

COMUNE DI CABIATE  
(PROVINCIA DI COMO)

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**L.R. N°. 12/2005**

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

**Doc. n°1 D – Documento di Piano**

**RELAZIONE PER LA SECONDA CONFERENZA V.A.S.**

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

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

marzo 2016

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

## **INDICE:**

<b>1 - RELAZIONE DI PIANO</b>	<b>pag. 04</b>
<b>A - IL BORGO DI CABIATE</b>	<b>pag. 04</b>
Premessa	pag. 04
Il Borgo di Cabiato	pag. 04
Linea ferroviaria	pag. 06
Normativa	pag. 06
Azzonamento	pag. 08
a - 1967	pag. 08
b - Zone di PGT edificate al 1970	pag. 08
c - Zone del PGT adeguato	pag. 08
d - Il Borgo di Cabiato	pag. 08
e - Insediamenti tipo del "Il Borgo di Cabiato"	pag. 09
f - Eccellenze funzionali all'interno del "Il Borgo di Cabiato"	pag. 09
Adeguamento della Normativa	pag. 10
Adeguamento dell'Azzonamento	pag. 10
Modalità d'intervento	pag. 11
Riferimenti normativi	pag. 11
Allegati:	
All. n.1 Il territorio comunale	pag. 13
All. n.2 Consumo di suolo - Aree Dusaf 4.0	pag. 14
All. n.3 Consumo di suolo - Aree Dusaf 4.0 su DBT	pag. 15
All. n.4 Zone di PGT edificate al 1970	pag. 16
All. n.5 Zone B1,B2 e C1 edificate al 1970	pag. 17
All. n.6 ST delle zone B1,B2 e C1 edificate al 1970	pag. 18
All. n.7 SLP degli insediamenti al 1970 in zone B1,B2 e C1	pag. 19
All. n.8 Planimetria degli insediamenti esistenti in zone B1,B2 e C1 al 1970	pag. 20
All. n.8a Documentazione fotografica	pag. 21
All. n.8b Documentazione fotografica	pag. 22
All. n.8c Planimetria degli insediamenti esistenti in zone B1,B2 e C1 al 1970 con individuazione delle tipologie edilizie	pag. 23
All. n.9 Emergenze edilizio-urbanistiche del TUC	pag. 24
All. n.10 Mobilità dolce	pag. 25
All. n.11 Sistema delle aree verdi e corridoi ecologici interni al TUC	pag. 26
All. n.12 Corridoi ecologici comunali	pag. 27
 <b>B - VIABILITÀ: STATO DI FATTO E PRIME IPOTESI DI PROGETTO</b>	 <b>pag. 28</b>
Premessa	pag. 28
Quadro di riferimento intercomunale	pag. 28
Allegato viabilità	pag. 29
Quadro di riferimento comunale: strade urbane di quartiere (cat.E)	pag. 30
Strade urbane locali interzonali (cat.E/F)	pag. 30
Strade urbane locali (cat.F)	pag. 31
Strade e zone a traffico limitato	pag. 31
Percorsi ciclopedonali	pag. 31
Mobilità	pag. 32

Allegati:	
Allegato: viabilità	pag. 33
Allegato: mobilità dolce	pag. 34
<b>C - PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>pag. 35</b>
Rigenerazione urbana	pag. 35
<b>2 - RELAZIONE PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>pag. 36</b>
Premessa	pag. 36
Obiettivi per la domanda dei servizi	pag. 37
Determinazione dei parametri di qualità:	pag. 37
a - Qualità ambientale	pag. 37
b - Qualità urbana	pag. 38
c - Qualità dei servizi	pag. 40
Progetti di Trasformazione e di Riqualificazione urbana:	pag. 40
A – Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR)	pag. 40
B – Ambiti di Riqualificazione (AR)	pag. 41
C – Scala degli interventi	pag. 42
Dimensionamento del Nuovo Documento di Piano e del Piano delle Regole adeguato e verifica della dotazione dello standard	pag. 43
Premessa	pag. 43
Dimensionamento PGT vigente	pag. 43
Dotazione Standard	pag. 48
Conclusione:	pag. 50
- per il dimensionamento	pag. 50
- per la dotazione di servizi	pag. 51
- per promozione di attività	pag. 52
<b>3 - RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>pag. 53</b>
ATR	pag. 53
ATR01	pag. 53
ATR02	pag. 53
ATR03	pag. 54
ATR04	pag. 54
ATR05	pag. 55
ATR06	pag. 55
ATR07	pag. 56
ATR08	pag. 56
ATR09	pag. 56
ATR10	pag. 57
AR	pag. 57
Perequazione, Compensazione ed Incentivazione	pag. 57
<b>4 - RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE</b>	<b>pag. 59</b>

# 1 - RELAZIONE DI PIANO

## A - IL BORGO DI CABIATE

Il nuovo Documento di Piano e la variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT in attuazione del programma amministrativo e della legge n.31/2014, devono innanzitutto affrontare il problema della riqualificazione/rigenerazione urbana dell'intero territorio comunale, individuando una nuova unità urbana (Il Borgo di Cabiato) in grado di promuovere questa riqualificazione/rigenerazione urbana aderendo al tempo stesso meglio alle esigenze dei cittadini residenti.

### Premessa

La presente relazione integra i seguenti capitoli contenuti nella Relazione del Documento di Piano n°:

- 3 - L'ambiente costruito – Parte I – Sezione I
- 6.3.1- Residenza
- 6.3.2 – Attività produttive – Parte II
- 

Inoltre integra i capitoli della 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 tema del “Consolidamento e riqualificazione della struttura urbana” è stato posto recentemente dalla l.r. n.31/2014, come obiettivo della pianificazione comunale per tutti i comuni della Regione Lombardia. In particolare questo obiettivo s'impone per il comune di Cabiato, oltre che come opportunità anche come necessità in ragione dell'alto tasso di occupazione del suolo comunale.

Mentre il consolidamento degli insediamenti esistenti significa necessariamente l'esclusione di qualsiasi ipotesi di espansione futura e/o di nuova occupazione di suolo, la tipologia della loro riqualificazione non può che discendere dagli orientamenti della nuova Amministrazione Comunale in campo urbanistico così come sintetizzati per Cabiato dal Programma amministrativo prima e dal Documento di Indirizzi poi, anche perchè questi orientamenti risultano coerenti con gli indirizzi proposti dalla stessa l.r. n.31/2014.

Per l'Amministrazione Comunale di Cabiato questo tema del “ Consolidamento e riqualificazione della struttura urbana “ significa innanzitutto:

-“Consolidare” tutti gli insediamenti che certificano l'identità storico-culturale di Cabiato e quindi consolidare 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 consolidare anche gli insediamenti storico-tipologici circostanti il centro storico ed antecedenti il 1970, che sono stati a loro volta caratterizzati dal binomio casa-bottega che ha contraddistinto, anche dal punto di vista tipologico-edilizio, una parte significativa della storia socio-economica e quindi urbana, di Cabiato quale città del mobile.

-“Riqualificare” questi insediamenti storico-ambientali e storico-tipologici, innanzitutto delocalizzando da questi insediamenti di Centro Storico e da quelli circostanti il Centro Storico ed esistenti al 1970, le attività produttive insalubri di 1^ classe, oramai incompatibili con la loro destinazione residenziale prevalente, e quindi promuovendo all'interno di questi insediamenti nuove attività compatibili con la destinazione residenziale prevalente, sfruttando a questo scopo la loro ricchezza tipo-morfologica e quindi la loro flessibilità funzionale (residenza–produttivo–artigianale–servizi).

### Il Borgo di Cabiato

Questa operazione di consolidamento e riqualificazione porta innanzitutto all'identificazione di una nuova componente della struttura urbana di Cabiato (Il Borgo di Cabiato) che potrebbe meglio e più compiutamente

certificare l'identità storico-culturale di Cabiato, in quanto è in grado di coinvolgere un maggior numero di cittadini attraverso la promozione di nuove attività, ed attraverso la formazione di nuovi spazi di aggregazione urbana.

Con l'individuazione di questa nuova componente della struttura urbana, l'operazione di consolidamento e riqualificazione coinvolge di fatto l'intera struttura urbana di Cabiato ed in particolare gli insediamenti più recenti e più precisamente caratterizzati funzionalmente (residenziali e/o produttivi), che troverebbero nel Borgo di Cabiato le necessarie integrazioni funzionali e urbane.

L'obiettivo del consolidamento e della riqualificazione del territorio comunale così perseguita, risulta coerente con la riqualificazione del territorio comunale di Cabiato proposta in ottica paesaggistica dallo stesso Documento di indirizzi.

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 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, nella misura in cui tale operazione non venga più condotta a partire dal solo Centro storico ma dall'intero Borgo di Cabiato, sicuramente a più alta capacità di identificazione storico-culturale dell'intero territorio comunale e quindi di coinvolgimento di tutti i suoi cittadini e degli stessi insediamenti esterni al Borgo.

L'operazione di estensione del Centro Storico, inteso come insediamenti al 1888, a comprendere anche altri insediamenti di valore storico, è anche specificatamente ammessa

- 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;

- 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 dall'organizzazione urbana centrale. Estendendo questa organizzazione urbana fino a farla coincidere quasi 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.

## **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 la linea delle attività ad essa più compatibili, ed in particolare favoriva la collocazione lungo la linea di aziende, piccole e grandi, alle quali la ferrovia garantiva la sussistenza attraverso 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 regolamentazione dell'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'altro ovunque esse si collocano all'interno della Provincia e della Regione, da Cabiato verso l'esterno ma anche dall'esterno verso Cabiato qualora queste opportunità si potessero collocare all'interno di questa struttura urbana, grazie appunto alla sua ricchezza tipo-morfologica che favorisce queste opportunità attraverso la possibilità di insediare una pluralità di funzioni oltretutto più compatibili con la linea ferroviaria stessa. Questa prospettiva vale in particolare per le due grandi aree dismesse, per le quali queste opportunità si collocherebbero per dimensione e qualità ad una scala sovracomunale.

In questa prospettiva va allora sicuramente perseguita una migliore integrazione urbana della linea ferroviaria innanzitutto a livello funzionale, creando le condizioni perché lungo la ferrovia si insedino le funzioni di maggior richiamo comunale e intercomunale, che risultano al tempo stesso anche di maggior compatibilità con la ferrovia stessa, localizzando tali funzioni innanzitutto all'interno delle grandi linee dismesse, che non possono essere sprecate per destinazioni solo urbane ma **valorizzate per** destinazioni sovracomunali, ma anche all'interno del più grande struttura urbana di Cabiato, a motivo della sua ricchezza tipo-morfologica in grado di favorire la nascita di un vero e proprio impianto urbano di tipo integrato.

A livello infrastrutturale vanno potenziati i passaggi a livello di tipo ciclopedonale per favorire una mobilità ciclopedonale diffusa, mentre quelli veicolari 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 traffico di attraversamento all'interno del centro abitato. Non si può infatti generare indifferenza nell'attraversamento tramite la moltiplicazione dei passaggi a livello, in quanto questa indifferenza genererebbe perdita di gerarchia delle strade e quindi congestione generalizzata.

## **Normativa**

Questi obiettivi di consolidamento e di riqualificazione del territorio comunale in ottica paesaggistica, presuppongono una normativa di progetto che faciliti il loro conseguimento sia negli insediamenti esistenti al 1888, già azionati dal PGT come Nuclei Storici (NS) ed Edifici e Complessi storici (ES) in quanto significativi dal punto di vista storico-artistico sia negli insediamenti circostanti i NS e gli ES, esistenti al 1970, se ed in quanto significativi dal punto di vista storico-tipologico, per la particolare storia di Cabiato come comune del mobile.

Occorre in altre parole far valere un'unica metodologia di intervento a salvaguardia della ricchezza tipo-morfologica e quindi funzionale degli insediamenti dell'intero Borgo, privilegiando negli interventi diretti dei

singoli Cittadini, il loro recupero edilizio nella misura in cui il PGT saprà garantire il loro recupero urbanistico senza rinviarlo ai soliti Piani di Recupero o Programmi Integrati di Intervento, che significano il più delle volte il rinvio del loro recupero sia edilizio che urbanistico.

In attuazione di un Ambito di Riqualificazione relativo non ad un solo intervento ma all'intero Borgo di Cabiato, sarà possibile infatti organizzare la mobilità interna ed esterna al Borgo, privilegiando la mobilità dolce e dotando i singoli insediamenti dei parcheggi necessari, recuperando a questo scopo e per quanto possibile, parte delle infrastrutture stradali, organizzando a sistema le attrezzature pubbliche esistenti e promuovendone di nuove, private ma di interesse generale, attraverso operazioni congiunte, abbinando cioè all'intervento specifico un intervento di riqualificazione, piccolo o grande che sia, di urbanizzazione primaria o di riqualificazione ambientale di spazi privati, secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi, ecc.

Volendo privilegiare il recupero edilizio, occorre innanzitutto premettere che entrambi gli insediamenti sono stati edificati prima del 1967, cioè prima della legge n°765/1967, e prima del 1968, cioè prima del Programma di fabbricazione di Cabiato (1968), e quindi edificati non già in attuazione degli indici edilizi ed urbanistici del D.M. dell'aprile 1968 o del P.d.F., ma in attuazione delle sole norme del Codice Civile.

Come quindi il PGT vigente comprende i NS e gli ES in zona A, facendo valere gli indici edilizi ed urbanistici esistenti così anche gli insediamenti di interesse storico-tipologico circostanti i NS, come consentito dal DM, dovrebbero essere compresi in zona A, perché altrimenti non sarebbe possibile applicare anche a loro la normativa prevista dal DM per le zone A, di salvaguardia degli indici urbanistici ed edilizi esistenti e quindi delle loro tipologie. Solo attraverso il loro mantenimento, sarebbe infatti possibile riqualificarli con interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia e non già con interventi di ristrutturazione urbanistica e quindi attraverso operazioni di rinnovo urbano, che rischierebbero non solo di far perdere la loro identità tipomorfologica e quindi di compromettere la riqualificazione del centro abitato di Cabiato, ma anche di non soddisfare le legittime attese dei Cittadini che ci abitano e che vorrebbero continuare ad abitarci migliorando però le proprie condizioni abitative. Infatti la riqualificazione attraverso principalmente operazioni di recupero edilizio consente anche di non generare una nuova capacità insediativa, proprio perché finalizzata a soddisfare prioritariamente il fabbisogno dei cittadini insediati.

Privilegiare il recupero edilizio non significa che non possono essere proposti anche interventi di ristrutturazione urbanistica per le situazioni urbane più compromesse e/o per quelle che risultano funzionali agli obiettivi condivisi anche da parte dei cittadini interessati, che il PGT può individuare ma a quel punto non imporre attraverso interventi a Piano di Recupero o attraverso Programmi Integrati di Intervento. In altre parole il PGT può sicuramente affermare l'esigenza di realizzare percorsi ciclopedonali alternativi o integrativi a quelli già esistenti, oppure l'esigenza di completare la rete ecologica comunale all'interno del TUC, prevedendo opportuni incentivi per chi vorrà recepire ed attuare questi obiettivi alle condizioni preventivamente descritte dal PGT o concordate con l'A.C. in fase attuativa.

Una considerazione a parte meritano le due aree dismesse ubicate lungo la linea ferroviaria, per le quali il recupero urbanistico rappresenta oltre che una necessità anche l'opportunità di poter realizzare su queste aree interventi di interesse generale per destinazioni non più di livello solo comunale ma anche sovracomunale, essendo queste destinazioni in grado di valorizzare le tipologie preesistenti più significative (archeologia industriale) e di generare economie esterne in grado di promuovere la riqualificazione di altre parti del Borgo di Cabiato.

## **Azzonamento**

Una nuova normativa presuppone un assetto di piano che modifichi l'azzonamento vigente.

### **a - 1967**

L'art.10 della L. 765/1967 stabilisce l'obbligo di chiedere "apposita licenza al Sindaco" per "eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ..." anche all'esterno del centro abitato, mentre viceversa la legge n°1150/1942 non richiedeva per questi interventi nessun titolo abilitativo preventivo.

Essendo il Programma di Fabbricazione di Cabiato del 1968 (pag.38 Relazione DP), significa che tutta l'edificazione antecedente il 1967/1968 e quindi prima del 1970, è stata attuata nel rispetto del solo Codice Civile.

Il Programma di Fabbricazione dal 1968 ha determinato una crescita dell'urbanizzato "costituito da un mix funzionale di residenze, servizi e attività produttive, non riconducibile ad una identità morfologica del tessuto urbano, se non per la parte est e sud del territorio comunale, destinata ad insediamenti produttivi" (pag.38 Relazione DP).

Una volta verificato quali ambiti B1, B2 e C1 del PGT vigente siano antecedenti il 1970, ad essi si può applicare il concetto di recupero come per i Centri storici, definendoli tutte "aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi dei centri storici" (art. 2-A) D.M. 2 aprile 1968) e comprendendoli in un ambito specifico A1.

### **b - Zone di PGT edificate al 1970**

L'allegato 4 alla presente Relazione sull'Azzonamento ha individuato tutte le zone edificate al 1970 così come risultano dal PGT vigente (pag.36 della Relazione – PR), classificate come B-classe 1, B-classe 2 e C-classi 1,2,3,4, oltre che come APC.i, APC.r, APC.c, APC.d, APC.p e AFA ed aree per servizi pubblici.

All'interno di queste zone A,B,C, edificate al 1970, è compresa la maggior parte degli AT e AR individuati dal PGT vigente.

### **c - Zone del PGT adeguato**

L'allegato 6 ha individuato e compreso all'interno del perimetro del "Il Borgo di Cabiato", tra tutte queste zone edificate al 1970, gli insediamenti A-NS e A-ES del PGT vigente con l'aggiunta di altri due 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 B o C ed a indice superiore a 0,50 mq/mq. Rimangono escluse da questo elenco, e quindi dal perimetro del "Il Borgo di Cabiato", alcune zone C1 che pur edificate prima del 1970, sono presenti in ordine sparso all'interno di insediamenti successivi al 1970, in particolare nell'ambito sud-est del centro abitato, e rimangono pure escluse da tale perimetro le altre zone C e APC ad indice o destinazione diversi, e le aree per servizi pubblici.

Le zone del PGT vigente B-classe 1, B-classe 2 e C-classe 1, unitamente agli insediamenti al 1970 compresi negli originari AR o AT, potrebbero essere classificate come zone A1 in quanto circostanti il centro storico ed aventi le sue stesse caratteristiche tipo-morfologiche così come previsto dal DM. Classificandole come A1 si potrebbe applicare a questa zona la normativa prevista dal DM, oltre che per gli indici anche per le altezze e per le distanze, e quindi promuovendone la sua riqualificazione innanzitutto con interventi edilizi diretti, dalla manutenzione fino alla nuova edificazione.

### **d - Il Borgo di Cabiato**

L'insieme di questi insediamenti A1-TS e di quelli A-NS-ES, si configura già ora non come una semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti dal punto di vista edilizio-architettonico, ma come un vero e proprio "Borgo", così come caratterizzato dalla DGR IX/2727/2011 e di cui all'Allegato E alle presenti norme, dotato di una precisa peculiarità tipo-morfologica, per come i suoi insediamenti si caratterizzano e per come si relazionano tra loro nel contesto urbano di Cabiato.



L'estensione della categoria storica a comprendere tutti questi insediamenti consente un rafforzamento dell'identità storico-culturale di Cabiato e quindi una maggiore operatività progettuale nel certificarla attraverso interventi di riqualificazione, 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 illustrano dal punto di vista planimetrico-quantitativo (7), funzionale (8) e dei tipi edilizi di cui alla CGR IX/2727/2010, che li compongono, alcuni insediamenti che si propone di comprendere in ambito A1. Si tratta di insediamenti difficilmente identificabili con gli insediamenti che discendono dagli indici e dalle destinazioni delle zone B e C del PGT vigente, e che richiedono pertanto una normativa diversa se si vuole proporre un'evoluzione compatibile e cioè una riqualificazione edilizia e non già una ristrutturazione urbanistica che ne vanifichi l'identità.

Una normativa che corrisponde non già a quella prevista dal DM 1 aprile 1968 per le zone B e C, ma per le zone A di interesse storico-artistico.

Una normativa che incentivi non tanto la ristrutturazione urbanistica, ma la riqualificazione edilizia degli edifici esistenti, e che non incentivi quindi l'abusivismo di necessità per l'adeguamento dello stato di fatto alle esigenze dei cittadini insediati, 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 PGT adeguato, 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, 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 sovra comunale, senza per questo incentivare in nessuna forma il traffico di attraversamento.

Come già all'interno dell'ambito A, anche all'interno dell'ambito A1 sono presenti 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, di livello comunale ma funzionalmente connesso a livello sovracomunale. 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) di Cabiato.

## **Adeguamento della Normativa**

L'adeguamento delle NTA del PGT alla luce dell'azzonamento proposto dalla Variante, interessa :

### **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 ATR,**
  - **art.11.b-Ambiti di Riqualificazione (A.R.)**
- **l'Allegato D** che viene aggiunto integralmente alle NTA per illustrare gli indirizzi di riqualificazione per **l'Ambito di Riqualificazione (A.R.) n.1 - "Il Borgo di Cabiato"**

### **B -NTA-PR**

gli artt.14,15,16,17 e 18 delle NTA-PR vengono raddoppiati con l'aggiunta degli **artt.14.1,15.1,16.1,17.1 e 18.1**

## **Adeguamento dell'azzonamento**

Per l'attuazione delle integrazioni al PGT vigente per quanto riguarda l'azzonamento e quindi per quanto riguarda l'individuazione del Borgo di Cabiato come estensione della zona/ambito A (NS e ES) a comprendere la nuova zona/ambito A1 (ex B-classe 1, B-classe 2 e C-classi 1 del PGT vigente), già edificate al 1970, è necessario un adeguamento delle NTA del PGT vigente, sia metodologico che normativo.

Dal punto di vista metodologico, occorre cogliere tutte le opportunità offerte dalla l.r.n.12/2005 e s.m.i., per favorire il recupero edilizio impegnando in questa operazione non solo il PGT ma anche il progetto edilizio degli interventi, e quindi riconoscendo a questo progetto il compito di approfondimento delle modalità di intervento che vengono definite in linea di massima dal PGT e verificate e definite a livello di progetto edilizio.

Questa operazione è possibile attribuendo:

-la parte degli indirizzi di recupero al Documento di Piano del PGT che non essendo conformativo può essere modificato senza comportare variante urbanistica se la modifica stessa non produce ristrutturazione urbanistica;

-la parte prescrittiva del recupero al Piano delle Regole che definirà gli indici urbanistico-edilizi della zona/ambito e gli interventi edilizi per le singole modalità di intervento.

