

COMUNE DI
CABIATE
provincia di Como

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

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

Doc. n°1 C NTA – DOCUMENTO DI PIANO CONTRODEDOTTE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
I PROGETTISTI

18 settembre 2017

INDICE

| | | | |
|-----------|---|------|----|
| Art. 1 - | Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio | pag. | 04 |
| Art. 2 - | Validità e efficacia | pag. | 05 |
| Art. 3 - | Elaborati | pag. | 05 |
| Art. 4 - | Applicazione delle norme | pag. | 06 |
| Art. 5 - | Perequazione, compensazione, incentivazione | pag. | 07 |
| Art. 6 - | Destinazioni d'uso | pag. | 11 |
| Art. 7 - | Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT | pag. | 11 |
| Art. 8 - | Modalità e strumenti di attuazione del PGT | pag. | 11 |
| Art. 9 - | Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) | pag. | 12 |
| Art. 10 - | Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) ed Ambiti di Riqualificazione (AR) | pag. | 14 |
| | a) Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana (ATR) | pag. | 14 |
| | b) Ambiti di Riqualificazione (AR) | pag. | 17 |
| Art. 11 - | Indici di qualità | pag. | 17 |
| Art. 12 - | Criteri di negoziazione in ambiti ATR | pag. | 19 |
| Art. 13 - | Prescrizioni | | |
| | - per il Piano dei Servizi | pag. | 20 |
| | - per il Piano delle Regole | pag. | 20 |
| | - per il Regolamento Edilizio | pag. | 21 |
| Art. 14 - | Piani di settore | pag. | 21 |
| Art. 15 - | Registro delle cessioni dei diritti edificatori | pag. | 21 |
| Art. 16 - | Norma transitoria e finale | pag. | 22 |

ALLEGATI:

| | | | |
|-------------|--|------|----|
| ALLEGATO A: | Documentazione da allegare alla proposta iniziale | pag. | 24 |
| ALLEGATO B: | Documentazione da allegare alla proposta definitiva | pag. | 26 |
| ALLEGATO C: | Schede di indirizzo progettuale per gli ATR | pag. | 29 |
| ALLEGATO D: | Ambiti di Riqualificazione | pag. | 45 |
| | A.R. n°1 – Paesaggio e Rete Ecologica | pag. | 46 |
| | A.R. n°1A – Unità di Paesaggio Comunale..... | pag. | 46 |
| | A.R. n°1B – Rete Ecologica Comunale /REC) | pag. | 51 |
| | A.R. n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali | pag. | 52 |
| | A.R. n°1B2 – Sistema dei Parchi | pag. | 53 |
| | A.R. n°2 – Il Borgo di Cabiato | pag. | 56 |
| | A.R. n°3 – Sistemi insediativi residenziali | pag. | 69 |
| | A.R. n°3A – Il borgo residenziale | pag. | 69 |
| | A.R. n°3B – Il quartiere giardino | pag. | 70 |
| | A.R. n°4 – Polo del legno-arredo | pag. | 70 |
| | A.R. n°5 – Sistema Integrato dei Servizi | pag. | 72 |

N.B.: Le presenti norme integrano le NTA del Documento di Piano previgente e dettano degli indirizzi di progetto per gli interventi che ricadono negli Ambiti di Riqualificazione in cui si articola il territorio Comunale di Cabiato.

GLOSSARIO

Principali sigle e acronimi utilizzati nel testo:

| | |
|-------------|--|
| PGT | Piano di Governo del Territorio |
| DP | Documento di Piano |
| PR | Piano delle Regole |
| PS | Piano dei Servizi |
| VAS | Valutazione Ambientale Strategica |
| ATR | Ambito di Trasformazione di e di Rigenerazione urbana |
| A.R. | Ambiti di Riqualificazione |
| TUC | Tessuto urbano consolidato |
| TIS | Tessuto di interesse storico |
| TRF | Tessuto di recente formazione |
| PA | Piani attuativi |
| PII | Programma Integrato di Intervento |
| REP | Rete ecologica provinciale |
| REC | Rete ecologica comunale |
| AAS | Ambiti agricoli di interesse strategico |
| APA | Ambiti a prevalente valenza ambientale |
| AAL | Ambiti agricoli di interesse locale |

Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'art. 7 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:
 - Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica
 - Piano dei Servizi
 - Piano delle Regole
2. Gli atti costitutivi del PGT contengono, sia nelle definizioni cartografiche, sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere di prescrizioni, di direttive e di indirizzi, di cui all'art. 4.
3. Il PGT attraverso gli atti di cui al punto 1., che lo compongono, definisce un progetto urbanistico unitario del territorio comunale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale, verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica, finalizzata a:
 - mantenere e qualificare i caratteri paesistico - ambientali del territorio;
 - migliorare e riqualificare le condizioni insediative e di abitabilità nel tessuto urbano;
 - interagire con il completamento della rete di mobilità locale di interesse sovracomunale;
 - coniugare le occasioni di trasformazione urbanistica del territorio con la realizzazione di infrastrutture e aree di pubblica utilità;
 - migliorare i servizi alla persona e di livello urbano con specifica attenzione all'accessibilità pedonale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità per gli abitanti, per il consolidamento della struttura socio economica locale.

I fini del PGT sono perseguiti nel rispetto di principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; contenimento del consumo di suolo in relazione ai fabbisogni di spazi funzionali alla organizzazione delle attività umane; promozione degli interventi di risanamento, riqualificazione edilizia ed urbanistica nel nucleo originario e del tessuto edificato novecentesco.

4. I contenuti del PGT sono ispirati a obiettivi e criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.

Il PGT si attua, mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.

5. Il Piano di Governo del Territorio:
 - è compatibile e coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con il Programma Pluriennale degli interventi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea;
 - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con i Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia, vincoli, sia di tipo strategico, che paesaggistico;
 - si connota per i contenuti paesaggistici coerentemente alle disposizioni del PTR, PPR e del PTCP;
 - è redatto con riferimento alle risultanze della procedura della Valutazione Ambientale Strategica;
 - mediante il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e di completamento, le aree agricole;
 - mediante il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico, ivi compreso il sistema delle aree a verde di interesse pubblico atte a consolidare il valore naturalistico o paesaggistico del territorio.
6. In particolare, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, riferiti al quinquennio di validità del DP, promuovono interventi urbanistici, così articolati:
 - a) residenziale, riferiti al fabbisogno quinquennale di circa 150 stanze;
 - b) attività dell'artigianato di servizio e del terziario riferiti a circa 10.000,00 m² di SLP;
 - c) attività del secondario riferite a circa 7.000,00 m² di SLP (superficie lorda di pavimento);
 - d) spazi destinati ai servizi pubblici e di interesse generale qualificati come standard urbanistici nel limite di

30,00 m²/abitante.

7. Per la verifica dell'attuazione delle previsioni del PGT, il Comune espletterà il monitoraggio dello stato di attuazione dello stesso in base alle procedure definite dal Rapporto Ambientale della VAS.
8. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

| | |
|--------|---|
| AC | Ambiti del tessuto urbano consolidato |
| NS, ES | Nuclei storici e Edifici isolati di interesse storico - artistico (A) |
| TIST | Tessuto di interesse storico – tipologico (A1) |
| TRF | Ambiti di Recente Formazione |
| ATR | Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana |
| SP, SR | Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico |
| APA | Ambiti di valore ecologico, paesaggistico - ambientale |
| ARA | Aree agricole produttive |
| IA | Aree di interesse paesistico e ecologico -ambientale |
| MV | Aree per la mobilità e viabilità locale |
| | PLIS della Brughiera Briantea; |

Art. 2 - Validità e efficacia

1. Il Documento di Piano (di seguito DP), è redatto ai sensi dell'Art. 10 bis c. 3 della LR. 12/05 ed in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05.
2. Il DP deve essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale.
3. Il DP non contiene indicazioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in quanto le stesse, anche se riferite ad aree di proprietà privata, acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

Art. 3 - Elaborati

Gli elaborati del nuovo Documento di Piano (Doc.1 – PGT) sono i seguenti:

