto e per interventi di integrazione della SLP esistente a soddisfacimento di diverse fattispecie di fabbisogno: SLP convenzionata; SLP aggiuntiva; SLP di riqualificazione; ecc.
- attraverso PA in attuazione dei criteri di perequazione di cui al DP per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con la sostituzione delle destinazioni produttive ed artigianali originarie con la destinazione di residenza al 100% della SLP di progetto e per interventi di ristrutturazione urbanistica
- nelle aree libere
- attraverso interventi a permesso di costruire convenzionato ad indici corrispondenti alle tipologie di case uni o bifamiliari a soddisfacimento del fabbisogno attuale ma con la possibilità di integrazione della SLP realizzata a soddisfacimento delle diverse fattispecie di fabbisogno che in futuro si manifesteranno: SLP convenzionata; SLP aggiuntiva; SLP di riqualificazione; ecc.
- attraverso interventi a PA in attuazione dei criteri di perequazione di cui al DP per interventi ad indice maggiore anche se comunque contenuto in riferimento alla necessità di non aumentare la densità già alta degli insediamenti esistenti.

I nuovi interventi su aree libere dovranno arretrare le recinzioni lungo le strade ed i confini di lotti non ancora edificati a formare una fascia di permeabilità visiva ed ambientale di proprietà privata (aree AFA).

#### c - dotazione di servizi

La variante di adeguamento del PS vigente persegue la riduzione degli investimenti previsti dal PS vigente senza ridurre la qualità dei servizi finora erogati all'interno del TUC:

- rinunciando all'acquisizione di altre aree a standard ed in particolare delle aree di interesse ambientale, salvaguardandone però la loro integrità naturale attraverso i vincoli di tipo ambientale che già li caratterizzano (AFA e IA) ed attraverso meccanismi incentivanti la loro conservazione e riqualificazione. Viene scoraggiato l'attuazione del meccanismo delle compensazioni di queste aree sia perché essa presuppone la cessione al Comune delle aree compensate sia perché la SLP di compensazione è di difficile allocazione essendosi drasticamente ridotte le aree edificabili che necessitano di perequazione (ATR ed ambiti del TUC);
- incentivando anche attraverso lo strumento della variante e/o del permesso di costruire in deroga, l'insediamento di attività di interesse generale/pubblico di iniziativa privata all'interno del Borgo di Cabiato valorizzando in questo modo la ricchezza tipo-morfologica dei suoi insediamenti. Tali attività andranno a potenziare i servizi pubblici già esistenti, promuovendo la loro organizzazione a sistema: Sistema delle attrezzature pubbliche e private di cui allo specifico Ambito di Riqualificazione del DP.
- riservando le risorse derivanti dalla perequazione ancora possibile alla riqualificazione/recupero delle attrezzature pubbliche esistenti ed in particolare di quelle dismesse. Quest'ultimo obiettivo potrebbe essere perseguito anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato ad interessare le proprietà pubbliche più adatte a svolgere attività miste pubblico-private.
- incentivando forme di partenariato privato/privato da promuovere estendendo il singolo intervento promosso a comprendere in logica di sistema (nuovo-recupero; privato-privato condominiale; ecc.) almeno un'altro intervento privato che risponda più precisamente agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia che la variante del PGT propone come nel caso già citato degli interventi negli ambiti A dei NS e degli ES.

Complessivamente l'attuazione dei nuovi parametri di qualità urbanistica, edilizia ed ambientale viene perseguita dalla variante del PR del PGT prevalentemente attraverso meccanismi di incentivazione che sono di natura volontaria piuttosto che attraverso i meccanismi di perequazione e compensazione che

sono di tipo prescrittivo. Semmai questi meccanismi che nei PGT di prima generazione hanno sovradimensionato lo sviluppo urbanistico per l'esigenza di sovradimensionare la dotazione di standard, verranno usati in futuro in forma selettiva per promuovere la riqualificazione dell'esistente, sia pubblico che privato.

#### d - promozione di attività

Il contenimento dello sviluppo demografico e quindi del fabbisogno dello standard promosso dal PGT, può e vede essere perseguito anche attraverso la promozione delle altre attività e non solo di quelle complementari alla residenza ed in particolare attraverso la promozione di quelle di servizio pubblico o di interesse generale:

- attraverso una minore rigidità nell'elenco delle destinazioni ammissibili e non ammissibili nei singoli ambiti, facendole discendere da criteri generali e solo a titolo esemplificativo da elenchi, ferma restando la possibilità di proporre altre destinazioni purché altrettanto compatibili;
- attraverso la plurifunzionalità degli insediamenti e non solo di quelli residenziali ma in particolare di quelli terziario-commerciali e soprattutto di quelli produttivi, evitando che questi ultimi in particolari si trasformino in realtà ai margini dell'organizzazione urbana generale.
- permettendo di superare la percentuale del 30% delle destinazioni compatibili per la residenza o del 40% delle destinazioni compatibili per le attività produttive a condizione che si reperisca lo standard necessario;
- potendo insediare attività di interesse generale negli ambiti residenziali o produttivi o in forma definitiva attraverso la procedura di variante o in forma provvisoria con il P.C.C. in deroga

#### e - perequazione

La perequazione viene applicata dal PR come già nel DP in riferimento alle destinazioni proposte e non già agli indici di densità, per limitare per quanto possibile il cambio di destinazione d'uso da una destinazione compatibile esistente a residenza, applicando come già per gli ATR del DP, la perequazione al 50% della destinazione residenziale proposta, calcolata deducendo la quota di residenza esistente. In questo modo si intende salvaguardare la ricchezza tipo-morfologica degli insediamenti esistenti predisponendoli all'insediamento di nuove attività di lavoro e di servizio compatibili con la residenza.

Non applicando la perequazione per indici, si evita inoltre l'effetto collaterale della densificazione edificatoria degli interventi utilizzando l'indice massimo, operazione questa che in passato è stata sponsorizzata dagli stessi comuni per acquisire il massimo vantaggio economico per finanziare le opere del Piano dei Servizi. La perequazione prevista dal nuovo DP e quindi anche dal nuovo PR, può essere infatti conseguita anche attraverso gli incentivi previsti in funzione della qualità degli interventi, che non viene così premiata solo attraverso incentivi volumetrici che normalmente contraddicono la qualità, in quanto aumentano la capacità insediativa e quindi riducono gli spazi di connessione anche verdi all'interno degli insediamenti.