Dal punto di vista normativo e per gli scopi di cui al Documento di Indirizzi e per gli obiettivi di recupero individuati per l'azzonamento, s'impone 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 delle stesse zone/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.

## Modalità d'intervento

Negli ambiti A (NS e ES) di centro storico così come definiti dal PGT sono possibili le operazioni:

- di restauro, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente se in ambito storico-artistico A, e con la stessa volumetria dell'edificio preesistente se in ambito storico-tipologico A1, e di ampliamento **per eventuali integrazioni volumetriche per tipe edilizi non di valore storico-artistico, compreso** il recupero del sottotetto a Permesso di Costruire convenzionato;
- di ristrutturazione urbanistica e per nuovi interventi, a P.A. applicando la perequazione al maggior volume/SLP tra quello esistente e quello di progetto.

Negli ambiti A1 (TS) di espansione novecentesca, così come definiti dal PGT vigente, che risultano anteriori al 1970 (1967-1968) sono possibili le operazioni:

- di ristrutturazione edilizia e di ampliamento **per eventuali integrazioni volumetriche compreso** il recupero del sottotetto e per nuovi interventi ad indice minimo di zona a Permesso di Costruire semplice;
- di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o con cambio di destinazione d'uso e per nuovi interventi ad indice medio di zona a Permesso di Costruire convenzionato;
- di ristrutturazione urbanistica e per nuovi interventi ad indice massimo di ambito a P.A. perequando il maggior volume/SLP tra quello intermedio di ambito e quello di progetto.

## Riferimenti normativi

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) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la **densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq**;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

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 fondiarie 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;

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 preesistente, 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.”

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n°. 12/2005, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

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

1 - IL TERRITORIO COMUNALE  
Ortofoto AGEA 2012



Comune di Cabiato (CO)

1



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

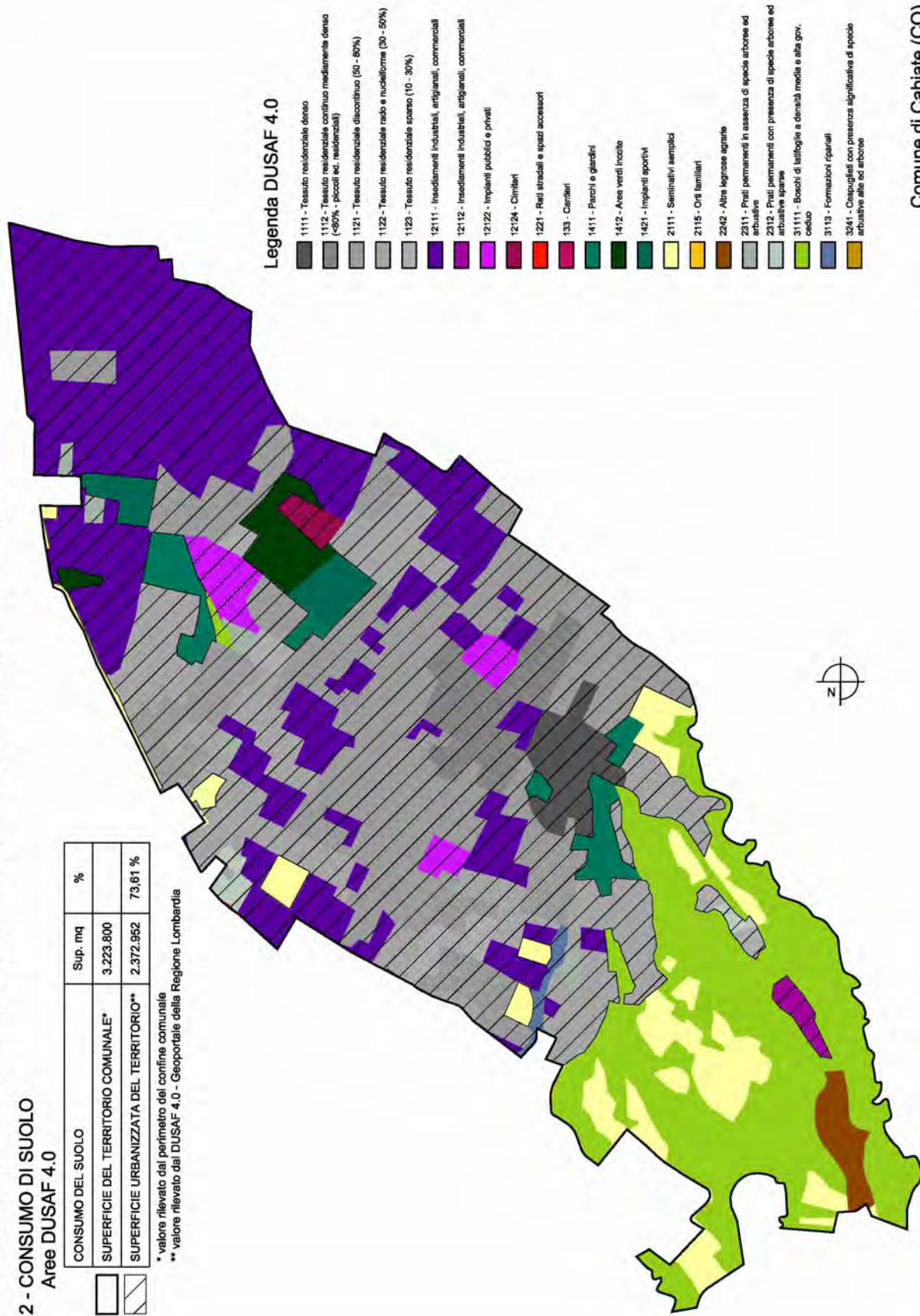
2 - CONSUMO DI SUOLO

Aree DUSAF 4.0

CONSUMO DEL SUOLO	Sup. mq	%
SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE*	3.223.800	
SUPERFICIE URBANIZZATA DEL TERRITORIO**	2.372.952	73,81 %

\* valore rilevato dal perimetro del confine comunale

\*\* valore rilevato dal DUSAF 4.0 - Geoportale della Regione Lombardia



Legenda DUSAF 4.0

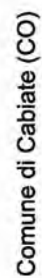
- 1111 - Tessuto residenziale denso
- 112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso (40% - piccoli ed. residenziali)
- 1121 - Tessuto residenziale discontinuo (50 - 80%)
- 1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme (30 - 50%)
- 1123 - Tessuto residenziale sparso (10 - 30%)
- 1211 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- 1212 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- 12122 - Impianti pubblici e privati
- 12124 - Cimiteri
- 1221 - Reti stradali e spazi accessori
- 133 - Cimiteri
- 1411 - Parchi e giardini
- 1412 - Aree verdi incolte
- 1421 - Impianti sportivi
- 2111 - Seminativi semplici
- 2115 - Orla familiari
- 2242 - Altre legnose aperte
- 2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- 2312 - Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- 3111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta gov. ceduo
- 3113 - Formazioni ripariali
- 3241 - Cespugliati con presenza significativa di specie arbustive alte ad arboree

Comune di Cabiate (CO)



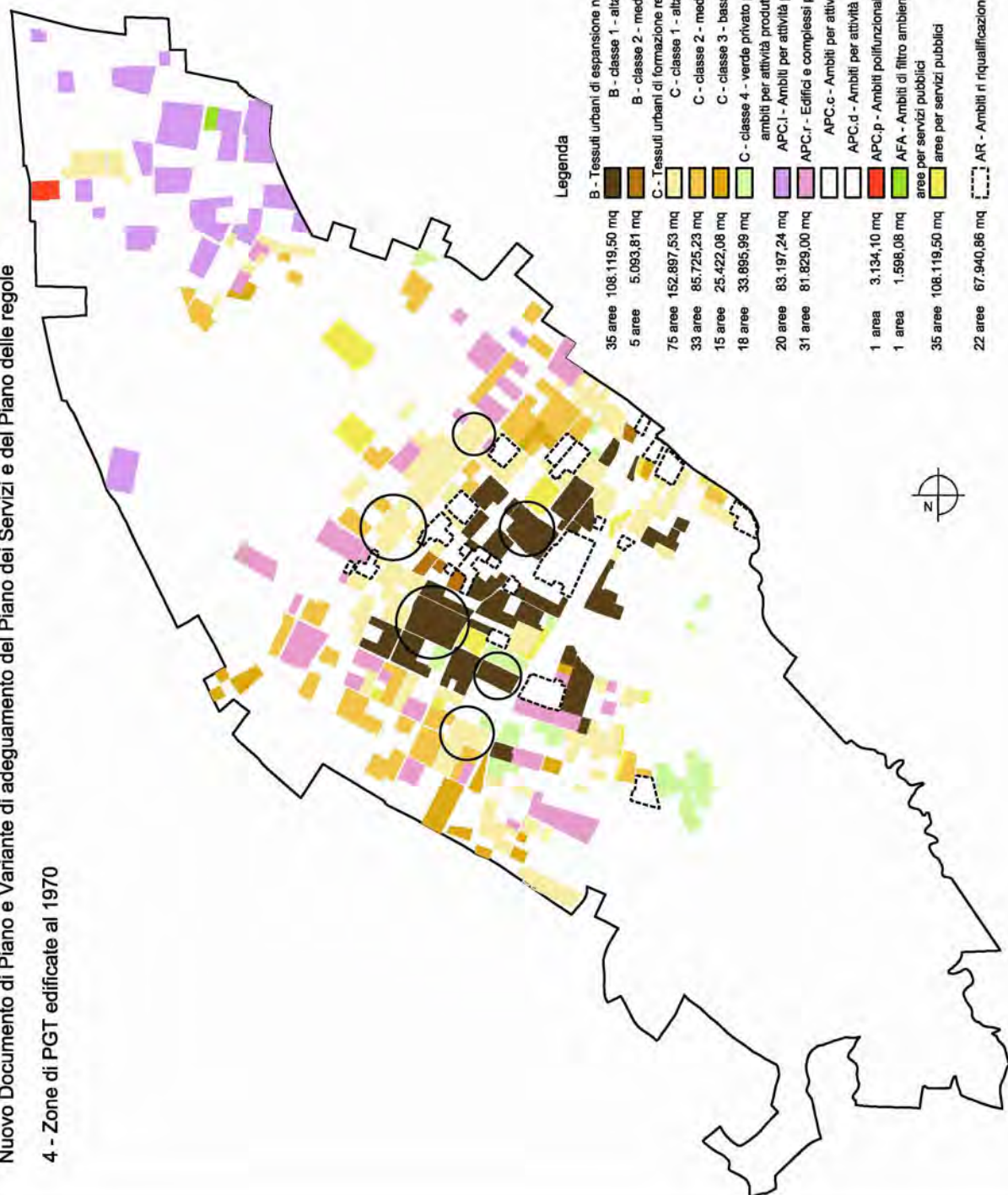
### 3 - CONSUMO DI SUOLO

Aree DUSAF 4.0 su DBT



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

## 4 - Zone di PGT edificate al 1970

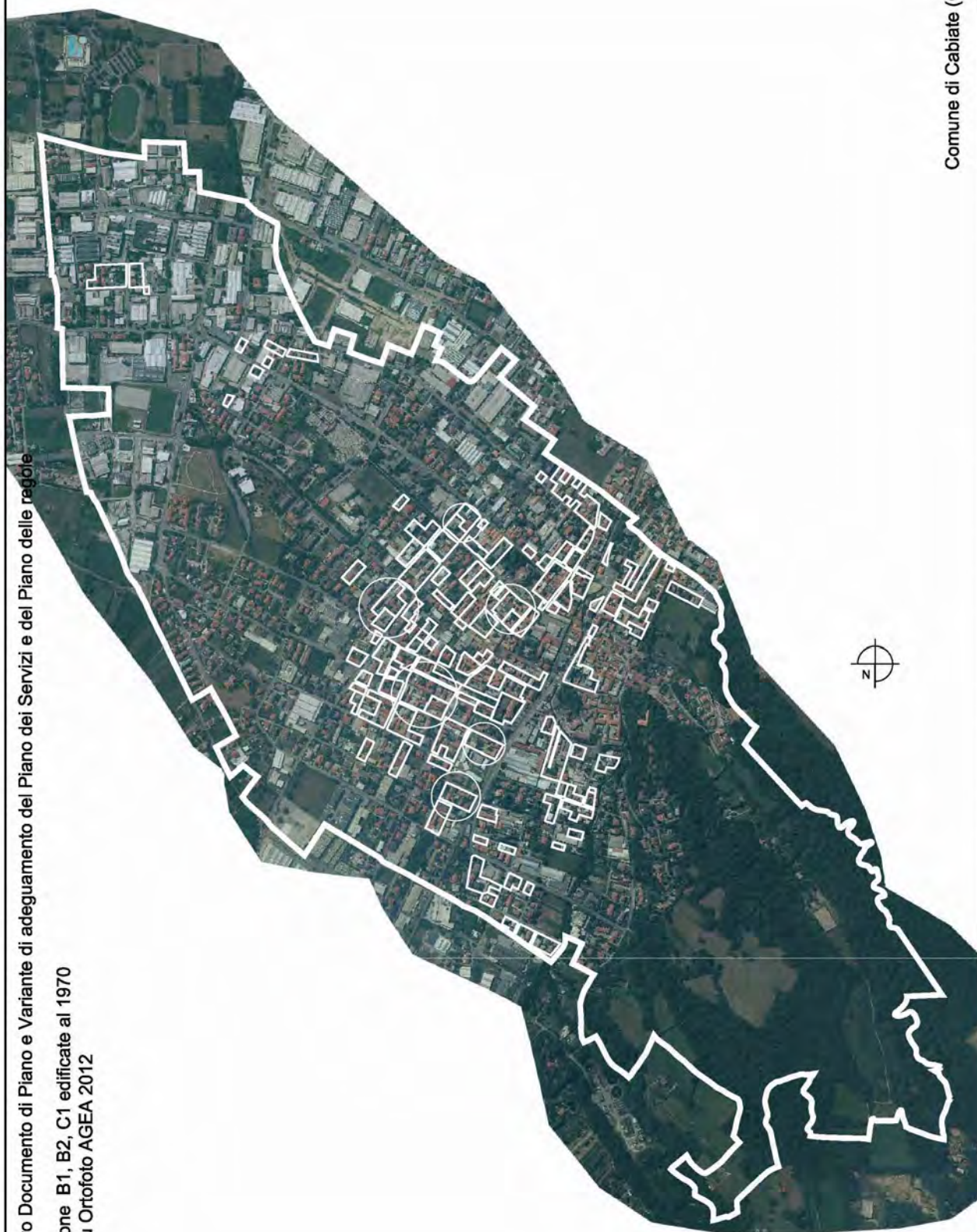


Comune di Cabiate (CO)



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

5 - Zone B1, B2, C1 edificate al 1970  
su Ortofoto AGEA 2012

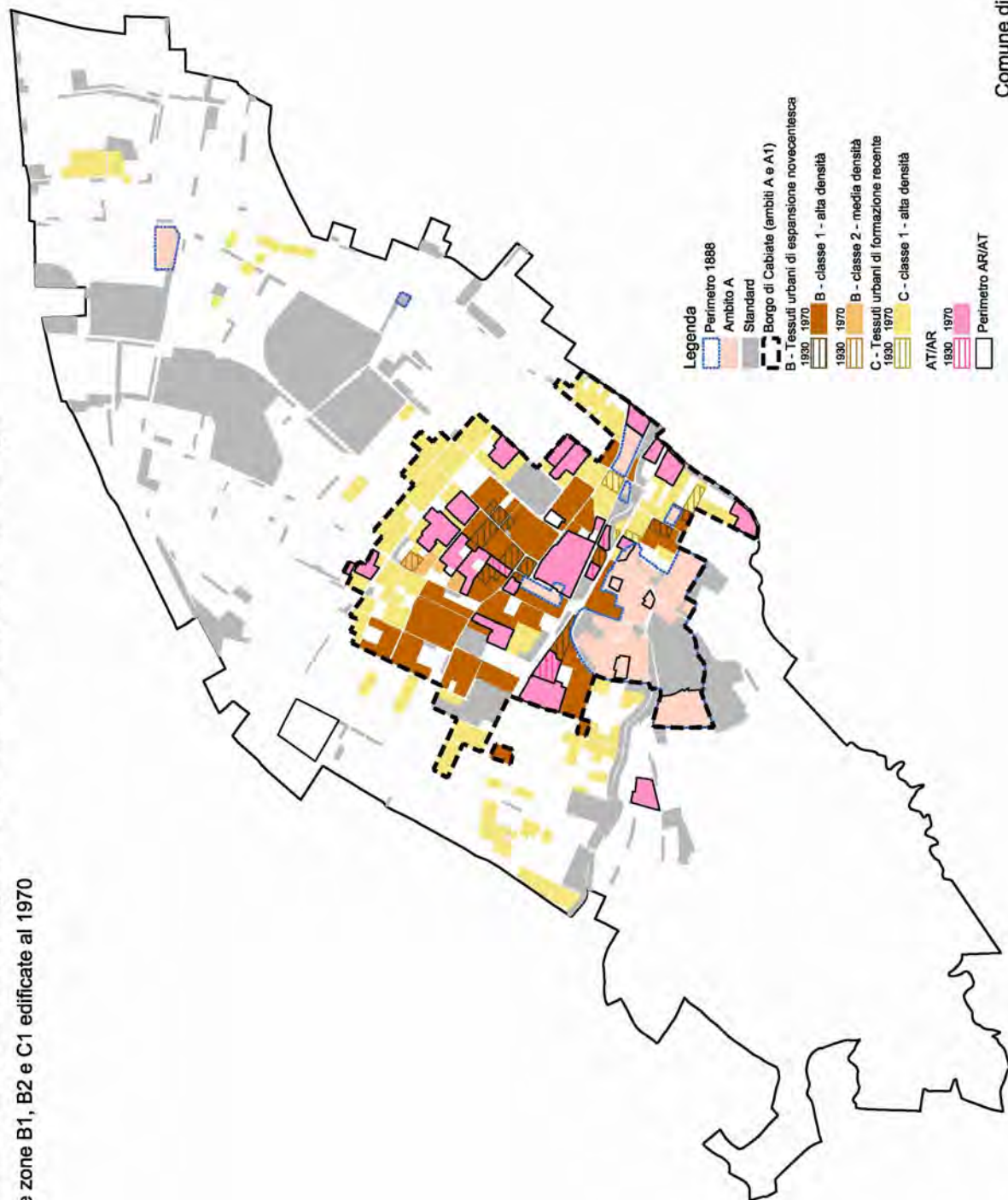


Comune di Cabiате (CO)

5

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

6 - S.T. delle zone B1, B2 e C1 edificate al 1970

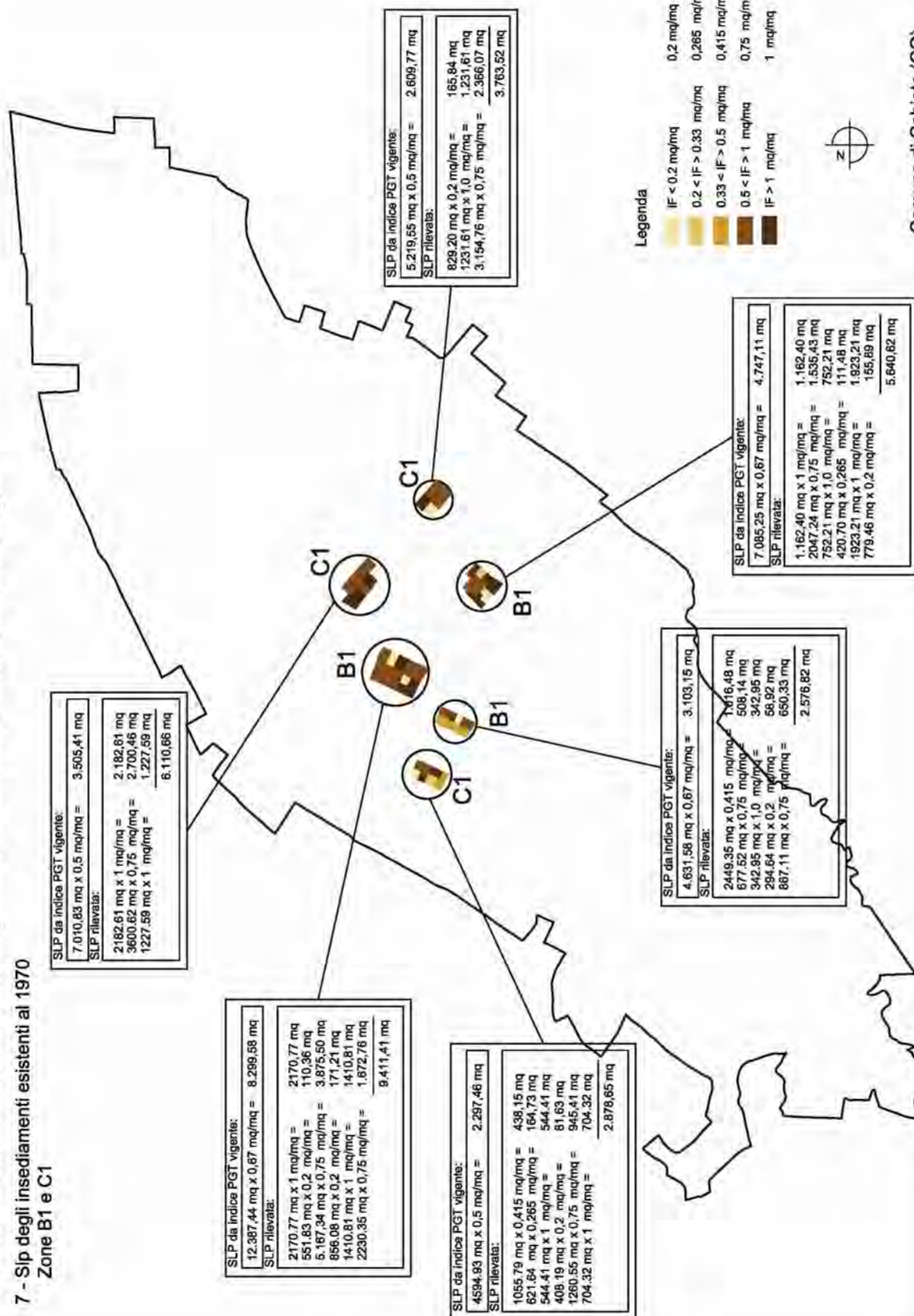


Comune di Cabiate (CO)