Doc. 1A - STATO DI FATTO

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

Doc. 1B - PROGETTO

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

Doc. 1C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| | |
|---|--------------|
| ALLEGATO A: Documentazione da allegare alla proposta iniziale | |
| ALLEGATO B: Documentazione da allegare alla proposta definitiva | |
| ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale per gli ATR | |
| ALLEGATO D: Ambiti di Riqualificazione | |
| A.R.n.2 "Il Borgo di Cabiato" | |
| All.n°1 - Assetto di Piano - Classi di intervento | scala 1:1000 |

| | |
|--|--------------|
| All. n°2 - Stato di fatto - Altezza degli edifici – n° piani | scala 1:1000 |
| All. n°3 - Stato di fatto - Tipologie edilizie e grado di obsolescenza | scala 1:1000 |
| All. n°4 - Stato di fatto - Valore storico | scala 1:1000 |
| All. n°5 - Stato di fatto - Tipologie edilizie ambito A1 | scala 1:1000 |
| All. n°6 - Catasti storici | |
| All. n°7 - Stato di fatto - Documentazione fotografica ambiti A - A1 | |

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

Doc. 1D1 - RELAZIONE – PGT

Doc. 1D2 – RELAZIONE DEL DP

Doc. 1E - STUDIO GEOLOGICO **

Doc. 1F - STUDIO DEL RETICOLO IDRICO **

Doc. 1G - – V.A.S.

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

* La relazione del Nuovo Documento di Piano fa propria la relazione del Documento di Piano previgente ed in particolare i suoi elaborati cartografici:

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

** Lo studio della “componente geologica, idrogeologica e sismica”, ai sensi dell’Art. 57 della LR. 12/05 di cui al Doc. E e la definizione del reticolo idrico minore di cui al Doc. F sono parte integrante del PGT vigente.

Art. 4 - Applicazione delle norme

1. Le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto

compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

3. Le norme del DP definiscono gli indirizzi degli interventi ammessi, mentre sono prescrittive relativamente ai riferimenti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi:

Le norme Prescrittive hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi gli strumenti attuativi e di settore e riguardano gli aspetti normativi generali, ambientali e localizzativi, la cui modificazione richiede la variante dello stesso DP.

Le norme di Indirizzo specificano gli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire le soluzioni progettuali. In relazione ai criteri di negoziazione e incentivazione stabiliti dalle presenti norme, possono essere definite soluzioni modificative rispetto al DP relativamente ad aspetti quantitativi, funzionali e d'uso.

4. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore: le prescrizioni su indirizzi.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole, in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo dello stesso.

Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 11 della LR 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.

2. Le presenti disposizioni sono applicate nei seguenti ambiti ed aree definiti nel DP:

- 1 Ambiti di Trasformazione di Rigenerazione urbana - ATR -, come definiti dall'Art. 11.
- 2 aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione.
- 3 aree di interesse paesistico - ambientale.

La perequazione urbanistica si articola in:

- 1 perequazione tra comparti
- 2 perequazione di comparto
- 3 compensazione urbanistica e premialità
- 4 altri incentivi.

3. La perequazione tra comparti degli ambiti ATR, è ottenuta applicando indici, unificati e diversificati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione.

La perequazione di comparto negli ambiti ATR, è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi.

La capacità edificatoria ammessa deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie di concentrazione edificatoria definite dal DP.

4. La perequazione per compensazione urbanistica e per premialità è generata come previsto dal successivo c. 7.1 e dal PS. La compensazione urbanistica per aree è ottenuta in particolare attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP, SR), alla viabilità locale (MV) e alle aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), non comprese all'interno degli ambiti ATR e di completamento degli ambiti consolidati (AC), una capacità edificatoria teorica, misurata in Superficie Lorda di Pavimento (SLP), definita in applicazione del criterio di cui al precedente c.3.

5. La capacità teorica delle aree di cui al c. 4 e delle opere di cui all'art. 14 del PS, si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti ATR e nelle aree AC, in concomitanza alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in

beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti di cui al presente comma per la perequazione del 40% della SLP residenziale e/o per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 7.1.

6. I diritti edificatori determinati ai sensi dei precedenti commi 3, 4 e 5, sono attribuibili per ciascuna area cui si riferiscono, in relazione alla specifica localizzazione ed alla funzione attribuita dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree comprese in ambiti ATR sono disciplinate da un indice IT (territoriale) o IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

7.1 La perequazione funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP è relativa al 40% della SLP residenziale calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente e relativa alla SLP di integrazione dell'IT degli ATR di cui ai successivi artt. 10.a.c.9 e 12 (negoziazione) ed è generata:

- per compensazione e per trasferimento nei limiti di cui al successivo c.7.3
 - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (AFA e IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS, esterne ai P.A.
 - b) dalle aree ed edifici di cui al precedente punto a) compresi nei P.A.
 - c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi di riqualificazione ambientale ed urbana e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.9 delle NTA – PS
 - d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui al successivo Art. 12.
 - e) dal convenzionamento del 40% della SLP residenziale ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/2001 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i.
 - f) dal trasferimento e dal recepimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale.
- per premialità nei limiti di cui al successivo c.7.3
 - g) acquisendo le singole IPE di cui alla Tabella 1 del successivo c.9 nei limiti del 50% max dell'IPE sommata.

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

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

- condizione lettera a), c) ed e): ICE, indice di compensazione edificatoria.
- condizione lettera b) e f): ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- condizione lettera g): IPE, indice di premialità edificatoria nei limiti di cui al c. 8.
- condizione lettera d): per incremento di ITP e IT, con le modalità di cui all'Art. 12.

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

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

Per le premialità di cui al punto 3), la restante quota del 50% può essere utilizzata per l'incremento

della capacità edificatoria di cui e nei limiti del successivo c.8

8. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi del DP, sono stabilite delle premialità, espresse dall'IPE ammesso per ogni fattispecie contemplata dalla successiva Tabella 1, a condizione che per tali fattispecie si superino i valori previsti da leggi e/o regolamenti. L'incremento massimo per tali premialità è del 15% della capacità edificatoria territoriale o fondiaria consentita (art.11 c.5 LR n°12/2005 e s.m.i.) degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale
9. L'elenco delle fattispecie e relative premialità di cui alla Tabella 1, può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

Tabella 1 - Applicazione esemplificativa delle premialità

| Descrizione fattispecie | | IPE | Condizioni |
|-------------------------|---|---|--|
| a) | Certificazione energetica | 1 m ² /10 m ² di SLP | Non si somma a: c, d. |
| b) | Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche da 1 a 4 di cui al c. 12 dell'Art. 9 - Punteggio = 30 | 0,50 m ² /20 m ² di SLP | Non si somma a: a, b. |
| c) | Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche da 1 a 4 di cui al c. 12 dell'Art. 9 - Punteggio > 30 | 0,50 m ² /10 m ² di SLP | Non si somma a: a, b. |
| d) | Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche | 3,00 m ² di SLP ogni 10,00 m ² ristrutturati | Ambiti AR e AT |
| e) | Realizzazione di interventi conservativi e di manutenzione, utilizzando componenti bioclimatici | 1,00 m ² di SLP ogni 10,00 m ² riqualificati | Ambiti AR e AT |
| f) | Dismissione di coperture e strutture di amianto di edifici esterni all'ambito di intervento. | 1,00 m ² di SLP ogni 10,00 m ² di copertura rimossa | Ammessa se contestuale a interventi di cui alla lettera d). Rilocalizzazione SLP premiale (IPE) in ambiti AR, AT, AC |
| g) | Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee: - per tipologie residenziali, direzionali - per tipologie produttive del secondario e commerciali (MS) | 1,00 m ² di SLP ogni: - 10,00 m ² realizzati - 5,00 m ² realizzati | Sono escluse coperture parziali. |
| h) | Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 in sostituzione del 100% di interventi di edilizia residenziale. Convenzione per il mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni. | 2 m ² /10 m ² di SLP residenziale ammessa | Ambiti AR e AT Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3 |
| i) | Sostituzione del 50% capacità edificatoria di interventi di edilizia residenziale con altre destinazioni di cui all'Allegato A lettere b) 1, 2, 4 delle norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni. | 2 m ² /10 m ² di SLP residenziale ammessa | Ambiti AR e AT Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3 |
| l) | Presentazione entro 12 mesi dall'approvazione della variante al PGT di progetti funzionali a: a) Sostituzione del 50% capacità edificatoria di interventi di edilizia residenziale con altre destinazioni di cui all'Allegato A, lettere b) 1, 2, 4 delle norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni. b) Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 costituenti almeno il 30% della capacità edificatoria. Convenzione per il mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni. c) Realizzazione di ambiti produttivi manifatturieri del secondario | 0,10 m ² /m ² di ST 0,05 m ² /m ² di ST 0,05 m ² /m ² di ST | Ambiti AR e AT Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3 |
| m) | Trasferimento, nel territorio comunale, di attività insalubri di 1 ^a classe esistenti in aree SR, SP, IA, NS, ES. | 0,10 m ² /m ² di SF | Cessione dell'area liberata al Comune. |
| n) | Realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale | 0,10 m ² /m ² di ST | Cessione del 50% delle unità abitative realizzabili con IPE. |
| o) | Interventi di compensazione ambientale e manutenzione delle rogge e delle infrastrutture di interesse storico IS | 0,05 m ² /m ² di SF | |
| p) | Attuazione degli indirizzi di progetto di cui all'Ambito di Riqualificazione di appartenenza dell'intervento (Allegato D – NTA – DP) e degli indici di qualità di cui al successivo art.11 | 0,05 m ² /m ² di SF per ogni A.R. e per ogni indice | |
| q) | Attuazione degli indirizzi di progetto relativi ai tipi edilizi di cui all'AR n°2 – Il Borgo di Cabiante | 3,00 m ² di SLP ogni 10 m ² riqualificati | |