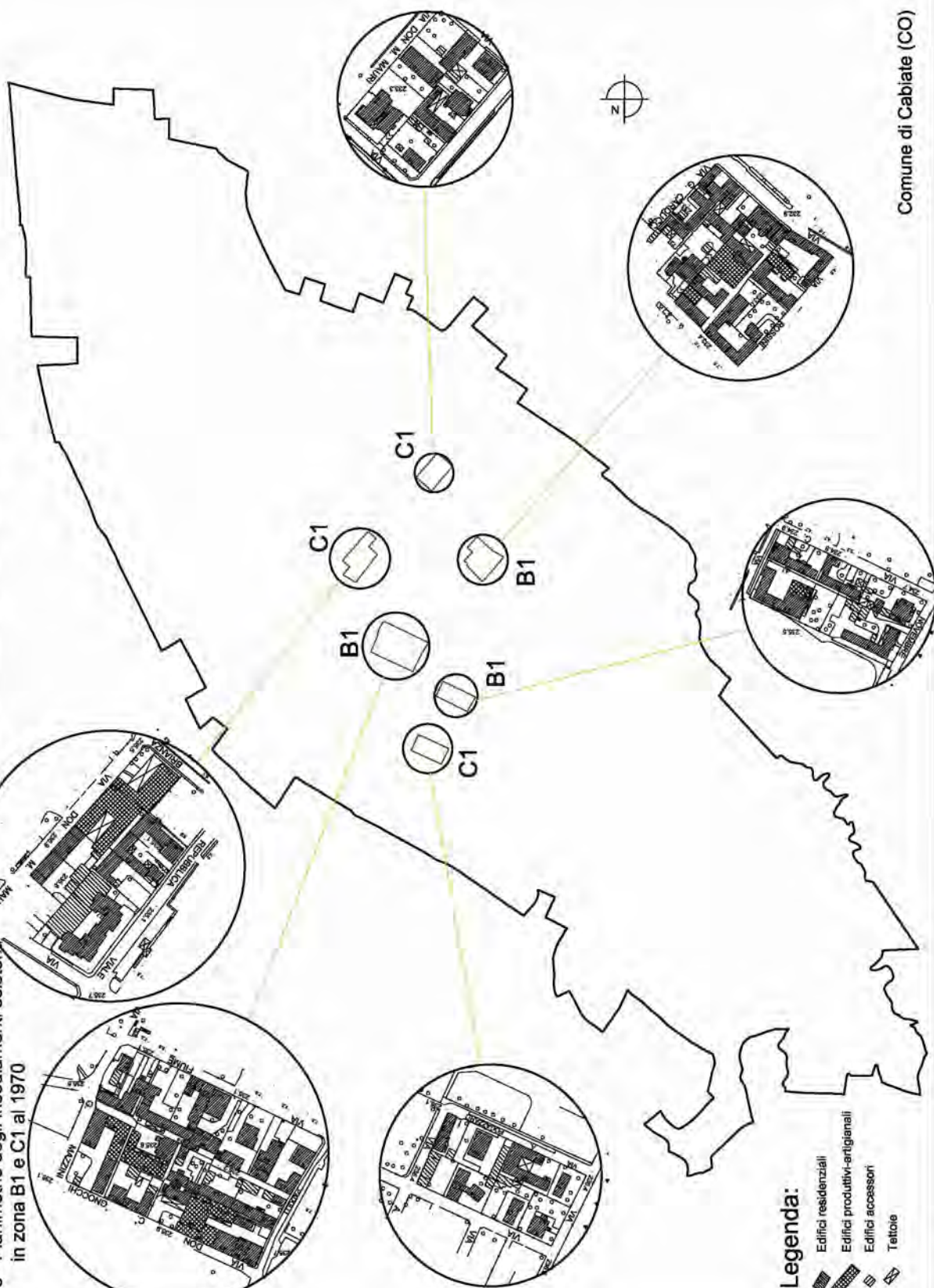
# Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

## 7 - Slp degli insediamenti esistenti al 1970 Zone B1 e C1



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





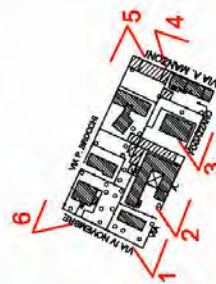
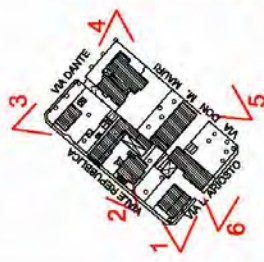
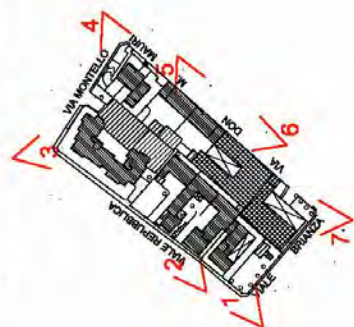
Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole  
8a - Planimetrie degli insediamenti esistenti in zona B1 al 1970 - Documentazione fotografica



Comune di Cabiате (CO)

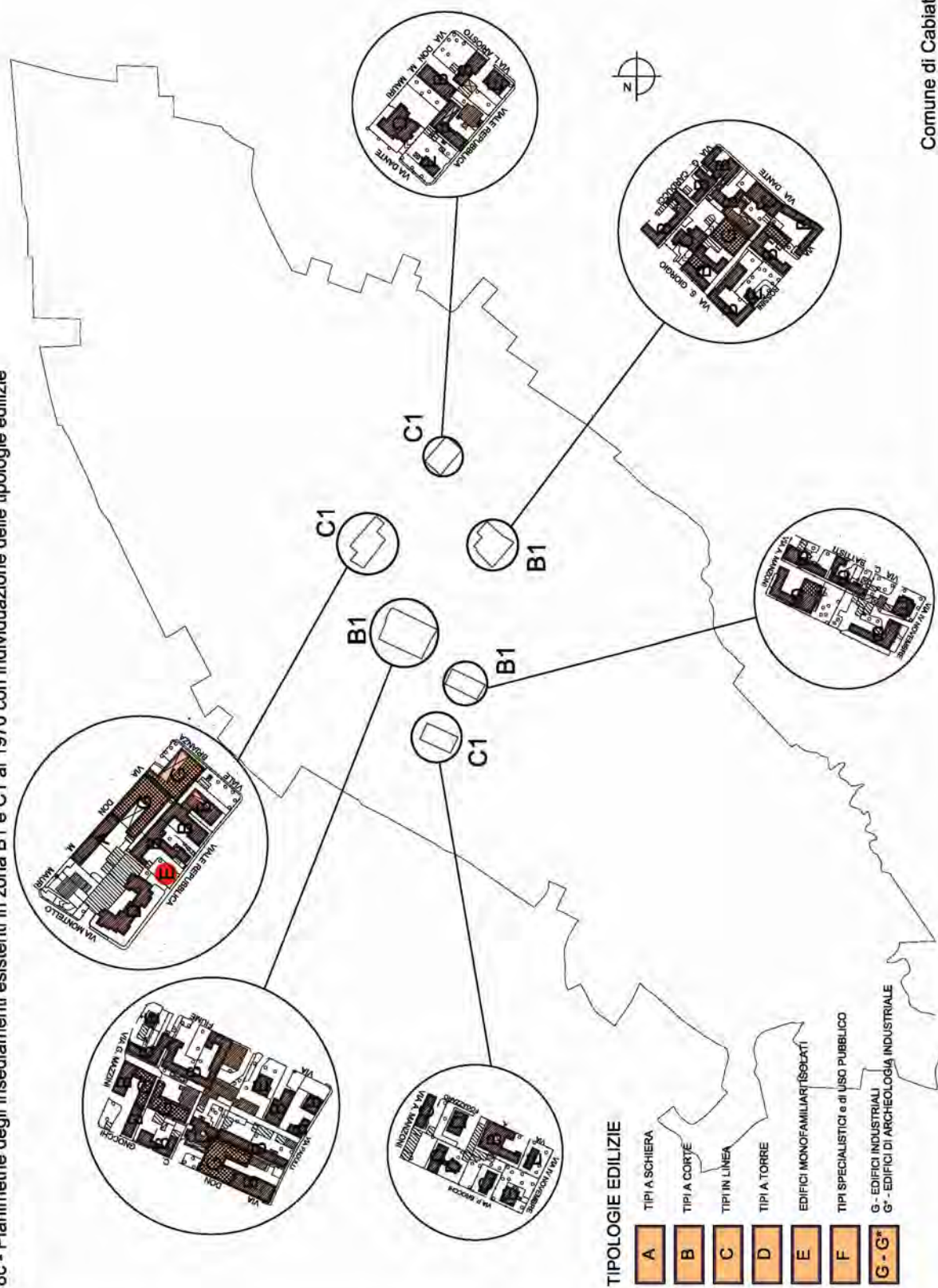


Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole  
8b - Planimetrie degli insediamenti esistenti in zona C1 al 1970 - Documentazione fotografica

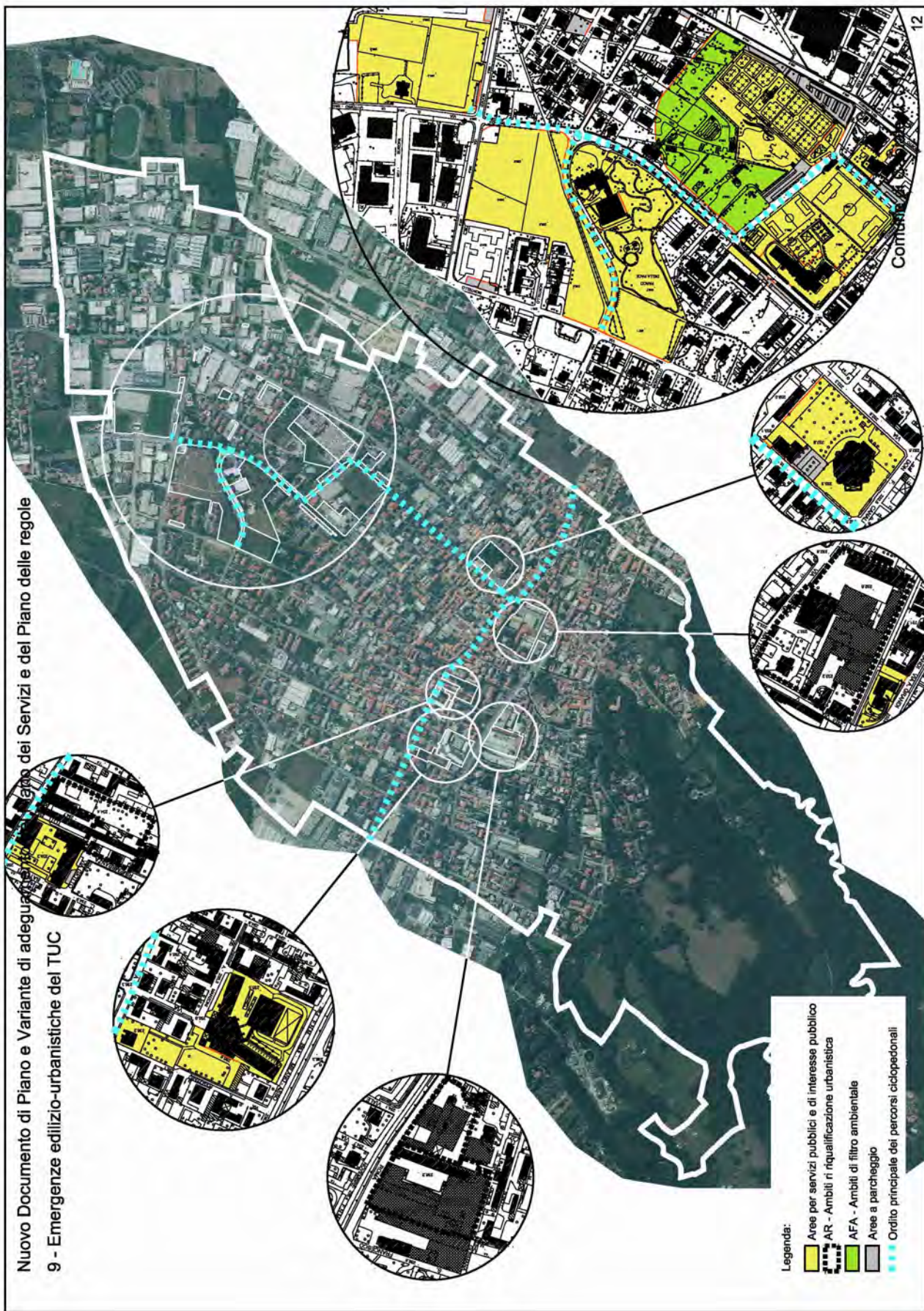


Comune di Cabiato (CO)

Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole  
8c - Planimetrie degli insediamenti esistenti in zona B1 e C1 al 1970 con individuazione delle tipologie edilizie



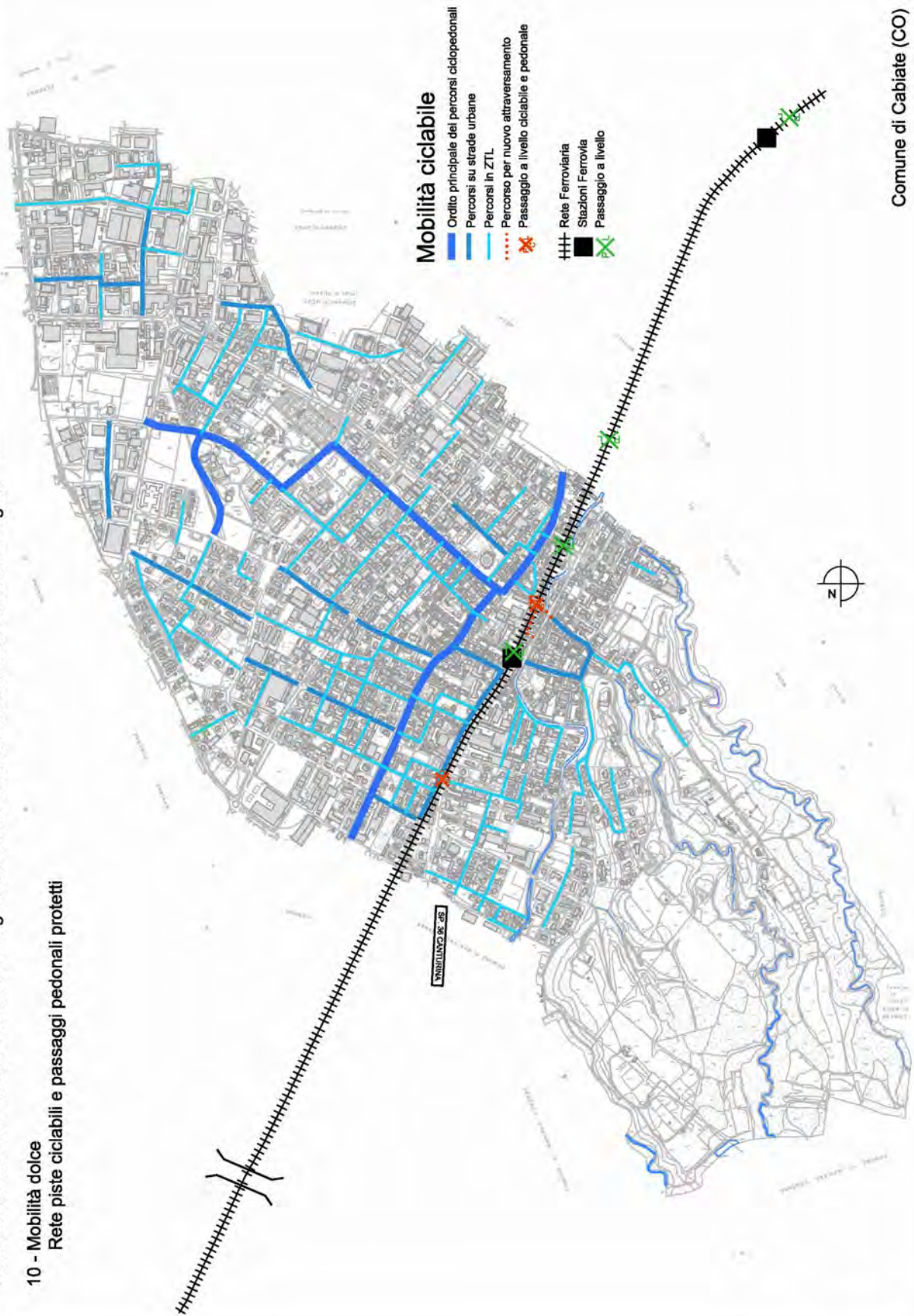






Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

10 - Mobilità dolce  
Rete piste ciclabili e passaggi pedonali protetti



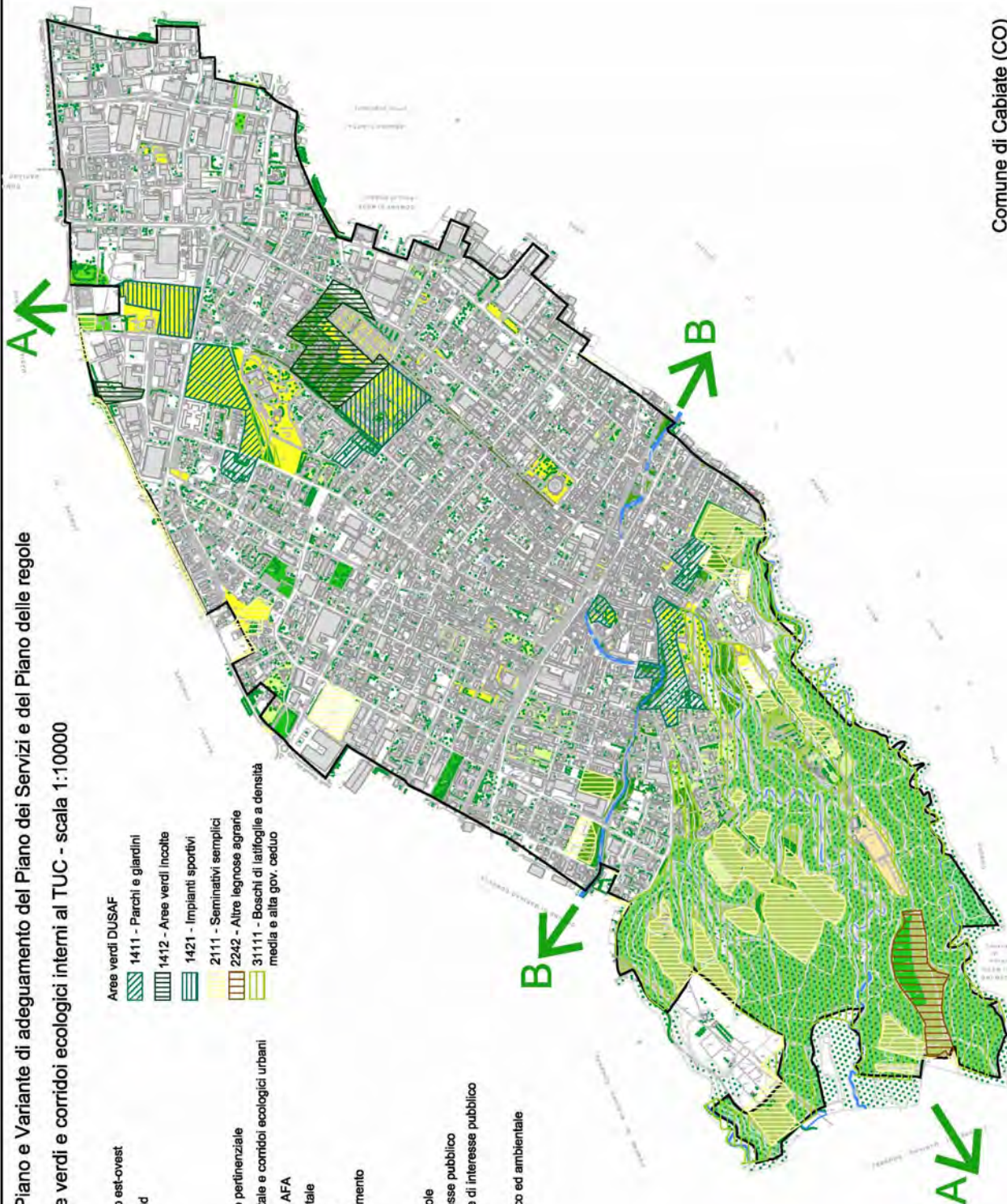


# Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

## 11 - Sistema delle aree verdi e corridoi ecologici interni al TUC - scala 1:10000

### Legenda

- |   |  |
|---|--|
| <b>A-A</b> Corridoio di verde urbano est-ovest            | <b>Aree verdi DUSAF</b>  |
| <b>B-B</b> Corridoio fluviale nord-sud                    | 1411 - Parchi e giardini                                       |
| Aree piantumate   | 1412 - Aree verdi incolte                                      |
| Viali alberati  | 1421 - Impianti sportivi                                       |
| Aree verdi e standard - PGT                               | 2111 - Seminativi semplici                                     |
| Ambito C4 - verde privato pertinenziale                   | 2242 - Altre legnose agrarie                                   |
| Ambito C6 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani | 31111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta gov. ceduo |
| Ambiti di filtro ambientale AFA                           |  |
| Sistema rurale, paesistico, ambientale                    |  |
| Aree boscate di latifoglie                                |  |
| Aree di rimboscimento                                     |  |
| Florovivaismo   |  |
| Seminativo e prato  |  |
| Aree per attività extragroicole                           |  |
| Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico         |  |
| Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico         |  |
| Aree a parcheggio   |  |
| Aree di interesse ecologico ed ambientale                 |  |





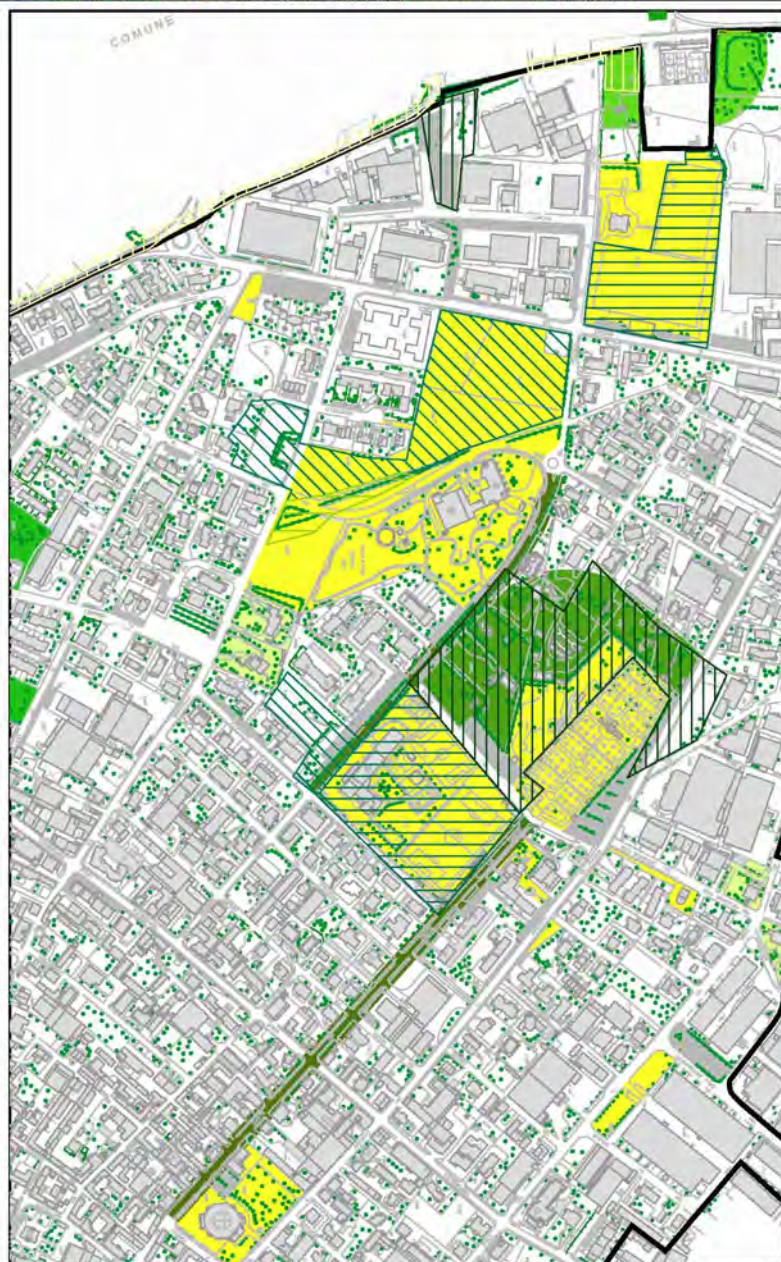
Nuovo Documento di Piano e Variante di adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle regole

12 - Corridoi ecologici comunali  
Scala 1:5000

Corridoio fluviale nord-sud



Corridoio verde urbano est-ovest



## **B - VIABILITÀ: STATO DI FATTO E IPOTESI DI PROGETTO**

L'obiettivo della riqualificazione/rigenerazione urbana dell'intero territorio comunale attraverso la nuova unità urbana del Borgo di Cabiato presuppone una diversa organizzazione della rete della mobilità quale risulta dall'All.2-DOC.1B e dalla presente relazione.

### **Premessa**

La presente Relazione 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 solo adeguamento della rete stradale esistente e con interventi conseguenti di polizia urbana per la regolamentazione del traffico.

In prospettiva mentre potrebbe risultare opportuna la realizzazione del passaggio a livello sulla congiungente via De Amicis con via Piave prevista dal DP vigente per ovviare alla mancanza di un passaggio a livello nord dell'abitato, la sostituzione dei due passaggi a livello di via Veneto e di via Petrarca con un nuovo passaggio a livello in prosecuzione di via Dante, potrebbe invece risultare problematico sia perché di difficile realizzazione, sia perché 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 ciclopeditonale di via Padulli attraverso la via Rossini.

In quest'ottica potrebbero invece risultare utili un passaggio a livello di tipo pedonale in prosecuzione della via Dante ed un altro a congiungere la via IV Novembre e la via Roma.

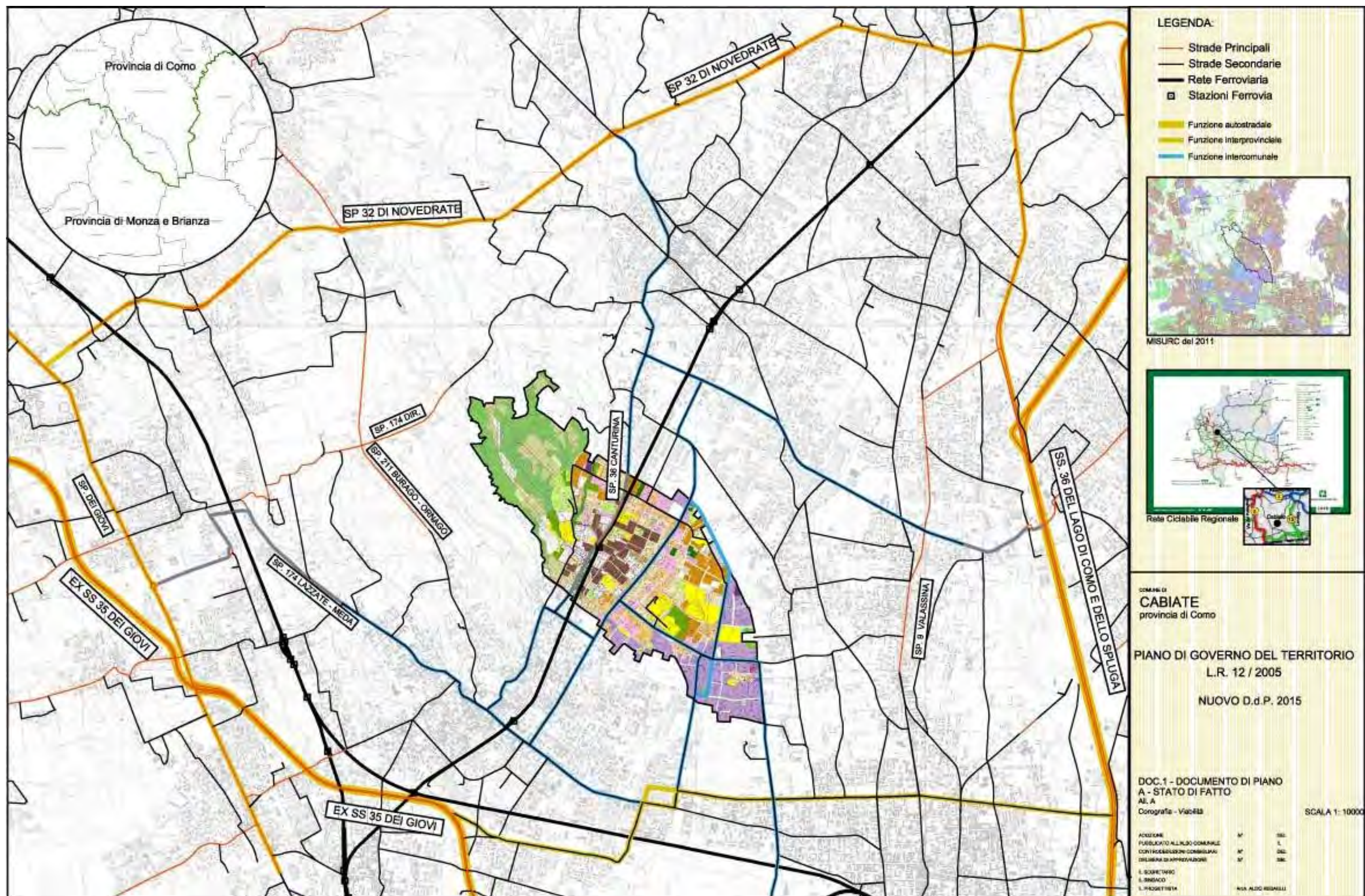
### **Quadro di riferimento intercomunale**

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.







### **Quadro di riferimento comunale: strade urbane di quartiere (cat.E)**

A livello trasportistico, la presenza della linea ferroviaria rappresenta oltre che un'opportunità anche un problema in quanto divide il Tessuto Urbano Consolidato in due parti fra loro comunicanti attraverso due soli 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 orientandolo poi con provvedimenti di polizia urbana anche per distribuire il traffico stesso 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 ferrovia 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 ad integrazione della connessione 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 Buoizzi)-via Ariosto dalla via Porada di Seregno ed attraverso la via Buoizzi- via Milano-via Ariosto dalla via Einaudi di Meda che intersecano nella loro tratta comune (via Milano-via Ariosto) con 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 Buoizzi-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 Buoizzi) 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 ridistribuzione 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 raccordinate 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 Buoizzi 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, sono 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 parte di viale Brianza tra via Buoizzi e via Francesco Baracca, mettendo Viale Brianza in connessione attraverso la via Fermi con la via Dante Alighieri che può essere pure essa preclusa dal traffico veicolare almeno per una semisede stradale rimanendo l'altro 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 Buoizzi. 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 dei due passaggi a livello.

Tutte 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 pone riferita 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 anche verso l'esterno.

Dal centro storico in connessione con il percorso di via Paduli-via Matteotti, potranno quindi partire i percorsi ciclopedonali verso il parco di villa Paduli e quindi verso il Parco delle brughiere brianza.

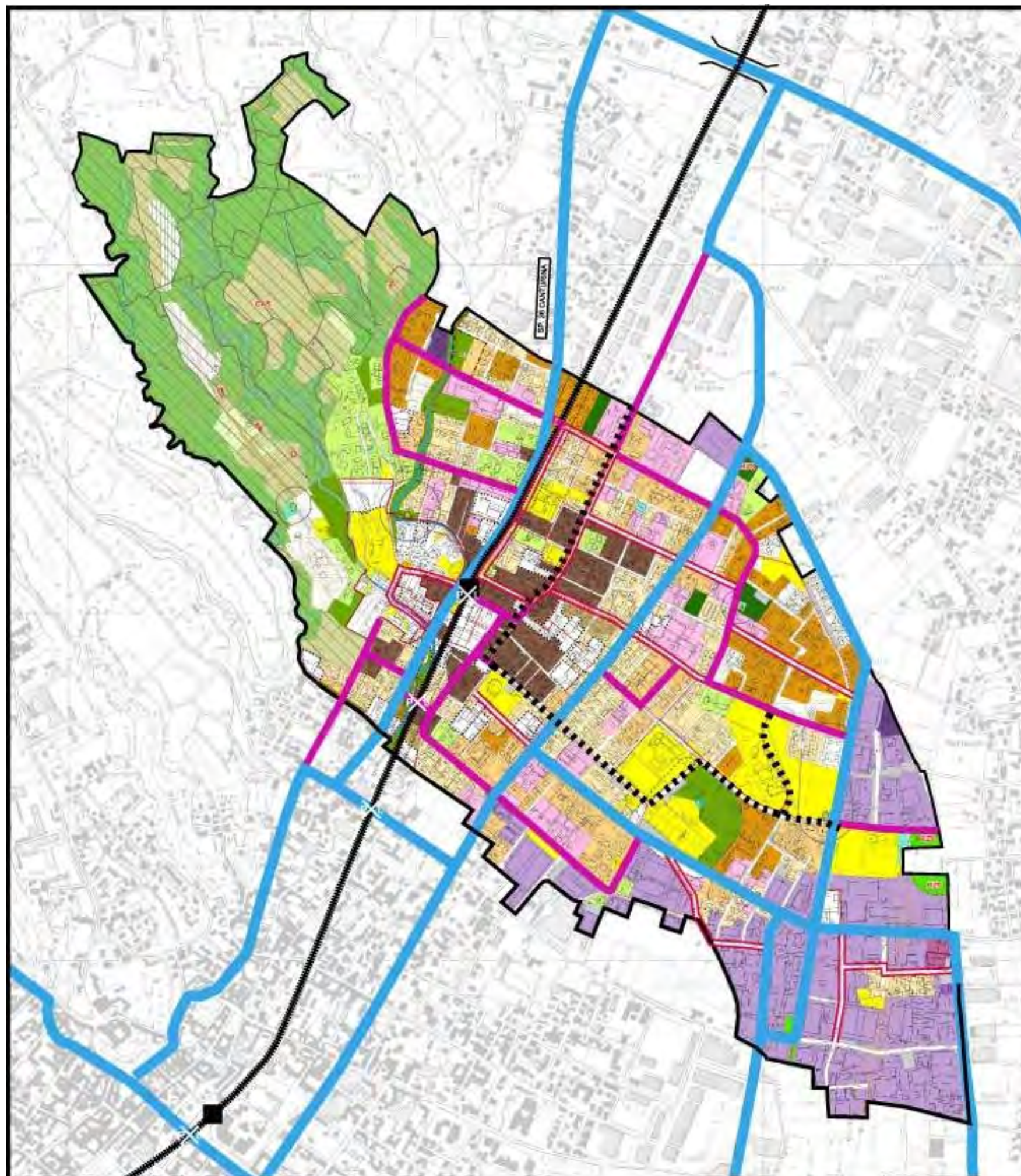
## **Mobilità**

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 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 definito dai 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 soprattutto se fosse escluso definitivamente l'interramento della linea ferroviaria, 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.





# LEGENDA:

- Rete Ferroviaria
- Stazioni Ferrovia
- Passaggio a livello
- Sovrappasso ferroviario
- Strade urbane di quartiere (cat. E)
- Strade urbane locali interzonali (cat. E/F)
- Strade urbane locali (cat. F)
- Strade a traffico limitato
- Ordito principale dei percorsi ciclopedonali

COMUNE DI  
**CABIATE**  
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  
All. B  
Viabilità

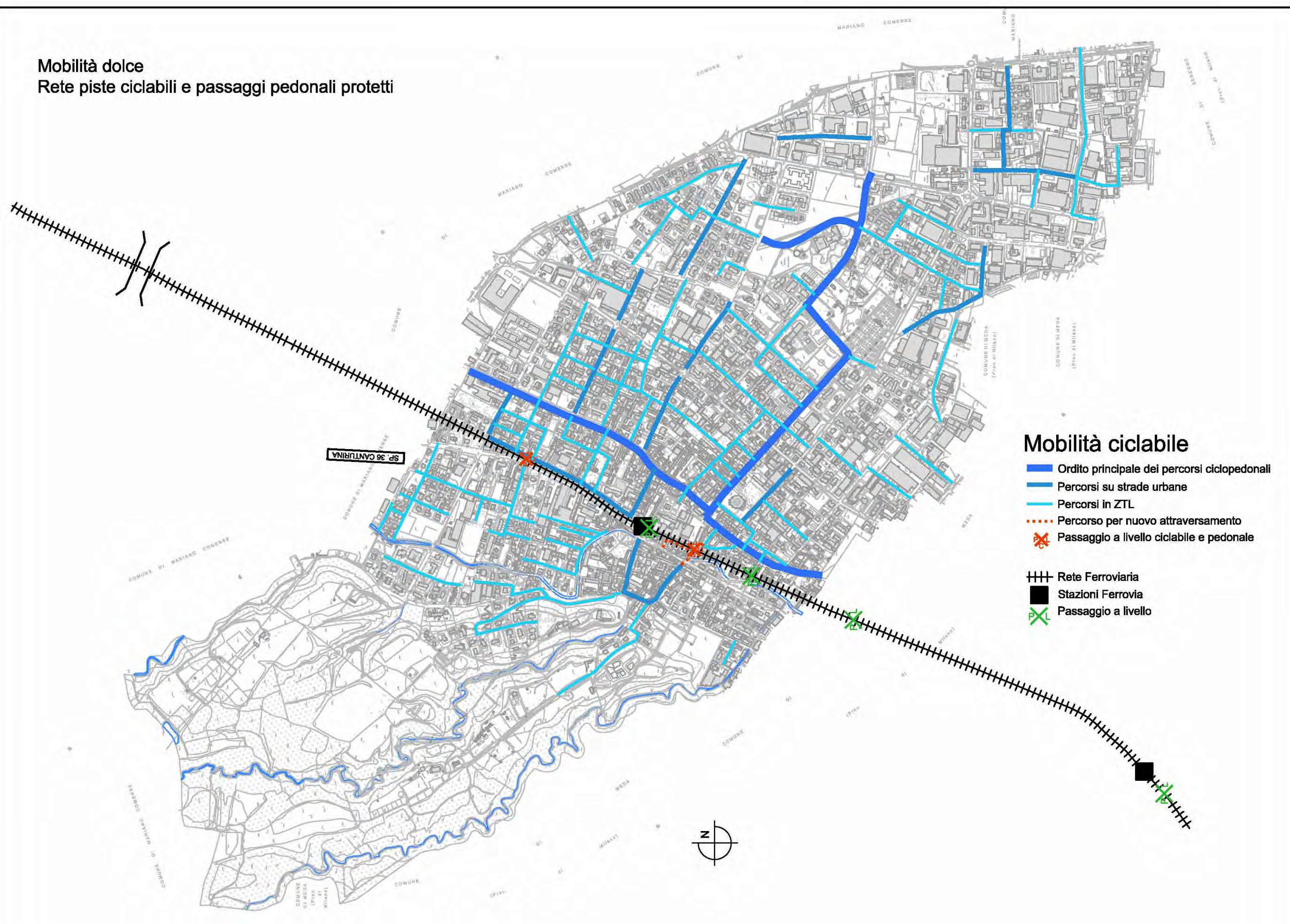
SCALA 1: 5000

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		
CONTRORRELAZIONI CONSIGLIERI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL
IL SEGRETARIO		
IL SINDACO		
IL PROGETTISTA		
ARCH. ALDO REDANELLI		



## Mobilità dolce

### Rete piste ciclabili e passaggi pedonali protetti





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

I capitoli precedenti illustrano i contenuti generali del PGT adeguato ed in particolare i presupposti per l'adeguamento del Piano delle Regole sia come normativa che come azzonamento.

Questo capitolo della relazione fa riferimento ai presupposti di cui sopra e sviluppa in particolare il tema della rigenerazione urbana.

### **Rigenerazione urbana**

L'obiettivo di riqualificazione di cui in premessa, presuppone una diversa concezione del Piano delle Regole di prima generazione, che corrispondeva di fatto al P.R.G. previgente in quanto regolavano l'esistente normalizzandolo attraverso indici e quant'altro consentisse operazioni di piccolo cabotaggio interne alle singole zone ma esterne alla logica del sistema insediativo di appartenenza. Il nuovo Piano delle Regole del PGT adeguato in attuazione del programma amministrativo e della legge n.31/2014, deve invece affrontare il problema della riqualificazione/rigenerazione urbana dell'intero Tessuto Urbano Consolidato, formulando quindi un progetto organico d'intervento, articolato a comprendere le diverse tipologie insediate, attraverso una normativa sufficientemente flessibile sia come indici che come destinazioni proposte, che consenta di aderire meglio alle esigenze dei cittadini insediati. All'urbanistica non interessa infatti definire degli indici astratti ma semmai interessa definire in funzione degli indici che si scelgono a soddisfacimento delle esigenze che si pongono sul territorio, le procedure che si devono seguire per usufruirne e per garantire l'obiettivo primario della riqualificazione urbana.

Già il P.G.T. vigente individua ad esempio due indici per ogni zona, un indice di partenza e un indice finale in non già o non solo in funzione della perequazione, ma prima ancora per consentire a un cittadino di poter scegliere l'indice che meglio soddisfa le sue esigenze, a seconda che sia una persona singola, o che voglia realizzare un alloggio per il figlio, o che voglia fare impresa o realizzare un'attrezzatura di servizio. Il PGT deve allora definire il margine di compatibilità per la scelta di due o più indici e dire come quell'indice che il Cittadino sceglie, si può attuare o a permesso di costruire semplice o a permesso di costruire convenzionato o a piano attuativo essendo questa scelta di procedura di competenza del P.G.T..

Mentre il nuovo Documento di Piano definisce gli obiettivi di riqualificazione dell'intero territorio comunale, il Piano delle Regole elabora un progetto di rigenerazione urbana nei significati e per gli scopi di cui sopra.

## 2 - RELAZIONE PIANO DEI SERVIZI

### Premessa

L'operazione di consolidamento e di riqualificazione dell'attuale struttura urbana presuppone una revisione sostanziale del Piano dei Servizi, in generale ed in particolare.

In generale i Piani dei Servizi di prima generazione, sono stati predisposti quando le prospettive di sviluppo erano diverse e si pensava di introitare cifre sufficienti a finanziare qualsiasi opera. Avendo il mercato fatto giustizia e limitato le risorse a disposizione, questi Piani 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.

Non essendo più il PGT 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 e quindi gli oneri ed in particolare il cosiddetto standard qualitativo, che la Legge n.12/2005 ha aggiunto agli oneri tradizionali primari e secondari, al contributo sul costo di costruzione, alla monetizzazione, intendendolo il più delle volte come un onere aggiuntivo e non come un onere integrativo, andando a pregiudicare la fattibilità stessa degli interventi. Il Piano dei Servizi va rivisto anche per la dotazione di standard residenziale per abitante che in Cabiato è oggi pari a 23,5 metri quadrati per abitante, mentre la Legge n. 12 prevede una dotazione di 18 metri quadrati: 23,5 mq/ab che corrispondono ai 26,5mq/ab della legge n.1/2001, avendo la Legge n. 12 tolto dal calcolo dello standard residenziale i 3 metri quadrati di parcheggio per attribuirli alle opere di urbanizzazione primarie.

La L.R.n.12/2005 ha preso atto che questa dotazione di 26,5 mq/ab è per alcuni comuni sovrabbondante, anche se la maggior parte dei comuni hanno verificato questo valore. A Cabiato la dotazione di 23,5 mq/ab, che potrebbe teoricamente consentire un incremento di popolazione corrispondente alla differenza tra dotazione minima (18 mq/ab) prevista dalla legge n.12 e quella esistente senza aver bisogno di recuperare nuove aree, potrebbe più opportunamente rendere disponibile una quota dello standard attuale per la verifica della dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e di quelli pertinenziali per le zone di recupero (A e A1) individuate, ma soprattutto la maggior disponibilità di standard ed in particolare di aree a verde pubblico potrebbe in qualche modo ovviare alle conseguenze dell'alta percentuale di occupazione di suolo.

Sapendo poi che il vero problema per i nuovi Piani dei Servizi non saranno solo le aree a verde ma le attrezzature che consentono di realizzare poi i servizi, occorrerà estendere il concetto di standard dalle aree ed attrezzature di proprietà pubblica alle aree ed attrezzature di proprietà privata che consentano di esercitare servizi di interesse generale soprattutto in ambiti che sfuggono allo standard urbanistico tradizionale, quali il tempo libero, l'educazione permanente, i servizi alle persone e per le attività e quant'altro l'iniziativa privata è in grado di predisporre per soddisfare i bisogni nuovi ed emergenti in attuazione dei nuovi parametri di qualità urbana, ambientale e culturale. In quest'ottica ed in riferimento alla particolare struttura urbana di Cabiato, risultano decisive per l'equilibrio costruito e non, le aree di verde privato presenti all'interno del centro abitato.