10. Per gli interventi di cui al c. 9, Tabella 1, qualora non fosse possibile l'utilizzo in sito dell'intero incremento di capacità edificatoria derivante dall'IPE, lo stesso può essere liberamente ceduto e trasferito in altri ambiti ATR, secondo le modalità stabilite dalle presenti norme.
11. I diritti edificatori risultanti dalla compensazione di cui al precedente c.7.1.c, possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta, nel rispetto delle norme d'ambito, ad un prezzo stabilito secondo le procedure di cui all'All. n° A alle NTA - PS e periodicamente aggiornato in sede di Bilancio comunale e di approvazione del Bilancio consuntivo.
- Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi (aree ed opere di cui al precedente comma 7.1).
- Per il primo anno di vigenza del Piano, il valore di riferimento degli interventi da realizzare ai sensi del c. 5, espresso in Euro/m² di SLP residenziale e produttiva, è determinato con Delibera della Giunta Comunale sulla base dello stesso allegato.
12. Nel caso in cui i diritti edificatori di cui alla Tabella 1 pertinenti ad un ambito di intervento secondo i limiti di cui al c. 7.3, superino l'entità dei diritti edificatori generati dalle fattispecie di cui alla Tabella 1, la differenza può essere monetizzata al prezzo di cui al c. 11.
- I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.
13. A garanzia degli adempimenti di cui alla Tabella 1, è richiesta la prestazione di fidejussione bancaria o assicurativa, da presentare, da parte del Richiedente, prima dell'inizio dei lavori ovvero del rilascio del Permesso di Costruire, con validità minima fino alla data di accertamento delle opere realizzate, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti.
- La somma garantita dovrà corrispondere al costo di monetizzazione dei diritti edificatori IPE calcolati come al c.11.
- In caso di inosservanza degli obblighi assunti da parte del Richiedente, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti.
- Il conferimento dei diritti edificatori, necessari alla verifica della perequazione del 40% della SLP residenziale e/o dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario (IF) di edificazione, rispettivamente delle aree di trasformazione e di rigenerazione, delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo, all'atto della sua sottoscrizione, ovvero al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio. Spetta al Piano dei Servizi definire le modalità per la specifica applicazione del meccanismo di perequazione.
- In alternativa all'incremento di SLP per IPE, gli interventi di cui alla tab.1 potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (fiscaltà comunale di cui al successivo comma 16).
14. Il meccanismo della compensazione è altresì finalizzato alla salvaguardia di aree di interesse paesaggistico - ambientale mediante il conferimento di diritti volumetrici alle aree specificamente destinate dal PGT, a fronte della cessione al Comune di Cabiato delle stesse.
15. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uopo individuate nei piani attuativi e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.
16. Il Piano delle Regole può definire con apposito elaborato grafico la localizzazione delle aree interessate dall'applicazione del meccanismo della incentivazione, precisando inoltre:
- 1 incentivazioni consistenti in premi di capacità insediativa, che possono venire assegnati per specifiche finalità alle aree e comparti indicati dalla presente normativa;
 - 2 incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;

- 3 incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche.
17. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio, le somme necessarie al finanziamento dei contributi, eventualmente previsti, di cui al comma 16.
18. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al presente articolo.