Questa operazione di coinvolgimento del privato, sarà possibile promuovendo varie forme di paternariato sia dal pubblico al privato, consentendo ad esempio una gestione di una proprietà pubblica da parte del privato prevedendo alcune destinazioni remunerative che consentano l'esercizio delle attività pubbliche sia da parte del privato che da parte del pubblico, accompagnando alle attività private attività di interesse pubblico di consolidamento e di riqualificazione dell'attuale struttura urbana in attuazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale. 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 i modo da accompagnare l'intervento edilizio con un'analogo intervento di riqualificazione urbana o ambientale o edilizia.

La riqualificazione di cui in premessa riguarda più settori ma anche quindi il settore dei servizi che va riformulato come in premessa, ma soprattutto va organizzato a sistema: le attrezzature esistenti che consentono di svolgere i servizi attuali devono avere una grande flessibilità per poter consentire lo svolgimento di più servizi ed avere una grande capacità di connessione reciproca, privilegiando la connessione ciclopedonale rispetto a quella veicolare.

### **Obiettivi per la domanda dei servizi**

La riqualificazione/rigenerazione urbana, di cui al Documento di Indirizzi così come proposta dal nuovo Documento di Piano e dalla variante di adeguamento del Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, consentirà innanzitutto di soddisfare il fabbisogno dei Cittadini in ordine ai loro bisogni tradizionali della casa, del lavoro e delle aree ed attrezzature attraverso le quali si possono erogare i servizi pubblici. La riqualificazione/rigenerazione proposta dal nuovo Documento di Piano consentirà inoltre di soddisfare anche le esigenze dei Cittadini in ordine all'ambiente ed alla sicurezza ed in generale in ordine a quei bisogni di cittadinanza che non sono ancora stati codificati dall'urbanistica tradizionale nei suoi standard. Valorizzando infatti l'identità storico-culturale di Cabiato e migliorando la sua visibilità nel suo contesto territoriale come si propone di fare il nuovo DP e la variante di adeguamento del PS e del PR , il PGT di Cabiato può consentire ai Cittadini di riconoscersi nella loro città e quindi di abitarci bene pur lavorando o studiando o ... divertendosi altrove ed in altre parole di soddisfare i bisogni di cittadinanza di cui sopra.

### **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.

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 una 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 Cabiato compreso nel PLIS della Brughiera Briantea e quindi attraverso un'adeguata 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 della loro natura giuridica (pubblica o privata) 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 un vero e proprio corridoio ecologico diffusa 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 Cabiato 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 Cabiato 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, 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 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

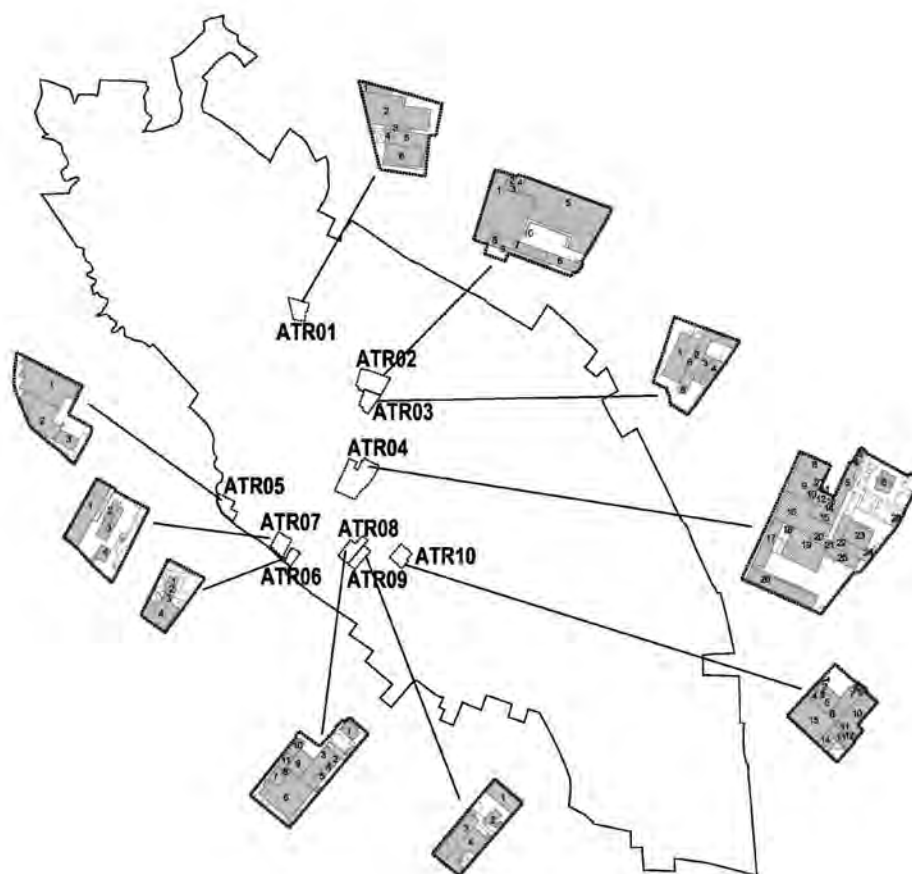
### **Progetti di Trasformazione e di Rigenerazione**

In attuazione di questi parametri di qualità, il Documento di Piano ha proposto alcuni interventi puntuali (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ) di iniziativa privata o pubblica, interni al Tessuto Urbano Consolidato, per rispondere a problemi o fabbisogni specifici ed ha coordinato tali interventi come gli altri previsti dal PR all'interno di Ambiti di Riqualificazione territorialmente più vasti in grado di ricomporre i diversi ATR e/o insediamenti del TUC in progetti di riqualificazione di singole parti e/o dell'intero territorio comunale su temi specifici, al fine di perseguire attraverso tali ambiti territoriali ed attraverso i singoli interventi in essi ricompresi, i livelli di qualità ambientale, urbana e dei servizi di cui ai capitoli precedenti.

### **A – Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR)**

Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) individuati dal Documento di Piano sono quelli elencati dall'Allegato C delle N.T.A. del Documento di Piano ed individuati nella seguente planimetria.





## **B – Ambiti di Riqualificazione (AR)**

Gli Ambiti di Riqualificazione individuati dal Documento di Piano sono quelli elencati dall'Allegato D delle N.T.A. del Documento di Piano:

A.R. n°1 – Paesaggio e Rete Ecologica

A.R. n°1A – Unità di Paesaggio Comunale

A.R. n°1B – Rete Ecologica Comunale /REC)

A.R. n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani  
e dei percorsi ciclopeditoni

A.R. n°1B2 – Sistema dei Parchi

A.R. n°2 – Il Borgo di Cabiato

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 ristrutturazione e di riqualificazione dello schema urbano di Cabiato,
- di realizzazione di insediamenti integrati residenza-servizi in grado di far sistema con il tessuto esistente, organizzando punti di aggregazione (,

gli Ambiti di Riqualificazione operano per la ricomposizione di ambiti territoriali vasti dal punto di vista

- della qualità dei servizi (n°5 – Sistema dei servizi urbani),
- della qualità urbana, (n°3- Sistemi insediativi residenziali, n°4- Il Polo del Legno-Arredo )
- del recupero del patrimonio edilizio esistente (n°2 – Il Borgo di Cabiato),
- della qualità ambientale (n°1 - Paesaggio e Rete ecologica, n°1A – Unità di Paesaggio Comunale, n°1B – Rete Ecologica Comunale /REC), n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopeditoni, n°1B2 – Sistema dei Parchi

### **C – Scala degli interventi**

Alcuni di questi interventi di trasformazione e di riqualificazione sono proposti dal Documento di Piano alla scala sovracomunale (AR n°1 e n°4) ed altri alla scala comunale. Gli Ambiti di Riqualificazione si propongono, come detto, l'obiettivo di ricomposizione unitaria del territorio, mentre gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana propongono la soluzione di particolari problemi e nodi che potrebbero altrimenti ostacolare questa ricomposizione.

#### **- alla scala sovracomunale**

Il P.G.T. ed in particolare il Documento di Piano propone alla scala sovracomunale obiettivi ed interventi di riqualificazione per quanto riguarda:

- **Mobilità** n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopeditoni
  - Ambito di Riqualificazione n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopeditoni
- **Ambiente**
  - Ambito di Riqualificazione n°1 - Paesaggio e Rete ecologica,
- **Economia**
  - Ambito di Riqualificazione n°4 – Il Polo del Legno-Arredo

#### **- alla scala comunale**

Il P.G.T. ricerca quindi parallelamente le migliori soluzioni alla scala comunale per quanto riguarda:

- **Mobilità**
  - Ambito di Riqualificazione n°. 1B1 Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni
- **Ambiente**
  - Ambito di Riqualificazione n°1A – Unità di Paesaggio Comunale, n°1B – Rete Ecologica Comunale /REC), n°. 1B1 Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni, n°1B2 – Sistema dei Parchi
- **Economia**
  - Ambito di Riqualificazione n°4 – Il Polo del Legno-Arredo
- **Organizzazione urbana**
  - Ambito di Riqualificazione n°4 – Il Polo del Legno-Arredo
  - Ambito di Riqualificazione n°3 – Sistemi insediativi
- **Patrimonio storico**
  - Ambito di Riqualificazione n°2 – Il Borgo di Cabiato
- **Attrezzature di servizio**
  - Ambito di Riqualificazione n°5 – Il Sistema dei Servizi.
- **Interventi di qualità**
  - n°1A – Unità di Paesaggio Comunale – Elementi costitutivi del paesaggio antropico e naturale

In questo modo il P.G.T. si propone di soddisfare il bisogno fondamentale di una migliore qualità della vita attraverso la costruzione di una “città” più equilibrata e compatibile, in cui i Cittadini possano soddisfare i loro diritti di cittadinanza.

## **DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DEL PIANO DELLE REGOLE ADEGUATO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DELLO STANDARD**

Le iniziative delineate nei capitoli precedenti per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi alle persone e per le attività, in riferimento sia ai bisogni pregressi sia soprattutto ai bisogni nuovi ed emergenti, deve essere poi ampliato a delineare un vero e proprio Piano dei Servizi di attuazione del P.G.T. riferito al numero di abitanti ipotizzato al 2020 dal Documento di Piano ed al 2025 dal Piano di Governo del Territorio.

### **Premessa**

Il progetto del nuovo DP e di adeguamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT vigente, si fonda sull'ampliamento del Centro Storico oltre i suoi confini del 1888, a comprendere gli insediamenti 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 al Borgo ed esterni ad interessare la rimanente parte del T.U.C. e l'intero territorio comunale.

Tale 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 percorribile a livello legislativo (DM 1968) e programmatico (Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) ed in riferimento alla natura degli insediamenti interessati ed alla loro organizzazione come ZTL ma pone alcuni problemi di gestione che la variante del PGT deve affrontare a partire dal suo dimensionamento.

La presente Relazione integra la Relazione del Documento di Piano ed in particolare del suo capitolo 6, la Relazione del Piano dei Servizi 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 (  $40,71 \approx 40$  ) mq/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 Riqualficazione 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.

### **Dimensionamento del nuovo Documento di Piano**

Questa operazione può 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 al fine del dimensionamento del nuovo 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  $iSR = St \text{ (Superficie Territoriale)} - SU \text{ (Superficie Urbanizzata)} / ((St - SU) + SU)$

Assumendo i dati DUSAF, per Cabiato l'iSR risulta pari a  $((3261710 - 2286888) / 3261710) = 0,2988 = 29,88\%$ , percentuale questa che per interpolazione dei cinque anni previsti per  $iSR < 25\%$  e per i dieci anni previsti per  $iSR > 50\%$ , corrisponde ad un periodo di 5,97 anni e quindi al 2021 come data di riferimento per il calcolo del fabbisogno abitativo per il nuovo DP.

#### 1 - Calcolo del fabbisogno abitativo in Cabiato al 2021

##### 1a - Andamento demografico

Dovendo quindi calcolare il fabbisogno abitativo per i prossimi 5,97 anni e quindi al 2021, si deve necessariamente partire dall'andamento demografico che si è registrato in passato prevedendo:

- A – un incremento di popolazione al 2021 calcolato per estrapolazione neutrale dal 1991 (ab. 6340) al 2015 (ab. 7554), di + 1214 abitanti per
  - un incremento medio annuo di  $1214 \text{ ab.} / 24 \text{ anni} = 50,58 \text{ ab./anno}$  e per
  - una popolazione per estrapolazione al 2021 di  $7554 \text{ ab.} + 50,58 \text{ ab.} \times 5,97 \text{ anni} = \mathbf{7855 \text{ ab.}}$
- 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 incremento di popolazione al 2021 calcolato per estrapolazione neutrale dal 2006 (7.206 ab.) al 2015 (7554 ab.) di +348 abitanti per :
  - un incremento medio annuo di  $348 \text{ ab.} / 10 \text{ anni} = 34,80 \text{ ab./anno}$  e per
  - una popolazione al 2021 di  $7554 \text{ ab.} + 34,80 \text{ ab.} \times 5,97 \text{ anni} = \mathbf{7.761,75 \text{ ab.}}$

Sembrerebbe quindi prudente assumere come popolazione al 2021 i 7761,75 abitanti al 2021 quale valore risultante dall'extrapolazione dell'incremento dell'ultimo decennio e quale valore intermedio dell'extrapolazione operata da SIS.EL.

##### 1b - Fabbisogno abitativo in alloggi

Una volta assunta la popolazione al 2021, si può calcolare il fabbisogno abitativo in alloggi come sommatoria del:

##### 1b1 - 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 2021 sulla base del numero di famiglie ricavate :



al 2021 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

1b2- 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 2021 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)

1c - 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 mq/2.899 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 abitaz. x 95,00 mq/abitaz =) superficie abitabile di 34.219,00 mq**

1d - 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 mq x 2,70 ml di H =) volume residenziale di 92.391,300 mc**

2 - Dimensionamento del nuovo Documento di Piano al 2021

Una volta calcolata la volumetria necessaria per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo al 2021, 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 puntuali di ristrutturazione urbanistica nei cosiddetti Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) ed interventi diffusi di ristrutturazione edilizie ed urbanistica all'interno dell'Ambito di Riqualificazione (AR) il Borgo di Cabiato delle arti e dei mestieri.

Gli ATR individuati sommano una volumetria complessiva di progetto pari a  
 Gli interventi interni al Borgo di Cabiato possono interessare una volumetria  
 pari alla metà della volumetria autorizzata negli ultimi 10 anni e pari quindi a  
 $((24.236,64 \text{ mc} + 32.170,26 \text{ mc})/10 \times 6 = 5.640,69 \text{ mc} \times 6 =)$

**57.707,100 mc**

**33.844,140 mc**

**per un totale di volumetria di progetto di DP pari a**

**91.551,240 mc**

all'incirca pari alla volumetria di fabbisogno abitativo

**Il PGT rende poi disponibile attraverso l'art.20.3 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 nuovi abitanti ma migliora la qualità dei Cittadini già residenti con la formazione di  $(8000 \text{ mq} : 40 \text{ mq/stanza} =) 200$  stanze che migliorano l'indice al 2011 da  $(7412 \text{ ab.:} 11487 \text{ stanze} =) 0,64 \text{ ab./st.}$  a  $(7412 \text{ b} : (11487 + 200) \text{ st.} =) 0,63 \text{ ab./st.}$  ancora inferiore all'indice provinciale di  $(598467 \text{ ab.:} 957472 \text{ st.} =) 0,62 \text{ ab./st.}$  al 2011.**

**Lo stesso numero di stanze occorre al 2023 per raggiungere l'indice di  $(7761 \text{ ab./} 0,63 \text{ ab./st.} = 8600 \text{ ab./} 0,64 \text{ ab./st.} =) 0,63 \text{ ab./st.}$**

#### Estratti Tavola PR.03 – Calcolo della capacità insediativa

Tabella A - CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RESIDUA													
N°	A		B - classe 1 Alta densità (0,45 mq/mq)		C - classe 2 Media densità (0,35 mq/mq)		C - classe 3 Bassa densità (0,30 mq/mq)		C - classe 6 Filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (0,10 mq/mq)		AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
	SLP	Volume	SF	SLP	SF	SLP	SF	SLP	SF	SLP		ST	
	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1			1.325,00	596,25	2.355,00	824,25	920,00	276,00	4.945,00	494,50	ATR01	4.054,00	1.820,00
2			805,00	362,25	1.190,00	416,50			4.040,00	404,00	ATR02	7.236,00	3.388,70
3					815,00	285,25					ATR03	3.649,00	973,50
4											ATR04	13.513,00	6.337,10
5											ATR05	3.670,00	1.651,00
6											ATR06	1.840,00	868,00
7											ATR07	3.998,00	1.260,00
8											ATR08	4.323,00	2.016,00
9											ATR09	2.781,00	1.295,00
10												ATR10	3.600,00
TOTALE PARZIALE	3.688,24	9.963,67	2.130,00	958,50	4.360,00	1.526,00	920,00	276,00	8.985,00	898,50	ATR	48.664,00	21.297,70
	7.347,24												
TOTALE GENERALE	28.644,94												

Tabella B - VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA	
n° abitanti al 2013:	7.609,00
n° abitanti previsti al 2021:	7.762,00
Capacità insediativa al 2021 mq (in attuazione delle previsioni di Piano)	28.644,94
<b>n° stanze derivanti dalle previsioni di Piano (capacità insediativa / 40)</b>	<b>716,12</b>
SLP prevista per adeguamento/completamento patrimonio edilizio esistente	8.000,00
<b>n° stanze derivanti dall'adeguamento - completamento patrimonio edilizio esistente</b>	<b>200,00</b>

### Dotazione Standard – Estratti Tavola PS.02 – Calcolo aree F (standard)

[illegible]

	Proprietà patrociniata
	SLP oltre piano terra



Tabella 2 - AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO							dicembre 2015
	STANDARD RESIDENZIALE			STANDARD PRODUTTIVO	STANDARD TERZIARIO	U1 Urbanizzazioni primarie (P)	F1 servizi tecnologici e ambientali
N.	Aree per il Verde e lo sport (V)	Istruzione di base (Is)	Interesse comune (Ic)	Parcheggi produttivo	Parcheggi dedicati	Parcheggi residenziale	sovracomunali
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
1	879,00	7.610,00	1.412,00	331,00	521,00	307,00	1.505,00
		2.000,00					
2	1.065,00	762,00	565,00	96,00	330,00	431,00	345,00
3	20.073,00	496,00	785,00	450,00	128,00	456,00	764,00
4	75,00		762,00	233,00	699,00	250,00	658,00
5	511,00	6.033,00	293,00	224,00	1.288,00	246,00	601,00
		1.500,00					
6	2.211,00	6.741,00	1.513,00	362,00	128,00	747,00	1.941,00
		24.509,00					
		1.830,00					
7	1.456,00	843,00	889,00	265,00		1.345,00	
8	549,00		20.608,00	275,00		403,00	
9	2.065,00		1.810,00	131,00		370,00	
10	631,00		20.148,00	412,00		215,00	
11	409,00		593,00	113,00		265,00	
12	275,00		8.365,00	119,00		205,00	
13	431,00			81,00		963,00	
14	2.935,00			55,00		812,00	
15	1.956,00			2.814,00		43,00	
16	7.795,00			1.906,00		954,00	
17	1.132,00			347,00		384,00	
18	32.799,00			1.411,00		2.479,00	
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	78,00			2.545,00		142,00	
24	1.230,00			367,00		190,00	
25	549,00			783,00		158,00	
26	585,00			822,00		187,00	
27	4.030,00			134,00		60,00	
28				115,00		154,00	
29				264,00		567,00	
30				96,00		166,00	
31				185,00		529,00	
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				386,00		595,00	
44				532,00		124,00	
45				367,00		118,00	
46				316,00		335,00	
47				290,00		181,00	
48				202,00		266,00	
49				883,00		178,00	
50				1.719,00		240,00	
51				281,00		678,00	
52				532,00		629,00	
53				762,00		225,00	
54				304,00		96,00	
55				299,00		158,00	
56				4.315,00		1.732,00	
57				801,00		743,00	
58						450,00	
ATR01	779,00					455,00	
ATR02	1.391,25					848,75	
ATR03	955,25					243,75	
ATR04	2.296,00					1.575,00	
ATR05	767,50					412,50	
ATR06	318,00					217,00	
ATR07	930,00					315,00	
ATR08	732,50					507,50	
ATR09	867,25					323,75	
ATR10	670,00					420,00	
Totale parziale	124.223,75	52.324,00	57.743,00	31.818,00	3.094,00	35.945,25	5.814,00
	234.290,75			70.857,25			
Totale generale	305.148,00						

Proprietà parrocchiale  
SLP oltre piano terra

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI - URBANIZZAZIONI SECONDARIE			Tabella 3	dicembre 2015	
ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI					
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2013: 7.609					
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	Richiesti per 7.609 abitanti	Esistenti	Differenze (Aree esistenti) - standard richiesti	Esistente
			Area		
	mq./ab.	mq.	mq.	mq.	mq/ab.
Parco gioco e sport	9,00	68.481,00	107.224,00	38.743,00	14,09
Istruzione di base	4,50	34.240,50	52.324,00	18.083,50	6,88
Interesse comune	4,50	34.240,50	57.743,00	23.502,50	7,59
TOTALE	18,00	136.962,00	217.291,00	80.329,00	28,56

URBANIZZAZIONI PRIMARIE - ESISTENTI					
Parcheggi	3,00	22.827,00	25.498,00	2.671,00	3,35

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI - URBANIZZAZIONI SECONDARIE			Tabella 4		marzo 2016	
ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI						
STANDARDS - Numero abitanti PREVISTI al 31/12/2020:			7.762			
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	PREVISIONI AL 2020				
		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	124.223,75	54.365,75	16,00	
Istruzione di base	4,50	34.929,00	52.324,00	17.395,00	6,74	
Interesse comune	4,50	34.929,00	57.743,00	22.814,00	7,44	
TOTALE	18,00	136.962,00	234.290,75	94.574,75	30,18	

URBANIZZAZIONI PRIMARIE - ESISTENTI					
Parcheggi	3,00	23.286,00	35.945,25	12.659,25	4,63

## CONCLUSIONE

Gli interventi previsti dal nuovo Documento di Piano e dalla variante di adeguamento del Piano delle Regole vorrebbero risultare innovativi :

### - per il 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 e quindi anche le integrazioni volumetriche a soddisfacimento di specifici fabbisogni, compreso il recupero del sottotetto degli edifici anche con modifica delle altezze nei limiti di cui al DM 1968 ed ad esclusione del sottotetto degli edifici 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 di cui allegato D-NTA-PD per gli originari AR non più riproposti dal nuovo DP ed alle condizioni di cui alle NTA-DP per nuovi interventi.

- Altri ambiti del TUC

Per una più coerente opera di riqualificazione degli insediamenti esistenti, la variante di adeguamento del PR vigente conferma innanzitutto gli indici esistenti, consentendo un adeguamento degli indici esistenti inferiori all'indice di zona e proponendo per questi adeguamenti e per gli indici superiori all'indice di ambito, l'applicazione dei criteri di perequazione di cui al DP per le rispettive differenze: da SLP esistente a SLP di ambito se inferiore e da SLP di ambito a SLP esistente se superiore.

Per gli interventi su aree libere vengono proposti due indici di cui uno a PC convenzionato ed uno a PA in attuazione dei criteri di perequazione di cui al DP per la SLP di differenza tra i due indici.

- In generale

In entrambi i casi, sia per interventi su insediamenti esistenti che su aree libere, la variante di adeguamento del PR vigente propone una serie di integrazioni della SLP esistente mirate al soddisfacimento di specifici fabbisogni, non ultimo quelli derivanti direttamente dalla riqualificazione urbanistica ed ambientale.

Ad integrazione delle SLP di progetto risultanti dagli indici di ambito e dalle integrazioni mirate di SLP, sono numerose le fattispecie di incentivi proposti dalla variante di adeguamento del PR, per la promozione della riqualificazione edilizia.

- Modalità di intervento

La variante di adeguamento del PR incentiva la riqualificazione dell'esistente

- 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 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.

- **per la 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:

- rinunciando all'acquisizione di altre aree a standard ed in particolare delle aree di interesse ambientale, salvaguardando la loro integrità attraverso i vincoli di tipo ambientale che già li caratterizzano (RER, REP e REC) ed attraverso meccanismi incentivanti la loro conservazione e riqualificazione e non già attraverso il meccanismo delle compensazione/perequazione che non risulta percorribile sia perché presuppone la cessione delle aree compensate sia perché la SLP di



compensazione è di difficile allocazione essendosi drasticamente ridotte le aree edificabili che necessitano di perequazione nei soli ATR (essendo improponibile gli ATE) ed in modo diffuso all'interno 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 usufruendo della 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 paternariato pubblico-privato ad interessare le proprietà pubbliche più adatte a destinazione miste pubblico-private.
- incentivando forme di paternariato 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.

Complessivamente l'attuazione dei nuovi parametri di qualità urbanistica, edilizia ed ambientale viene perseguita dalla variante 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.

#### - **per 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 e di servizio pubblico o di interesse generale:

- attraverso una minore rigidità nell'elenco delle destinazioni ammissibili e non ammissibili nei singoli ambiti, facendole discendere innanzitutto da criteri generali e quindi solo a titolo esemplificativo da elenchi che documentano il passato cristallizzandolo.
- nella ricerca della 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.

### 3 - RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Un P.G.T. adeguato ed in particolare un nuovo Documento di Piano non dovrà essere più concepito come Piano “a costruire”, come sono stati concepiti i PGT ed i DP di prima generazione di PGT ma in attuazione della Legge n.31 devono essere concepiti e strutturati come “**Piani di Riqualificazione**”: devono essere cioè dei piani-progetti che svolgano 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 in risposta ai bisogni nuovi ed emergenti in riferimento alla qualità urbana, ambientale ed edilizia degli interventi.

#### ATR

Questo obiettivo deve essere Innanzitutto perseguito attraverso gli interventi puntuali in attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione urbana proposti dal Documento di Piano per il recupero delle aree dismesse ed in prospettiva per il recupero degli insediamenti che risultano incompatibili con il loro contesto.

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 destinazioni plurime, private e di interesse generale e/o pubbliche così come sono descritte nell'Allegato C delle NTA-DP.

#### ATR01

L'insediamento proposto interessa un'area industriale situata all'interno dell'AR N.3B denominato “Quartiere Giardino” di cui all'Allegato D-NTA-DP.

L'attuazione dell'ATR è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP.

L'insediamento si organizzerà in attuazione degli indirizzi di progetto illustrati dall'AR N.3B 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 rimanente parte della ST sarà destinata a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico - ambientale, da organizzare a “parco, orto e giardino urbano” di cui alla tipologia di verde “c” dell'AR N. 1B1. Tali aree saranno di supporto al percorso ciclopedonale passante 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 da cui accedere ai parcheggi privati interrati.

Complessivamente l'insediamento si caratterizzerà per la sua bassa densità insediativa e per i suoi alti contenuti ambientali.

#### ATR02

Il nuovo insediamento interessa un'area industriale la cui attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP.

L'insediamento si coordinerà con l'insediamento di cui all'ATR03 in attuazione degli indirizzi di cui all'AR N.3A-Il Borgo residenziale, per risultare:

- di tipo polifunzionale anche per 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 di cui al Piano dei Servizi ed a organizzare il percorso ciclopedonale passante l'insediamento ed a formare la piazza 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 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 l'insediamento risulterà parte integrante del Borgo delle arti e dei mestieri di Cabiato.

### **ATR03**

Il nuovo insediamento interessa un'area industriale la cui attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP.

L'insediamento si coordinerà con l'insediamento di cui all'ATR02.

L'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 dotandolo di un edificio di supporto funzionale posto all'esterno e di altezza pari a quella dell'edificio esistente.

Le destinazioni principale e complementari saranno di servizio ed assimilabili e/o di attività economiche integrabili nel contesto urbano di cui all'elenco esemplificativo dell'art.10 a c.4 (U4 e U12).

L'insediamento sarà disimpegnato da una piazza aperta su via Roma, dotata dei necessari parcheggi a piano terra, di accesso ai parcheggi interrati pubblici e privati di pertinenza dell'insediamento.

Un percorso ciclopeditonale collegherà questo insediamento con quello di cui all'ATR02 ed in particolare alle aree di verde di connessione passante l'insediamento.

### **ATR04**

L'insediamento di cui all'ATR04 è relativo ad un'area dismessa interna al Borgo di Cabiato per la quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art.23 c.7-NTA-PR.

Quest'area svolge da sempre la funzione di area di raccordo urbano tra gli insediamenti A (NS) e gli insediamenti A1 (TS) 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.

L'edificazione si sviluppa nello schema a "L" a formare un Tipo edilizio a corte di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP, con un lato parallelo ma arretrato dalla linea ferroviaria e con un lato a dividere il giardino storico (tipologia a dell'AR N.1B1) esistente e la nuova piazza prevista a conferma dell'originario cortile di disimpegno delle attività produttive dismesse. Mentre il piano terreno si sviluppa nello schema ad "L", gli altri due piani fuori terra potranno essere edificati in blocchi autonomi e perpendicolari all'andamento del piano terra e/o nello schema migliore per l'abbattimento dei rumori da ferrovia..

E' previsto anche per questo ATR un percorso ciclopeditonale passante l'insediamento di disimpegno della piazza ed in connessione con via Vittorio Veneto per il disimpegno delle attività di servizio (terziarie ed altro) poste al piano terreno dell'edificio. Per la realizzazione dell'ultimo tratto di questo percorso, l'ATR04 rende disponibile un'area di superficie almeno doppia dell'area della proprietà confinante, necessaria per realizzare il raccordo con via Vittorio Veneto..

Il lato sud-ovest dell'insediamento viene riqualificato demolendo l'edificio esistente lungo il confine di proprietà, per realizzare in questo modo un fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art.23 c.6-NTA-PR, interposta tra la piazza e gli edifici confinanti. La stessa piazza sarà arredata a verde in modo prevalente, in connessione con il verde privato di connessione ecologica posto a nord-est dell'edificio.



## **ATR05**

L'ATR05 interessa un'area industriale e la sua effettiva attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP.

L'insediamento proposto interessa un'area caratterizzata dal corso d'acqua che lo delimita a sud-ovest e dall'essere un'area interposta tra il paesaggio naturale del PLIS della Brughiera che lo delimita a nord-est ed il paesaggio antropico del Borgo di Cabiato che lo delimita a sud.

Per questa sua precisa caratterizzazione paesaggistica, l'insediamento viene proposto in attuazione degli indirizzi di cui all'ARN.3B-Quartiere giardino, quale punto di equilibrio tra i due paesaggi .

In particolare:

- il RC risulterà pari al 50% massimo con edifici di 2/3 piani fuori terra ed una superficie filtrante (sf) del 50% minimo;
- le aree di urbanizzazione primaria saranno pari al fabbisogno di parcheggi P2 di cui al Piano dei Servizi mentre la rimanente parte della ST, sarà destinata a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico - ambientale, da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto al percorso ciclopedonale parallelo al corso 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;
- tale quinta di separazione svolge il compito di fascia di verde di interesse ecologico - ambientale, di connessione ecologica dell'insediamento con le aree circostanti;
- il traffico veicolare sarà escluso dall'insediamento che sarà dotato di un adeguato parcheggio di corona da cui accedere ai parcheggi privati interrati.

Complessivamente l'insediamento si caratterizzerà come insediamento a bassa densità insediativa ed a alti contenuti ambientali.

## **ATR06**

L'insediamento è sostitutivo di un insediamento preesistente dismesso, ubicato sulla confluenza dei due torrenti Terrò e Valle di Cabiato che caratterizzano l'area quale snodo di due corridoi fluviali.

Pur essendo quindi edificata, quest'area è compresa nell'AR N.1-Paesaggio e Rete Ecologica di cui all'Al.D-NTA - DP ed in particolare nell'area di influenza della Rete Ecologica Comunale di cui all'AR N.1B.c.

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

Tali aree libere saranno destinate a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico - ambientale, da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto al tratto di percorso ciclopedonale parallelo al corso 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 anche garantire una continuità del campo visivo dei due corridoi fluviali, tutelando i due coni ottici di cui all'AR N.1B.c, sui torrenti in ingresso ed in uscita da Cabiato.

Queste due esigenze di continuità ambientale e visiva, definiscono la superficie fondiaria dell'intervento e la collocazione dell'edificio di Tipo a torre di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP, la cui esatta ubicazione sarà poi definita in sede di progetto edilizio in attuazione degli indirizzi di intervento di cui alla scheda dell'ATR06.

Complessivamente l'intervento in coordinamento con l'insediamento di cui all'ATR07 si caratterizza come insediamento d'ingresso a Cabiato, da attrezzare a verde.

La SLP di differenza tra quella esistente e quella di progetto potrà essere utilizzata per destinazioni diverse dalla residenza con corrispondente aumento del numero piani dell'edificio da definirsi in sede di autorizzazione paesaggistica ed a salvaguardia delle distanze di cui all'art.8 NTA-PR.

### **ATR07**

L'insediamento è sostitutivo di un insediamento preesistente dismesso per il quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art.23 c.7-NTA-PR.

Esso è ubicato lungo il torrente Valle di Cabiato e quindi coinvolto nell'area di influenza del suo corridoio fluviale a sua volta 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 questi tre torrenti, ed in particolare lungo il Terrò, vanno rigorosamente salvaguardati", 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, da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto al tratto di percorso ciclopeditoneale parallelo al corso 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 due corridoi fluviali, tutelando i coni ottici (all'AR N.1B.c) sui due torrenti in ingresso ed in uscita da Cabiato.

Queste due esigenze di continuità ambientale e visiva, definiscono la superficie fondiaria dell'intervento e la collocazione dell'edificio Tipo a corte di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP, la cui esatta ubicazione sarà poi definita in sede di progetto edilizio in attuazione degli indici di intervento di cui alla scheda dell'ATR07.

In quanto insediamento d'ingresso al Comune ed in forza della sua tipologia a corte, l'intervento dell'ATR07 dovrà anche favorire l'insediamento di attività di eccellenza comunale, da attività di servizio ad attività comunicazione, disimpegnandole con un adeguato spazio urbano d'ingresso al Comune da realizzare nello schema di una piazza attrezzata per la sosta e con prevalente arredo verde.

### **ATR08**

L'insediamento è relativo ad una parte di un'area dismessa più vasta che interessa anche l'ATR09 per la quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art.23 c.7-NTA-PR.

Lo schema insediativo proposto per i due 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 in questo caso tutte le possibili connessioni con il tessuto urbano circostante non solo a livello tipologico ma anche a livello di percorribilità ciclopeditoneale 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 si caratterizzerà 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.

### **ATR09**

L'insediamento è relativo ad insediamento produttivo in atto e la sua effettiva attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art. 9-NTA – DP.

L'insediamento fa parte di un'area dismessa più vasta che interessa anche l'ATR08 e per la quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art.23 c.7-NTA-PR.

Lo schema insediativo proposto per i due ATR corrisponde alla tipologia a corte che risulta prevalente all'interno del Borgo di Cabiato e dovrà essere realizzata in attuazione degli indirizzi di progetto di cui al c.6 delle NdR dell'AR N.2-All.D-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 ciclopeditoneale verso l'esterno dell'insediamento ed al suo interno attraverso le numerose aree a verde, piantumate e non, liberate da un RC pari al 50% e da una superficie

filtrante (sf) del 30%. Lo stesso cortile interno all'insediamento si caratterizzerà 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 di verde, utile anche e soprattutto nell'economia generale del Borgo di Cabiato.

### **ATR10**

L'insediamento sostituisce un insediamento esistente e prospettante su via Ariosto.

Il nuovo insediamento si arretra dal ciglio strada e forma uno spazio a corte delimitato su due lati da un edificio a schiera di cui al c.6 delle NdR dell'AR N.2-All.D-NTA-DP e sugli altri due da un portico di disimpegno delle attività insediate al piano terra.

L'insediamento verifica una disponibilità del 30% di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, a comprendere le aree necessarie per la formazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria da cui accedere ai parcheggi privati. Parte di queste aree pubbliche o di interesse pubblico, saranno sistemate a verde in connessione con altre aree privato a formare una fascia di connessione ecologica intorno all'edificio, liberate da un RC pari al 50% e da una superficie filtrante (sf) del 30%.

### **AR**

L'obiettivo della riqualificazione/rigenerazione urbana viene soprattutto perseguito dal nuovo Documento di Piano attraverso gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'Allegato D delle NTA-DP

Tali Ambiti di Riqualificazione vengono di seguito elencati rinviando all'Allegato D delle NTA-DP

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<br>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   |

### **PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE**

I tre criteri di Perequazione, Compensazione ed Incentivazione di cui alla l.r. n.12/2005 e s.m.i. regolano l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole del PGT.

Diversamente che nel PGT vigente che prevede il meccanismo del doppio indice ( indice proprio ITP e di progetto IT superiore all'ITP) per determinare la differenza di SLP prodotta dai due indici da perequare applicando i meccanismi di compensazione previsti dal PGT stesso per l'attuazione delle previsioni del



Piano dei Servizi, il nuovo Documento di Piano ed il Piano delle Regole adeguato prevede di applicare la perequazione e quindi i meccanismi di compensazione previsti dal PGT adeguato, al 50 % della SLP destinata alla residenza, calcolata deducendo dal totale la SLP residenziale esistente, ed alla SLP di differenza prodotta dalle integrazioni dell'IT di zona, previste dalla NTA.

Questa diversa strategia discende dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di non incentivare la capacità insediativa derivante dalle trasformazioni urbanistiche e di promuovere nuove attività compatibili all'interno dei nuovi insediamenti a salvaguardia della loro plurifunzionalità e quindi della loro capacità tipomorfologica 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.

Tra i criteri di compensazione il PGT adeguato ha poi inserito anche le premialità di cui agli incentivi, invogliando in questo modo i Cittadini a fare bene gli interventi innanzitutto nel loro specifico interesse e quindi nell'interesse pubblico contribuendo al miglioramento dell'immagine del comune.

1 - La Perequazione nel nuovo Documento di Piano si attua

- per compensazione
  - a) della cessione delle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA) e delle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle NTA-PS.
  - b) della realizzazione delle aree ed edifici compresi in Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR.
  - c) della realizzazione/monetizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi riqualificazione ambientale ed urbana
  - d) dell'applicazione dei criteri di negoziazione di cui al successivo Art. 12 delle NTA-PS.
  - e) del convenzionamento 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. e della realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale
  - f) del trasferimento e del recepimento del volume/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
  - delle premialità connesse a modalità attuative, a tempi di attuazione, a interventi riqualificazione ambientale, di cui all'art. 5 c.9 – Tabella1.

Mentre la perequazione per compensazione avviene acquisendo il 100% del fabbisogno di SLP per il passaggio da ITP=IFP a IT=IF, applicando una o più compensazioni possibili, la perequazione per premialità avviene al 50% del fabbisogno di SLP per il passaggio da ITP=IFP a IT=IF effettivo di progetto, applicando una o più premialità di cui alle NTA-DP.

La perequazione per compensazione della cessione delle aree esterne ai PA e destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA) 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 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 per ogni 3,33 mq di SLP da perequare.

2 -La Perequazione nel Piano delle Regole adeguato si attua sempre per compensazione e per premialità come per gli interventi nel Documento di Piano e sulla base dell'incremento della SLP residenziale e della SLP di cui all'IT dell'intervento calcolato come previsto dalle NTA per gli insediamenti esistenti mentre per i nuovi interventi si applica sulla differenza di SLP che risulta dall'attuazione dell'ITP e dell'IT

#### 4 - RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

...

Diamo per scontato che i Consiglieri abbiano letto il **Documento di Indirizzi** che ricordava il Sindaco, che citava opportunamente anche i suggerimenti presentati dai Cittadini. Abbiamo infatti coniugato il Documento di Indirizzi con le attese dei Cittadini e devo anticipare che questa operazione ha dato un risultato positivo diversamente che in altre situazioni. Anche per la conformazione del territorio comunale di Cabiato c'è infatti una certa rispondenza tra gli obiettivi dell'Amministrazione e le attese delle persone, per cui da un certo punto di vista il lavoro di progetto è più semplice.

Nel Documento di Indirizzi si parla di fatto di un nuovo PGT anche se siamo chiamati ad affrontare il tema specifico del nuovo Documento di Piano secondo quanto previsto dalla Legge 12 che dava al Documento di Piano previgente una durata di cinque anni. Perché una durata di cinque anni? Perché la legge voleva far coincidere questo documento programmatico con la vita dell'Amministrazione Comunale, per evitare che un'Amministrazione che si insedia dopo un risultato elettorale favorevole, non abbia lo strumento adatto per attuare il suo programma elettorale. La legge si è posta infatti questo problema di consentire a chi si insedia di disporre dello strumento urbanistico che gli permetta di attuare il suo programma. Dal mio punto di vista è comunque legittimo e naturale che una nuova Amministrazione che si insedia, al di là delle scadenze di legge, si doti di un suo strumento urbanistico in cui far confluire il suo programma democraticamente approvato dai Cittadini, dando a questo programma una traduzione anche in campo urbanistico.

In attuazione del programma amministrativo, il Documento di Indirizzi cita alcuni punti di questo programma che possono sembrare general-generici come credo che un programma amministrativo non può che esserlo su temi così specifici come quelli di tipo edilizio-urbanistico.

Quando però nel programma si parla di recupero del **patrimonio edilizio** esistente, si intende appunto recupero di tutto il patrimonio edilizio esistente e non solo di quello storico. In questo senso il programma amministrativo va nella direzione della Legge n.31/2014 che citavo all'inizio, come nuova legge di riforma dell'urbanistica regionale, che parla appunto di **rigenerazione urbana** come obiettivo prioritario della pianificazione urbanistica. La Legge n. 31 prende atto infatti che oramai il territorio urbanizzato è quello che è e che il territorio che rimane libero soprattutto nel caso di Cabiato, deve rimanere libero per sempre perché siamo già oltre il limite di un corretto rapporto costruito/non costruito, rischiando di compromettere lo stesso equilibrio psicofisico delle persone che ci abitano. Per fortuna il territorio di Cabiato si espande a nord con il Parco delle Brughiere che, pur non essendo tutto compreso nel territorio comunale, è comunque un territorio naturale disponibile. Riusciamo quindi a rimediare in questo modo al fatto che Cabiato abbia occupato il proprio territorio per l'80% circa. Questa percentuale dell'80% ha quindi indotto la nuova Amministrazione Comunale, a dichiarare nel suo programma di voler esclusivamente recuperare il patrimonio edilizio esistente, come è logico che sia.

Un altro tema quasi scontato che l'Amministrazione pone all'attenzione dei Cittadini, è la cosiddetta **mobilità dolce** da promuovere anche per rendere il patrimonio edilizio esistente, maggiormente fruibile ed all'interno di un sistema integrato di percorsi ciclopedonali, il programma propone di rendere "a senso unico Viale Brianza". Si può premettere in proposito che le strade di Cabiato già non si chiamano tutte vie ma ci sono anche viali che secondo la toponomastica di inizio novecento ancora rappresentata in Cabiato, sono strade alberate come appunto Viale Brianza, diverse quindi da una via qualsiasi per sezione ed arredo quasi di tipo monumentale. Questo tema del senso unico di viale Brianza oppure più in generale il tema dei percorsi ciclopedonali è di grande attualità in particolare per il Comune di Cabiato perché Cabiato vive una situazione quasi ottimale dal punto di vista della mobilità: non è interessata da grandi strade che sono tutte esterne al territorio comunale, essendo la Statale 36 posta ad est del territorio comunale e la Milano-Meda ad ovest, avendo queste due strade una connessione a nord con la Novedratese ed a sud una strada di connessione

che attraversa i comuni di Seregno/Meda, a formare un quadrilatero di scorrimento del traffico all'esterno del Comune. Ci sono quindi delle direttrici di traffico che dall'esterno entrano in Cabiato e viceversa, al servizio del solo traffico urbano dei residenti e delle attività insediate.

Cabiato non dispone però solo di strade ma anche di una linea ferroviaria e quindi di un sistema di trasporto integrato ferro-gomma, che consente di ridurre i tempi di percorrenza negli spostamenti verso l'esterno al di sotto dei trenta minuti, come da Cabiato a Milano, rimanendo quindi nell'ordine di grandezza che la Regione Lombardia aveva fissato a suo tempo con la riforma dei trasporti come tempo di percorrenza massimo sopportabile dai Cittadini nei loro spostamenti quotidiani per lavoro o studio o per quant'altro fosse utile e necessario muoversi. I Cittadini di Cabiato dispongono quindi dell'opportunità di vivere a pieno titolo la dimensione della città policentrica "regionale" partendo da un luogo privilegiato dal punto di vista abitativo ma avendo al tempo stesso la possibilità di muoversi con la massima libertà ed in tempi sopportabili o con mezzo proprio o con mezzo pubblico, all'interno del territorio "regionale" per cogliere tutte le opportunità che tale territorio offre.

Ritornando al tema specifico dei **percorsi ciclopeditoni**, si può osservare che la creazione di un percorso ciclopeditono non può derivare soltanto dalla decisione di sottoporre un determinato ambito a ristrutturazione urbanistica per poterlo attraversare in quel punto con un percorso ciclopeditono. Pur ritenuto necessario in sede di progetto, quasi sempre i Cittadini interessati non sono d'accordo nell'attuare, perché ovviamente nessuno può essere d'accordo che la sua proprietà venga divisa in due parti da un percorso pedonale, con il risultato quindi che quel percorso non si realizzi mai. Occorre allora verificare se l'obiettivo di individuare dei percorsi ciclopeditoni si possa come effettivamente si può anche più efficacemente perseguire attraverso un'operazione di gerarchizzazione delle strade di cui Cabiato dispone in abbondanza, utilizzandole però per l'effettivo ruolo che svolgono. In altre parole non essendo tutte le strade uguali in funzione del traffico che sopportano, partendo dalle strade di livello superiore fino alle strade di livello inferiore, si arriva a definire le strade di servizio ai singoli insediamenti che possono essere anche organizzate a senso unico. Questo obiettivo che l'Amministrazione si è posta di promuovere la mobilità dolce in particolare su Viale Brianza, perché è il luogo privilegiato per andarci a piedi o in bicicletta, in quanto sede della scuola piuttosto che del cimitero e di quant'altro, può essere quindi perseguito attraverso il **riordino della viabilità esistente**. Essendo infatti l'impianto infrastrutturale comunque sovradimensionato rispetto alle reali esigenze di movimento, proprio perché usato in modo confuso, si tratta di assegnare ad ogni strada il ruolo che gli compete e quindi derivare da questo ruolo la possibilità di utilizzo o della semistrada o di tutta la strada per la funzione di percorso ciclopeditono piuttosto che di parcheggio.

Un altro obiettivo molto interessante posto dal programma amministrativo, è quello di costruire dei **corridoi ecologici** all'interno del tessuto urbano consolidato. La Legge 31 quando parla di rigenerazione urbana per il recupero del patrimonio edilizio esistente, intende significare che va promosso il rinnovo edilizio di quanto esiste attraverso la flessibilità nelle destinazioni ma anche per ripristinare appunto all'interno del tessuto urbano consolidato dei corridoi ecologici per rinaturalizzare laddove ancora possibile, il territorio urbanizzato. Si può in questo modo completare il disegno regionale di costruzione della Rete Ecologica Regionale a livello sovracomunale connettendo in senso est-ovest i grandi parchi fluviali (Parchi Regionali) attraverso l'istituzione dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.), a livello locale, attraverso la difesa degli ultimi varchi ancora possibili di connessione ecologica all'interno del territorio comunale e di quello di Cabiato in particolare, riqualificando per quanto ancora possibile l'ambito dei tre torrenti che lo attraversano. Questi temi posti dal programma amministrativo sono tutti temi di grande attualità in quanto sono tutti funzionali all'elaborazione del progetto urbanistico del PGT.

Ci aiuta nell'attuare questo progetto il **quadro di riferimento urbanistico** che è nel frattempo cambiato



sostanzialmente sia a livello legislativo in forza della già citata legge n.31/2014 sia a livello programmatico per quanto fatto dalla Regione e per quanto sta facendo la Provincia, pur avendo questa solo recentemente avviato l'adeguamento del suo Piano Territoriale alla Legge 12/2005 a causa delle numerose difficoltà che la Provincia sta incontrando. Non avendo ancora aggiornato il suo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la Provincia di Como non ha ancora definito fra l'altro gli ambiti agricoli strategici come invece hanno già fatto altre Province, risultando per un certo verso il PTCP di Como meno attrezzato per il calcolo del consumo di suolo come previsto dalla legge n.31, anche se questa carenza risulta meno significativa per Cabiato per il suo particolare rapporto costruito-non costruito.

La Regione Lombardia ha invece già fatto il Piano Territoriale Regionale ma soprattutto il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) che è più in sintonia con la legge n.31. Mentre infatti prima del P.P.R. si parlava di Piano Paesistico adesso si parla di Piano Paesaggistico, passando cioè da una visione del territorio di tipo ambientale, quantitativo e vincolistico, ad una visione paesaggistica, avendo il termine paesaggio il significato di punto di equilibrio tra paesaggio costruito e paesaggio non costruito. In altre parole il P.P.R., nel riconfermare, come è ovvio, la necessità di difesa dell'ambiente naturale, aggiunge però che si deve difendere l'ambiente naturale non solo non consumando più suolo ma anche progettando un punto di equilibrio tra paesaggio antropico e paesaggio naturale. La Legge 31 dice in proposito che del consumo di suolo si fa un bilancio ecologico, non quindi un bilancio fatto per ogni singolo intervento ma un bilancio di piano, risultando per questo la legge n. 31 una legge urbanistica fondamentale, proprio perché privilegia la dimensione di paesaggio, più efficace dal punto di vista progettuale, che non la dimensione ambientale, soprattutto se questa visione ambientale viene intesa in termini vincolistici o quantitativi.

Il quadro di riferimento programmatico non solo è cambiato ma potrà ancor più cambiare nella misura in cui la legge 31/2014, una volta conosciuta e forse anche perfezionata, fosse attuata per tutte le sue implicazioni progettuali.

Mentre infatti le leggi urbanistiche arrivano normalmente con un ritardo di dieci anni rispetto agli eventi come anche questa legge sul consumo del suolo avrebbe potuto arrivare dieci anni prima, la Legge n. 31 usa però finalmente un linguaggio all'ordine del giorno nel dibattito culturale e urbanistico. Quando infatti la legge n.31 parla di rigenerazione urbana, si pone finalmente all'interno del dibattito in corso non solo in Italia ma anche in Europa dove il tema della rigenerazione è già stato affrontato, arrivando a sprecare meno territorio naturale proprio perché si riusa molto di più il territorio urbanizzato.

Per **rigenerare il tessuto urbano** occorre estendere il concetto di recupero usato per il centro storico, anche ad altre parti del territorio urbanizzato. Questo tema vale in particolare per Cabiato, che non ha soltanto il problema di recuperare il centro storico ma anche quello altrettanto importante di recuperare tutto un patrimonio storico di lavoro e di residenza, che va riqualificato recuperandolo per quanto possibile, proprio perché questo patrimonio rappresenta la stessa ricchezza dal punto di vista tipologico e morfologico del centro storico, essendo questi insediamenti esterni al centro storico non certamente ripetitivi. Abbiamo cioè all'interno di questi insediamenti, situazioni completamente diverse da un punto all'altro, e questa loro ricchezza li rende ancora interessanti per viverci e lavorare. Questa ricchezza non documenta soltanto la grande inventiva usata in passato nel costruire questi spazi "casa-bottega", ma garantisce anche una grande varietà tipologica che i cittadini di Cabiato possono ancora utilizzare per abitarci bene e svolgere nuove attività non solo lavorative, ma anche di servizio alle persone e per le attività. Occorre allora verificare la possibilità di estendere il concetto di storico e quindi di recupero, dal 1880 come dice la legge ad un'epoca successiva, addirittura fino ad arrivare agli insediamenti antecedenti il 1967 quando la legge ponte ha imposto l'attuale normativa che regola i rapporti edilizi in un modo diverso che non in precedenza. E' sempre stato infatti un problema andare a normare con un P.G.T., ed ancora prima con il P.R.G., un territorio costruito in attuazione del solo Codice Civile, applicando ora gli indici edilizi ed urbanistici del Decreto Ministeriale del '68: si rende in questo modo praticamente impossibile il recupero edilizio, e si costringe a

fare recupero urbanistico e quindi si costringe a demolire e ricostruire l'esistente non avendo però la certezza che si ricostruisca pur riqualificato, il vecchio tessuto edilizio.

La priorità, non solo teorica ma anche pratica, di intervento in questa parte del tessuto urbano, è invece quella del **recupero edilizio** anche perché solo in questo modo si soddisfano le attese dei cittadini residenti consentendo loro di adeguare il proprio patrimonio edilizio gradualmente, in funzione delle proprie esigenze ed anche delle proprie risorse. Questi stessi cittadini sarebbero invece esclusi da operazioni di ristrutturazione urbanistica, che prevedono necessariamente l'individuazione di Ambiti di Trasformazione vasti e quindi operazioni complesse anche dal punto di vista imprenditoriale, che rischiano il più delle volte di annullare le situazioni oltre che urbanistiche anche socio-economiche di partenza, escludendo il più delle volte la permanenza in questi luoghi una volta ristrutturati, dei cittadini originariamente residenti. Se invece ci si pone nell'ottica del recupero edilizio, e quindi nell'ottica di risolvere i singoli problemi, pur piccoli e specifici che siano, dei cittadini residenti, si va nella direzione giusta non solo per riqualificare la loro proprietà ma più in generale per riqualificare il tessuto urbano di appartenenza promuovendone un'evoluzione oltre che urbanistica anche socio-economica, naturale.

Naturalmente il voler privilegiare il recupero edilizio non significa necessariamente escludere di prevedere Ambiti di Trasformazione e quindi interventi di recupero urbanistico funzionali al più generale progetto di rinnovo urbano che un nuovo PGT si deve necessariamente porre.

In proposito la legge 31/2014 è una legge che, pur presentando alcuni limiti che spetta al legislatore eliminare, apre tuttavia grandi prospettive dal punto di vista urbanistico-progettuale. Questa legge ci costringe in particolare a passare da una concezione dei Piani di Governo del Territorio come semplici "piani", ad una loro concezione come **Piani "progetto"**: non possiamo infatti, ora più che in passato, limitarci ad un semplice azzonamento di questo territorio, ma dobbiamo elaborare con il PGT un vero progetto per il suo sviluppo, proprio perché ormai gli azzonamenti sono stati definitivamente acquisiti e risultano inadeguati rispetto all'esigenza di far evolvere in tutti i suoi aspetti, da quello edilizio-urbanistico a quello funzionale e paesaggistico, il territorio che va pertanto "progettato" come fosse un unico ambito "residenziale", soprattutto quando questo territorio come nel caso di Cabiato, risulta costruito all'80%. Questa necessità di un Piano "progetto", così come affermata dalla legge n.31, vale però anche per i Comuni che sono al 20/30% di territorio urbanizzato, anche perché questa percentuale deve essere rapportata alla dimensione del territorio e deriva quindi da una sua maggiore o minore dimensione, anche se ovviamente, volendo fare di necessità virtù, per Cabiato questa necessità di predisporre un progetto vero e proprio risulta più impegnativo dal punto di vista edilizio-urbanistico che non dal punto di vista naturale, avendo da rigenerare l'80% dell'intero territorio in quanto territorio costruito.

La Legge 31, come già detto, dà gli strumenti per potere fare quest'operazione, ed in questa prospettiva il Documento di Indirizzi si pone opportunamente l'obiettivo di un Piano di Governo del Territorio che possa essere un progetto a disposizione dell'Amministrazione per rigenerare il patrimonio edilizio esistente e quindi non più un piano a costruire ma **un servizio vero e proprio reso ai cittadini** nella misura in cui riesce ad aderire alle loro esigenze per cercare di soddisfarle. L'urbanistica in quanto progetto, è infatti preposta a risolvere i problemi e non a complicare la vita alle persone. L'urbanistica fallisce quando infatti non è in grado di risolvere i problemi che si collocano nella sua sfera di competenza e cioè a livello edilizio-urbanistico-ambientale-funzionale: risolvendo questi problemi, l'urbanistica adempie al proprio compito disciplinare e per così dire deontologico, in quanto per l'urbanistica e quindi per il progetto che elabora, non esiste un problema irrisolvibile se non trascende i suoi compiti, finendo a volte in questo modo per ledere i diritti di terzi.

Un P.G.T. non più concepito come Piano “a costruire”, come sono stati concepiti in passato i vecchi Programmi di Fabbricazione e la maggior parte dei Piani Regolatori, si pone nell’ottica di una nuova generazione di PGT che in attuazione della Legge n.31 siano concepiti e strutturati come “**Piani di Riqualficazione**”: siano cioè dei piani-progetti che entrino nel merito dei problemi alla ricerca della loro soluzione e svolgano quindi come dice il Documento di Indirizzi e come ribadito sopra, il ruolo di un vero e proprio servizio reso ai cittadini.

Il bilancio comunale dispone infatti di sempre meno risorse: di questa minore disponibilità economica dei Comuni dobbiamo oramai fare di necessità-virtù nel senso che questo è il punto di partenza rispetto al quale il P.G.T. può però rendere il miglior servizio ancora possibile a una persona che abita in Cabiato nella misura in cui il contesto in cui abita viene riqualficato, le sue esigenze in campo edilizio vengono soddisfatte e l’ambiente in cui vive diventi più soddisfacente: un servizio che il PGT può rendere a costo zero nel senso che non comporta oneri aggiuntivi se non quelli iniziali degli oneri di urbanizzazione e di quant’altro dovuto in sede di autorizzazione degli interventi di riqualficazione promossi in attuazione del PGT stesso.

Questa nuova concezione del PGT come Piano di Riqualficazione in grado di svolgere un servizio ai Cittadini di Cabiato, significa che il PGT non può limitarsi ad un’affermazione di principio sulla necessità del recupero dell’esistente, perchè questo obiettivo della riqualficazione dell’esistente può risultare non solo scontato ma anche general-generico, il nuovo PGT si deve necessariamente porre il problema di come completare/integrare il progetto del **PGT vigente** perché sarebbe strano se dal punto di vista progettuale si dovesse pensare di partire da zero.

Il PGT variato ed in particolare il nuovo Documento di Piano deve allora saper aggiornare/integrare quel progetto in funzione dei nuovi obiettivi e delle nuove esigenze più precisamente volte alla riqualficazione dell’esistente. Occorre allora in particolare partire dallo stato di fatto per adeguare il PGT al nuovo contesto legislativo e programmatico. Il Documento di Piano vigente ha ad esempio attuato quanto previsto dalla Legge 12, individuando degli Ambiti di Trasformazione e proponendo degli obiettivi di riqualficazione. Nel D.P. vigente questi obiettivi di riqualficazione sono obiettivi puntuali. come nel caso dei due Ambiti di Trasformazione individuati all’interno del centro storico e chiamati appunto Ambiti di riqualficazione anche se si vuole riqualficare con un’operazione di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione su un terreno reso libero con demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti. La riqualficazione potrebbe invece essere estesa a tutto il centro storico comprendendolo in un unico Ambito di Riqualficazione finalizzato al recupero edilizio e demandando al PGT il recupero urbanistico, attraverso l’individuazione diretta delle infrastrutture di parcheggio e di quant’altre opere di urbanizzazione fosse necessario individuare già a livello di azionamento. In questo modo si ottiene il risultato di adeguare la situazione esistente edificio per edificio secondo le esigenze dei cittadini residenti, mentre se si dovesse procedere con operazioni di ristrutturazione urbanistica e quindi attraverso Piani Attuativi che rinviavano sempre a poi l’obiettivo del recupero edilizio, si rischia che questi piani non partano come il più delle volte non sono partiti, lasciando irrisolti anche i problemi di recupero urbanistico.

Abbandonando invece l’ipotesi di ristrutturazione urbanistica attraverso Piani Attuativi e privilegiando invece il recupero edilizio attraverso interventi diretti e/o convenzionati, è possibile favorire contemporaneamente sia il recupero edilizio che quello urbanistico, impegnando come già detto il P.G.T. a risolvere i problemi di tipo urbanistico dell’intero centro storico e dei singoli edifici quale la dotazione di parcheggi pertinenziali e di urbanizzazione primaria e di quant’altra opera di urbanizzazione fosse necessaria per consentire da subito il recupero edilizio.

Nello schema poi di gerarchizzazione della rete stradale di cui sopra, si potrebbe riuscire ad individuare l’intero ambito di centro storico e/o i singoli nuclei che lo compongono come isole pedonali o come isole a traffico limitato alle persone che ci abitano, escludendo quindi il traffico di attraversamento di chi non abita o lavora in centro storico.



Un altro ambito di riqualificazione significativo anche rispetto all'obiettivo dell'Amministrazione comunale di creare dei corridoi ecologici interni all'abitato, è l'**Ambito del Paesaggio e della Rete Ecologica** che articola la Rete Ecologica dal livello regionale a quello provinciale e quindi a livello comunale andando a individuare come già argomentato, quelli che sono ancora i varchi possibili in cui condurre questa rete ecologica all'interno del Tessuto Urbano.

Sempre nell'ottica di articolare l'obiettivo generale del PGT, di riqualificazione dell'esistente, in obiettivi più specifici relativi ad ambiti territoriali più ristretti, un altro Ambito di Riqualificazione potrebbe riguardare gli **insediamenti industriali comunali** che hanno nel frattempo assunto la dimensione di veri e propri insediamenti intercomunali in quanto gli insediamenti industriali di Cabiato si integrano con quelli di Meda e di Mariano a formare un tutt'uno territoriale senza avere ancora una loro specifica identità urbana. Occorrerebbe a questo punto valorizzare questa loro dimensione sovracomunale attraverso una strategia edilizia ed urbanistica condivisa da tutti i tre Comuni così da arrivare in tempi brevi a dotare questi insediamenti di spazi urbani adeguati alle funzioni che già svolgono e che ancor più potrebbero svolgere nell'organizzazione urbana dei tre comuni. Oggi infatti questi insediamenti coincidono con una sorta di deserto urbano all'interno del territorio comunale, soprattutto quando in periodi di crisi come quello attuale, perdono anche la loro stessa identità di luoghi delegati alla produzione ed al lavoro ed in quanto privi di qualsiasi attrattiva sia funzionale che urbana con il resto dell'organizzazione dei comuni di appartenenza, si svuotano accentuando lo stato di separazione. Per poterli recuperare nell'economia complessiva della città oltre che come luoghi di lavoro e di produzione anche come spazi urbani delegati a svolgere altre funzioni di servizio alle persone e per le attività, occorre operare sulle destinazioni insediabili evitando qualsiasi rigidità che impedisca la formazione di insediamenti plurifunzionali alla sola condizione che risultino tecnologicamente avanzati ed ecologicamente compatibili e soprattutto in grado di far sistema con il resto dell'organizzazione urbana, a formare quindi spazi urbani di livello locale e comunale che favorisca la loro interconnessione rendendoli alla fine appetibili per gli stessi cittadini che ritornino a frequentarli non più e non soltanto per lavoro.

Oltre agli Ambiti di Riqualificazione illustrati a titolo esemplificativo dei temi affrontati dal programma amministrativo, il P.G.T. ne dovrà individuare altri per articolare l'obiettivo della riqualificazione del territorio comunale in obiettivi intermedi per ambiti territoriali più ristretti o per temi più squisitamente amministrativi anche per ovviare alle difficoltà economiche in cui versano i Comuni.

I **Piani dei Servizi** dei P.G.T. di prima generazione, predisposti quando le prospettive di sviluppo erano diverse e si pensava di introitare cifre sufficienti a finanziare qualsiasi opera, avendo il mercato fatto giustizia e limitato le risorse a disposizione, dovranno essere tutti rivisti sulla base di previsioni più attendibili e nell'ottica non più di espansione ma appunto di riqualificazione dell'esistente.

Non essendo più il PGT 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 e quindi gli oneri ed in particolare il cosiddetto standard qualitativo che la Legge n.12/2005 ha aggiunto agli oneri tradizionali primari e secondari, al contributo sul costo di costruzione, alla monetizzazione, intendendolo il più delle volte come un onere aggiuntivo e non come un onere integrativo, andando a pregiudicare la fattibilità stessa degli interventi. Il Piano dei Servizi va rivisto anche per la dotazione di standard residenziale per abitante che in Cabiato è oggi pari a 23,5 metri quadrati per abitante mentre la Legge n. 12 prevede una dotazione di 18 metri quadrati: 23,5 mq/ab che

corrispondono ai 26,5mq/ab della legge n.1/2001, avendo la Legge n. 12 tolto dal calcolo dello standard residenziale i 3 metri quadrati di parcheggio per attribuirli alle opere di urbanizzazione primarie. La Legge n.12 ha preso atto che questa dotazione di 26,5 mq/ab era eccessiva anche se la maggior parte dei comuni hanno verificato questo valore. A Cabiato la dotazione di 23,5 mq/ab dovrebbe teoricamente consentire un'incremento di popolazione corrispondente alla differenza tra dotazione minima prevista dalla legge n.12 e quella esistente senza aver bisogno di recuperare nuove aree o quantomeno avendo la possibilità di verificare la dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e pertinenziali quantomeno per le zone di recupero individuate (centro storico e zone limitrofe). Il vero problema per il nuovo Piano dei Servizi non saranno le aree ma le attrezzature che ci consentono di realizzare poi i servizi. Questo problema andrà risolto estendendo il concetto di standard oltre quanto è di proprietà pubblica a comprendere anche le proprietà private che consentano di esercitare servizi di interesse generale soprattutto in ambiti che sfuggono allo standard urbanistico tradizionale: tempo libero; educazione permanente; servizi alle persone e per le attività; quant'altro l'iniziativa privata è in grado di predisporre per soddisfare i bisogni nuovi ed emergenti che è in grado di intercettare; ecc.

Non so se sul Piano dei Servizi ho sviluppato un ragionamento lineare: sono partito dal Documento di Piano per dire che deve essere un piano di riqualificazione; che questa riqualificazione riguarda più settori ed anche il settore dei servizi che va riformulato ma soprattutto va organizzato a sistema: le attrezzature esistenti che consentono di svolgere i servizi attuali devono avere una grande flessibilità per poter consentire lo svolgimento di più servizi ed avere una grande capacità di connessione reciproca privilegiando la connessione ciclopedonale rispetto a quella veicolare.

Avendo finora detto del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, rimane da accennare al **Piano delle Regole** che in precedenza corrispondeva più o meno al P.R.G. previgente in quanto regolava l'esistente normalizzandolo attraverso indici e quant'altro consentisse operazioni di piccolo cabotaggio interne alle singole zone ma esterne alla logica del sistema insediativo di appartenenza. Il nuovo Piano delle Regole in attuazione del programma amministrativo e della legge n.31/2014, deve invece affrontare il problema della rigenerazione urbana dell'intero Tessuto urbano Consolidato, formulando quindi un progetto organico d'intervento, articolato a comprendere le diverse tipologie insediate attraverso una normativa sufficientemente flessibile sia come indici che come destinazioni proposte, che consenta di aderire meglio alle esigenze dei cittadini insediati. All'urbanistica non interessa infatti definire degli indici astratti ma semmai interessa definire in funzione degli indici che si scelgono a soddisfacimento delle esigenze che si pongono sul territorio, le procedure che si devono seguire per usufruirne. Già il P.G.T. vigente individua due indici per ogni zona, un indice di partenza e un indice finale in attuazione della perequazione; prima ancora di arrivare a questo problema della perequazione, occorre però consentire a un cittadino di poter scegliere l'indice che meglio soddisfa le sue esigenze, a seconda che sia una persona singola, che voglia realizzare un alloggio per il figlio, che voglia fare impresa o realizzare un'attrezzatura di servizio. Il PGT deve allora definire il margine di compatibilità entro cui si possa scegliere tali indici e dire come quell'indice che si sceglie si possa attuare, se a permesso di costruire semplice, se a permesso di costruire convenzionato, se a piano attuativo essendo questa procedura di competenza del P.G.T.. Non dovrebbe essere invece necessario che il PGT imponga un indice unico facendo uguali tutti i cittadini di Cabiato: uguali i cittadini con gli imprenditori e gli imprenditori uguali fra di loro indipendentemente dall'attività che svolgono, privata o di interesse generale. Al PGT spetta invece, come già detto, definire qual è la procedura per utilizzare quell'indice in quanto deve avere la possibilità di controllare in base agli indici che si utilizzano la capacità insediativa del piano perché sulla base di quella capacità insediativa deve dimensionare i servizi.

Quindi il maggior lavoro che rimane da fare dovendo procedere alla formulazione del nuovo Documento di piano ed all'adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, è quello relativo al Tessuto Urbano Consolidato: dovendo il nuovo Documento di Piano definire degli obiettivi mirati di riqualificazione dell'esistente, il Piano delle Regole deve elaborare un progetto di rigenerazione urbana nei significati e per

gli scopi di cui sopra ed il Piano dei Servizi che aderisca meglio al progetto di riqualificazione degli altri due documenti di PGT. Si tratta come già detto in premessa riprendendo il Documento di Indirizzi, di un'adeguamento sostanziale del PGT vigente, non promosso per semplice decadenza ma perché imposto dal nuovo quadro legislativo e programmatico, oltre che dallo stato di fatto e quindi dalle attese dei Cittadini.

In questo mio intervento non ho letto esattamente il Documento di Indirizzi al quale rinvio per i punti che non ho svolto e che magari possiamo riprendere nel dibattito.

Se questa è la parte progettuale che l'Amministrazione comunale ha posto alla base del percorso di formazione del nuovo PGT, rimane da chiederci quali sono le **attese dei cittadini** in ordine a questo nuovo PGT. Le attese dei cittadini sono dal punto di vista progettuale, oltremodo significative.

Il problema dei **percorsi ciclopedonali** viene principalmente posto dai cittadini coinvolti in Ambiti di Trasformazione individuati anche per la formazione di nuovi percorsi pedonali mentre come già argomentato, a questo risultato si può arrivare anche attraverso il riordino viabilistico recuperando in questo modo gli spazi necessari e già esistenti per condurre nuovi percorsi ciclopedonali. Partendo dal fatto che questi percorsi ciclopedonali sono già in parte esistenti come ad esempio il percorso ciclopedonale che parte da Viale Brianza nel tratto che già si può pedonalizzare tra Via Paolo VI e Via Baracca, basta in questo caso ricongiungere viale Brianza con la Via Dante Alighieri tra il Cimitero e la Chiesa, per formare un vero e proprio percorso ciclopedonale che in questo caso assume il ruolo di Viale delle Rimembranze previsto dalla prima legge urbanistica emanata da Napoleone con l'editto di Saint Clau: un viale delle Rimembranze in parte già alberato. Se poi questo percorso lo riusciamo a collegare con Via Padulli già attrezzata a questo scopo, realizziamo l'ossatura portante della rete ciclopedonale del quadrante Est del nostro territorio. Nel quadrante Ovest abbiamo da recuperare il problema del centro storico in modo da evitare che il centro storico sia interessato dal traffico di attraversamento.

Un'altra serie di osservazioni/istanze dei Cittadini pone il problema del **recupero delle attrezzature esistenti** ed in particolare del recupero di Villa Padulli piuttosto che di qualsiasi altro immobile di proprietà comunale sottoutilizzato o non utilizzato, immobili che a detta di questi Cittadini, vanno recuperati prima di qualsiasi nuovo intervento pubblico.

Un altro problema posto dalle istanze è riferito al problema più generale della **viabilità** ed è relativo alla tendenza insediativa da sempre condizionata dalla capacità di movimento, per cui occorre prioritariamente definire uno schema viario per derivare da questo schema la possibilità di insediare o non insediare le e quali attività sul territorio. Sarebbe infatti illogico prevedere ad esempio di insediare nuove attività produttive nel quadrante Ovest del territorio comunale che non è accessibile se non dalla vecchia strada provinciale canturina da sud o da nord attraverso Mariano Comense e quindi da Viale Lombardia in sovrappasso alla ferrovia. E' evidente che questo quadrante è più adatto per attività di tipo abitativo in funzione della sua accessibilità urbana mentre invece nel quadrante est del territorio comunale, più facilmente accessibile dall'esterno, si possono non solo confermare gli insediamenti produttivi esistenti ma anche completarli se ce ne fosse la necessità, operando come già detto, in logica sovracomunale per meglio riqualificarli.

Lo stesso problema si pone sulla **sosta veicolare** che corrisponde ad un'emergenza dei nostri comuni. Alcuni cittadini hanno osservato rispetto all'ipotesi di parcheggi pubblici interrati previsti dal D.P. negli A.T. che i parcheggi pubblici se interrati oltre che essere costosi, non vengono quasi mai usati anche per problemi di sicurezza. Questa preoccupazione potrebbe essere almeno parzialmente risolta attraverso il riordino viabilistico più volte citato: se riusciamo a derivare dalle strade di interesse sovracomunale le strade urbane di disimpegno dell'intero comune e da queste le strade urbane di disimpegno dei singoli quadranti e

quindi le strade di servizio ai singoli insediamenti, potremmo utilizzare di alcune di queste strade o la loro semisede stradale o l'intera carreggiata come percorso ciclopedonale o parcheggio veicolare. La legislazione sui parcheggi è in proposito molto propositiva, favorendo la formazione delle diverse tipologie di parcheggio in funzione della strada di disimpegno (parcheggi operativi, residenziali, ecc.) e la formazione di parcheggi pertinenziali (box) privati nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

Molte proposte/suggerimenti dei Cittadini pongono invece il problema del **recupero del patrimonio edilizio esistente**, in riferimento in particolare ai due Ambiti di Trasformazione che il DP vigente individua all'interno del centro storico. A detta di questi cittadini ma come già precisato in precedenza, questi A.T. precludono non solo la possibilità di recuperare la loro abitazione ma anche di cederla nello stato di fatto per l'impossibilità di risolvere il vincolo di Piano Attuativo che tali Ambiti comportano. Mentre i Piani Regolatori rinviavano di norma il recupero dei centri storici ai Piani Attuativi disimpegnandosi di fatto rispetto a questo problema, il Piano di Governo del Territorio deve/può invece entrare nel merito del recupero edilizio definendo le modalità di intervento di ogni edificio e del recupero urbanistico provvedendo alla dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie al recupero urbanistico dell'intero centro storico. Da qui discende come già detto, la proposta condivisa di eliminare questi due Ambiti di Trasformazione all'interno del centro storico per privilegiare il recupero edilizio e risolvere anche attraverso la disponibilità di proprietà comunali gli spazi di parcheggio o di quant'altra opera di urbanizzazione fosse necessaria al servizio dell'intero centro storico.

Un'altro tema posto dai Cittadini nella consultazione promossa dall'Amministrazione Comunale, riguarda la necessità di definire criteri certi per la quantificazione dei **contributi perequativi**, preventivamente e non già pratica per pratica. Questa richiesta corrisponde ad una necessità che la stessa legge n. 12/2005 ha alla fine soddisfatto prevedendo che il Documento di Piano definisca in linea di massima gli indici edificatori degli A.T., sia per il calcolo della capacità insediativa del Piano e quindi del fabbisogno dei servizi sia per poter quantificare le perequazioni necessarie e conseguenti alla stessa capacità insediativa attribuita dal D.P. agli A.T.. Per non demandare quindi la definizione della perequazione all'Amministrazione Comunale A.T. per A.T., è quindi logico e opportuno che il nuovo Documento di Piano del P.G.T. come richiesto dai Cittadini, definisca dei criteri di base per la quantificazione della perequazione da utilizzare nella trattativa dell'A.C. con gli operatori, anche se poi in situazioni specifiche come ad esempio nel caso di costi di urbanizzazione molto elevati rispetto alla loro incidenza media, tali criteri potrebbero essere modificati/integrati, motivando poi tali modifiche e non già il criterio di partenza che rimane invariato, in Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.A. e quindi della convenzione. Il tema della perequazione proposto da alcune osservazioni e quindi il tema dello standard qualitativo definito dai PGT per perequare tra chi ha vantaggi dal Piano e chi non li ha e per compensare chi addirittura dal Piano è penalizzato da vincoli di vario genere, è tornato oggi di attualità anche perché mentre nei primi PGT di cui alla legge n. 12/2005, gli introiti di perequazione e quindi di standard qualitativo, hanno sovradimensionato i Piani dei Servizi per il finanziamento delle più svariate opere, oggi questa voce di entrata non solo non è più scontata e va quindi quantomeno ridimensionata ma va anche rivalutata alla luce della stessa legge n.31. Estendendo infatti il campo della perequazione dal settore monetario a quello urbanistico, sociale o ad altra operazione di rivalutazione promossa da un intervento, è possibile attuare anche il terzo criterio fondante la legge n. 12/2005 e cioè quello della incentivazione, per incentivare appunto il comportamento virtuoso dei cittadini che intervenendo sul territorio si propongono anche di rivalutarlo. Se ad esempio un operatore interviene in ambito produttivo per realizzare un nuovo insediamento o per ampliare uno esistente e contestualmente promuove il recupero di una area dismessa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato per destinazioni compatibili con il contesto e funzionali all'attività svolta (direzionale, ricerca, promozione, ecc.), pur rimanendo nell'ambito di un'attività privata ma facendo sistema, svolge di per sé un'operazione di interesse pubblico e



quindi di perequazione in questo caso urbanistica. Mentre quindi i tre criteri fondanti la legge n.12/2005 (perequazione, compensazione ed incentivazione) sono stati usati fino ad oggi per fare cassa, in futuro potrebbero più opportunamente essere usati per perseguire più efficacemente l'obiettivo di riqualificazione di cui al Documento di Indirizzi.

Ci sarebbero altre cose da dire però mi fermo per darvi la possibilità di farmi domande sui temi che più vi interessano e vi ringrazio dell'attenzione.


**Consigliere Ottolina:** Innanzitutto ringraziamo l'architetto Redaelli per questa prima illustrazione, in realtà mi ha già risposto implicitamente alle domande che avrei voluto porgli, nel senso che mi piaceva capire quanto meno un riassunto per tipologie delle diverse istanze presentate dai cittadini che già appunto mi ha assolutamente illustrato, quindi architetto Le chiedo, giusto per rinfrescare la mia memoria e forse anche quella del pubblico magari, di così rammentarci quali sono gli step cui andremo incontro al di là di questa prima illustrazione da qui all'adozione prima e all'approvazione poi del nuovo Documento di Piano e della variante di adeguamento del Piano.

**Arch. Redelli:** Cosa faccio rispondo subito? La domanda mi consente di fare una precisazione: dimentichiamoci, io per primo, che il PGT sarà ancora quell'operazione che si iniziava e si finiva in tempi più o meno prestabiliti. Oggi **pianificare significa iniziare un processo** che deve essere continuato perché basta un decreto del fare qualsiasi che inserisce l'ennesima definizione di ristrutturazione edilizia o definisce il permesso di costruire convenzionato o incentiva il permesso di costruire in deroga o regola il cambio di destinazione d'uso, per trovarci a disagio se la normativa di PGT non contiene queste definizioni o peggio se la Provincia di Como che sta facendo l'aggiornamento del PTCP in recepimento della Legge n.12/2005, dovesse prevedere delle norme prescrittive e prevalenti che il Piano di Governo del Territorio non dovesse immediatamente recepire. In questo caso l'Ufficio Tecnico potrebbe rilasciare un certificato di destinazione urbanistica conforme al PGT ma non conforme al PTCP in una delle materie prevalenti e quindi un certificato non conforme che può addirittura promuovere un intervento illegittimo. Premesso quindi che questo processo è iniziato anche se non sappiamo quando finirà, io mi auguro il più in fretta possibile anche per rispettare le scadenze del cronoprogramma allegato al disciplinare, che però subordinava tali scadenze agli adempimenti previsti dalla Legge n.31 per Regione e Provincia.

La Legge n. 31 non solo rinvia alcuni adempimenti ma **consente già alcune operazioni** ad esempio sul Piano delle Regole e sul Piano dei Servizi sui quali quindi si può già intervenire ed operare sempre a condizione che non si promuova consumo di suolo. Si può anche intervenire sul Documento di Piano perché di fatto il D.P. vigente propone un unico Ambito di Trasformazione produttivo di espansione e quindi a consumo di suolo, in Via Repubblica mentre tutti gli altri A.T. o A.R. sono interni al Tessuto Urbano Consolidato. Se si dovesse quindi attuare l'A.T. di via Repubblica come consentito dalla legge n.31 nei trenta mesi successivi alla sua pubblicazione e quindi al 2 dicembre 2014, il nuovo Documento di Piano potrebbe risultare a consumo di suolo zero in quanto non potrà che essere riferito a quanto è urbanizzato o previsto urbanizzabile dal PGT vigente essendo la rimanente parte del territorio comunale preclusa a qualsiasi tipo di edificazione.

Fatta questa digressione, posso comunque comunicare che domani nella mia riunione settimanale con gli uffici, vorrei discutere del **Documento di Scoping** che è il rapporto ambientale sul Documento di Indirizzi per valutare se gli obiettivi di questo Documento e le proposte dei Cittadini già rapportati al Documento di Indirizzi, sono in contrasto coi dieci criteri di sostenibilità della Comunità Europea. Si va cioè a verificare se il contesto ambientale ed il contesto socio economico di Cabiato e che il Documento di Scoping descrive brevemente, potrebbero migliorare o a peggiorare in attuazione degli obiettivi del Documento di Indirizzi,

sapendo che dal 2008 ad oggi siamo arrivati da 7 mila a 7 mila e cinquecento abitanti con un maggiore incremento rispetto ai 300 abitanti previsti mentre siamo oltre il 77 per cento di territorio occupato, e così per i rifiuti e per quant'altro rileviamo. A livello sovracomunale prendiamo atto del Piano Territoriale Regionale e del suo Piano Paesaggistico come prendiamo atto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e così via per definire il quadro di riferimento del PGT e del DP in particolare. Il Documento di Scoping una volta esaminato dall'Autorità Competente, viene inviato ai Soggetti competenti che sono stati individuati con l'avvio della procedura di VAS, all'esterno del Comune e che vengono invitati ad esprimersi già ora e non solo alla fine del processo di formazione del PGT. Questi Enti potranno quindi integrare i dati prodotti dal Documento di Scoping, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico da parte di ARPA o per quanto riguarda non già le aziende a rischio di incidente rilevante che già sappiamo che non ci sono sul territorio comunale ma per quanto riguarda aziende che svolgono una qualche attività insalubre di prima classe e così via. Queste integrazioni potranno essere fornite e quindi recepite nel corso della prima Conferenza di VAS che si potrà svolgere dopo trenta giorni a partire dall'invio del Documento di Scoping a questi Enti e quindi presumibilmente trenta giorni dopo la metà di giugno e quindi entro la metà di luglio. Questo è quindi il mio orizzonte più immediato, per eventualmente predisporre per metà settembre il primo adeguamento normativo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ed indire poi una seconda Conferenza di VAS o di esclusione dalla VAS di tali documenti adeguati per poi passare in Consiglio Comunale per l'adozione delle norme modificate e per poter avviare subito dopo la rigenerazione urbana di cui in precedenza. Quando potremo disporre del nuovo Documento di Piano e della variante di adeguamento anche dell'azzoneamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, si potrà indire la Conferenza finale di VAS e quindi adottare il nuovo PGT completando il processo che abbiamo avviato entro il 2016/inizio 2017 anche in attuazione della Legge 31 che prevede però gli adempimenti di cui sopra per Regione e Provincia, nella speranza che questi Enti adempiano nei tempi previsti.

**Consigliere Villa:**  Ringraziamo l'architetto per la sua molto chiara presentazione che, forse su alcuni punti, siamo quasi in sintonia.

**Arch. Redaelli:** Non mi dispiacerebbe, anzi.

**Consigliere Villa:** Quando parla della tutela del territorio, sburocratizzare e uguaglianza delle regole siamo.... ecco perché il piano terra di governo del territorio oltre a tutelare il bene comune deve anche garantire con certezza le iniziative private favorendo così il recupero dell'esistente, deve essere meno arbitrario e deve dare certezze non generare confusione. Le norme devono essere chiare, non oggetto di arbitrarietà, le onerosità devono essere certe fin dall'inizio in modo che l'operatore posso pianificare e valutare l'intervento senza mercanteggiare con l'Amministrazione comunale. Proporre incentivazioni per il recupero del patrimonio esistente, stralciare percorsi ciclopedonali irrealizzabili che attraversano diverse proprietà private, analizzare e rendere appetibili le aree di recupero vero patrimonio del territorio comunale, stralciando dove è possibile imposizione di interventi univoci su diverse proprietà tipologie e stato dei beni. Riformare il Regolamento edilizio ormai vecchio superato che pone delle limitazioni assurde che generano aumento inutile dei costi per i cittadini privati, che genera disparità sul territorio senza nessun nesso logico che non dà certezze agli operatori del settore, tale scelta non è più rimandabile. Se non si inizia a revisionarlo pesantemente continuerà a creare danni confusione ed arbitrarietà. Le norme devono dare certezza non creare confusione devono essere a misura di Cabiato per favorire la crescita e non generare l'anestetizzazione, rendere il Paese di nuovo appetibile vivo, deve attirare gli investimenti non limitarli, e deve muoversi anche per favorire le attività commerciali medie piccole che stanno morendo.

**Arch. Redaelli:**  E' una **questione di metodo**: se avete visto nel Documento di Indirizzi e nel suo allegato

relativo alle istanze, c'è una parte scritta in rosso che recepisce una prima discussione del Documento in Giunta e negli Uffici. Allo stesso modo il Documento verrà integrato sulla base dei contributi che ci sono stati questa sera in modo da recepire anche quanto Lei ha detto che anche dal mio punto di vista è condivisibile, a parte i suoi riferimenti ad atteggiamenti discriminatori che non conosco.

Quando si parla di un **Piano di Governo del Territorio a misura di Cabiato**, si pone un'esigenza ineludibile perché non solo non si può fare un PGT uguale per Meda e per Cabiato che pure sono realtà urbane simili ma a maggior ragione non si può fare un PGT uguale per Cabiato e per un qualsiasi altro comune della Provincia e/o della Regione, perché ogni territorio e quello di Cabiato in particolare, è unico e come tale richiede una normativa specifica che non può essere ripetuta, soprattutto se si dà al PGT una dimensione progettuale. Occorre ad esempio una normativa che sappia coniugare alla scala locale gli stessi strumenti di intervento previsti dalla legge n.12/2005 quali gli Ambiti di Trasformazione che non possono sempre e comunque proporre operazioni di ristrutturazione urbanistica in contrasto con la natura del territorio e le esigenze delle persone che ci abitano. A volte bisogna prendere atto che l'individuazione di un A.T. per realizzare un pezzo di percorso ciclopedonale o una qualsiasi altra opera pubblica, non giustifica un'operazione di ristrutturazione urbanistica in contrasto con l'esigenza di riqualificazione degli edifici dei Cittadini che ci abitano e del loro contesto. Analogamente non esiste nessuna norma o legge che imponga di definire con il PGT indici edilizi/urbanistici sempre uguali per tutte le tipologie e per ogni contesto e soprattutto per tutte le esigenze dei Cittadini che potrebbero variare per motivi diversi da Cittadino a Cittadino, per composizione familiare piuttosto che per attività svolta. Come già argomentato, l'urbanistica non può presumere di omogeneizzare tutte queste esigenze ma dovrebbe cercare di soddisfarle attraverso strumenti e procedure idonee che spetta al PGT definire: o a permesso di costruire pagando i soli oneri di urbanizzazione oppure a permesso di costruire convenzionato cedendo lo standard o monetizzandolo oppure a piano attuativo perequando secondo le modalità definite del PGT e non ultima fra queste organizzando a sistema i singoli interventi al fine di coinvolgerli in situazioni da riqualificare. In altre parole non dobbiamo fare un piano/progetto solo a misura di Cabiato ma tendenzialmente a misura di ogni cittadino, un "piano ad personam" in modo che ciascun Cittadino si riconosca.

Le considerazioni fatte corrispondono ad **altrettanti impegni presi** che dovranno avere un riscontro nel progetto di PGT che verrà proposto al Consiglio Comunale per l'approvazione, come impostazione e come proposte. Questo riscontro risulterà più o meno positivo non solo in funzione dei suoi contenuti di progetto, più o meno corrispondenti alle premesse fatte, ma anche in funzione del fatto che PGT avrà saputo garantire un'uniformità di trattamento attraverso la tutela dei diritti di terzi come principio costitutivo del PGT stesso, non demandando tale difesa alla gestione del Piano, per eventualmente risolvere questa tutela in sede civile. Questo obiettivo sarà più facilmente perseguito nella misura in cui il PGT ed in particolare le sue NTA risulteranno conformi ai due Decreti Ministeriali del '68 che hanno integrato la legge urbanistica nazionale del 1942. Questi due D.M. sono composti da pochi articoli che però se in passato fossero stati attuati, avrebbero generato una situazione urbanistica diversa da quella attuale che è stata invece caratterizzata da leggi il più delle volte votate su temi specifici in situazione di emergenza, a volte in contraddizione tra loro.