Art. 6 - Destinazioni d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/2005 e s.m.i., il PGT indica le destinazioni d'uso principali, compatibili e quelle non ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale.
2. Le norme del DP relative agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, dettano ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
 - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per le attuali condizioni di accessibilità e parcheggi.
 - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni.
 - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale come prescritto dal Piano dei Servizi.
4. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.
5. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso.

Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Cabiata, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare e integrare in base alle definizioni specifiche emanate da parte della Regione Lombardia.
Scopo della matrice è:
 - permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
 - integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.
2. Il monitoraggio sarà effettuato dai Servizi comunali ovvero dall'Autorità competente nominata ai sensi della DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e della D.g.r. n. 6420 del 27/12/2007, D.g.r. n. 9/761 del 10/11/2010, utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato oppure dall'autorizzazione paesaggistica per gli interventi che ricadono nelle aree che interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n°42/2004.

3. Gli elaborati di progetto, relativi sia ad interventi pubblici, sia privati, devono documentare:
 - 1 la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
 - 2 la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - 3 la fattibilità geologica e la rispondenza alla componente sismica;
 - 4 l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale, nonché l'eventuale presenza di servizi di trasporto pubblico;
 - 5 la dotazione di parcheggi, privati e pubblici, di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di opere di urbanizzazione secondaria;
 - 6 la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi del D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e delle vigenti disposizioni regionali;
 - 7 la valutazione del clima acustico ai sensi della L. 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azionamento acustico comunale vigente.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento, o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito, di cui all'art. 9.c.12 – NTA - PR. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:

A – Piani di settore obbligatori per Cabiato

- 1 Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'art. 38 della LR, 26/2003 e del RR n. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS " e s.m.i.
- 2 Regolamenti (in particolare il Regolamento Edilizio, di igiene edilizia ed ambientale, delle fognature e di altri regolamenti previsti dalle norme vigenti)
- 3 Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. n. 447/95 e della LR 13/2001;
- 4 Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. n°6/2010)
- 5 Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi della L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi della L.R. 17/00)
- 6 Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07)
- 7 Studio Geologico (L.R. n°12/2005 – D.G.R. 7/6645/01 e s.m.i.)

B – Piani di settore non obbligatori per Cabiato

- 1 Piano Generale del Traffico Urbano (ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 del Codice della Strada e s.m.i. e di disposizione normative UNI – CNR).
- 2 Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91)

4. Per gli interventi che ricadono negli Ambiti di Riqualificazione (A.R.) di cui all'Allegato D, valgono gli indirizzi (Indirizzi d'Ambito) illustrati nell'Allegato D per ciascun A.R.
Tali indirizzi ed i perimetri degli stessi A.R. potranno essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.
La Relazione di cui al successivo art.11 deve illustrare quali indirizzi dell'A.R. di appartenenza, sono stati attuati dal progetto dell'intervento.

Art. 9 - Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR)

1. Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR), sono costituiti dall'insieme degli insediamenti specificamente perimetrati nella cartografia del DP.
2. Gli ATR sono riferiti ad aree edificate, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o dell'isolato.
Essi sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e campitura e sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
3. Le aree comprese in ATR come precisato nella cartografia del DP, sono destinate alla dotazione e

realizzazione di:

- a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
 - b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
 - c) edificazione residenziale (privata e convenzionata).
 - d) edificazione polifunzionale (residenza, artigianato dei servizi, unità di vicinato, ecc.).
 - e) edificazione produttiva del secondario, del terziario e dei servizi alla persona.
4. Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici nelle presenti norme.
5. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle aree di trasformazione e di rigenerazione urbana di cui al comma 1 sono subordinati all'essere tali aree già dismesse al momento della richiesta di attivazione della procedura e sono quindi subordinati all'approvazione di Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), ai sensi, qualora ricorrano le condizioni, del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e s.m.i., ovvero PA. salvo quanto previsto ai successivi commi 7, 8, 9 e 10.
6. Nel caso di PII, il Comune, per gli ambiti ATR, valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) e, qualora non ritenga di procedere con un altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5.
Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'area interessata, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
7. L'attivazione della procedura di cui al comma 6 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di legge.
Il perimetro dell'ambito di intervento, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c.8.
Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata, rispettivamente, nell'Allegato B e C delle presenti norme, adeguando la stessa alle specifiche situazioni.
8. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, sulla base di uno schema generale e concordato redatto dal proponente nel rispetto delle norme di ambito. In tale evenienza, sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione di area e ambito o attuazione parziali, qualora il Comune, attraverso le strutture preposte alla verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire, con maggiore efficacia, gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, oltre che la semplificazione delle procedure, una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale.
Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento così come definito dal PGT.
9. Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il Comune verifica prioritariamente che lo schema generale e concordato rispetti le condizioni di seguito elencate:
- a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso P.A. a condizione che:
 - la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi o diversamente destinati siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali e dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale e concordato di cui al precedente comma 8 e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.
 - il Proponente provveda, nelle forme stabilite dalle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove richiesto o necessario.

- b - è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi anche diretti (P.C.C.) a condizione che:
 - siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
 - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SLP esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art.16 delle NTA-PR e di cui agli allegati all'AR n.2 dell'Allegato D alle NTA-DP; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
 - 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con ST inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
 - 4) il progetto riguardi la realizzazione di un'opera pubblica e/o di interesse pubblico.
- 10. Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana non conformati da attuare nell'arco temporale di validità del DP sono definiti sia in base alle proposte di Soggetti aventi titolo che dall'Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo di cui all'Art. 1 c.4 entro i limiti massimi definiti dallo stesso DP.
- 11. Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un Ambito di Trasformazione e di rigenerazione Urbana non previsto nelle tavole grafiche del P.G.T. ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni ambito, è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

Art. 10 - Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) ed Ambiti di Riqualificazione (AR)

a - Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR)

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con la sigla ATR (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana) costituiscono ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, individuati numericamente nella cartografia del PGT e disciplinati singolarmente, che allo stato:
 - necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate;
 - hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quello dell'ambito di riferimento e con quelle ammesse dal DP e dal PR;
2. Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto all'articolo 2, c3.
Gli indici di seguito definiti non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con l'espletamento della procedura di definizione progettuale degli interventi tra Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.
3. Per tali aree, vengono dettate norme specifiche prescrittive in relazione a destinazioni e parametri urbanistici, norme direttive in relazione all'assetto urbanistico ed altre direttive particolari, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale del presente articolo.
4. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle Norme del PR, sono di seguito esemplificate le destinazioni ammesse e non ammissibili all'interno degli ATR in riferimento alla destinazione principale prevalente, fermo restando che altre se ne potranno proporre purché complementari della destinazione d'uso principale:
 - A - Destinazioni ammissibili alla destinazione d'uso principale:
 - a – residenziale di cui all'art. 9.2.a e di cui all'Allegato A – a) – NTA – PR:

- U 1, U 2, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 13, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51 ed altre eventuali destinazioni ritenute complementari e quindi ammesse.
 - b – attività terziario - direzionale, commerciale (medie strutture di vendita), di servizio ed assimilabili, integrabili nel contesto urbano di cui all'art. 9.2.b e di cui all'Allegato A – b) – NTA – PR:
 - U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51 ed altre eventuali destinazioni ritenute complementari e quindi ammesse.
 - c – altre attività economiche integrabili nel contesto urbano di cui all'art. 9.2.b e di cui all'Allegato A – 2 b) – NTA – PR:
 - U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51 ed altre eventuali destinazioni ritenute compatibili e quindi ammesse.
 - B - Destinazioni non ammissibili per tutte le destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma A – a, b, c.
 - le destinazioni d'uso principali non ammesse sono quelle di cui all'art. 9.c.2 lettera c e d – NTA – PR
 - sono inoltre non ammissibili le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - U 7 - Centri di telefonia in sede fissa
 - U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
 - U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
5. Modalità di intervento:
- P.C. per interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione
 - P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) o P.A., con le prescrizioni di cui al precedente Art. 9 commi 9 e 10, per interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia con o senza demolizione, ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso.
6. La SLP degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT e compresi negli ambiti ATR, nelle more di formazione degli strumenti attuativi ad essi relativi, può essere trasferita in altri ambiti ATR ovvero negli ambiti consolidati AC generando perequazione per compensazione di cui all'art. 5c7.1b).
In alternativa la SLP degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT e compresi negli ambiti ATR concorre integralmente alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito di riferimento, ma non concorre a definire il 40% di residenza da perequare.
La SLP degli insediamenti produttivi attivi alla data di adozione del PGT localizzate negli ambiti ATR e negli ambiti consolidati AC, può essere trasferita in uno degli ATR con presenza di attività produttive ancora in atto, se ed in quanto compatibili con il loro contesto, generando perequazione per compensazione di cui all'art. 5c.7.1b).
La compatibilità di tali attività produttive con il loro contesto residenziale, potrà essere acquisita con la formazione della fascia di filtro ambientale di cui all'art.8.12.5 delle NTA - PR.
7. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni d'ambito ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori, riferiti alle schede di indirizzo di cui all'allegato C:
- ITP = esistente per tutti gli ATR
- IT = $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per gli ATR02,04,06,08,09 e ATR10 con $\text{ITP} > 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per gli ATR01,05 e ATR07 con $\text{ITP} < 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o con attività in atto
- IT = esistente per l'ATR 03
- SC = 30% per sola residenza; 40% per residenza e terziario; 60% per terziario-commerciale
- sf = 40 % per sola residenza; 30 % per residenza e terziario; 20% per terziario-commerciale
- Per tutti gli ambiti ATR, il parametro dell'altezza deve essere verificato e definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del progetto e del contesto insediativo di riferimento e nel rispetto dei parametri di

cui agli artt. 8.12, 8.13 e 8.14 delle NTA - PR.

8. L'Allegato C alle presenti norme, propone per ogni ATR la sua Scheda di indirizzo progettuale con l'individuazione dell'ingombro degli edifici all'interno di una o più vasta area di galleggiamento utilizzabile per la definitiva progettazione degli edifici medesimi.

9. L'ITP è applicato per gli interventi tipo a),b) e c) di cui all'art.10 c.1-NTA-PR.

L'IT è applicato per gli altri tipi di intervento di cui all'art.10 c.1-NTA-PR, a tutte le aree indifferentemente dalla destinazione funzionale dei suoli.

La SLP di cui agli indici $IT = 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e IT = esistente può essere incrementata della SLP di cui all'art.8 c.6-NTA-PR-Volume e SLP degli edifici edificati, a condizione che tale maggiore SLP sia edificata per una destinazione complementare alla destinazione principale dell'ATR e/o ammissibile se superiore al 30% della SLP di progetto.

10. Standard e perequazione

Negli ATR le aree P2 da attrezzare a parcheggi pubblici di cui all'art.9 – NTA – PS verranno cedute nella quantità massima prevista dallo stesso articolo per ciascuna destinazione principale e/o ammissibile se quest'ultima supera il 30% della SLP di progetto e saranno ubicate in soprasuolo per la quantità di cui alle schede degli ATR e per la rimanente parte in sottosuolo.

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di cui sempre all'art.9 NTA – PS saranno calcolate nelle quantità previste per ciascuna destinazione principale e/o ammissibile se quest'ultima supera il 30% della SLP di progetto. Tali aree se individuate quali AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici di cui all'art. 25.3 delle NTA – PR, saranno cedute o convenzionate nella quantità richiesta dall'Amministrazione Comunale in attuazione di un progetto organico del verde di attuazione degli indirizzi di cui all'A.R. n°1B – Rete Ecologica Comunale e di cui all'A.R. n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopodali di cui all'All.D alle presenti norme.

Le aree che non verranno cedute e/o convenzionate, saranno monetizzate in funzione dell'IT di progetto assunto come ICE.

La perequazione alle condizioni di cui al precedente art.5.7.1 sarà calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza, deducendo dalla SLP di progetto la SLP residenziale esistente e sulla SLP d'integrazione dell'IT di progetto di cui al precedente c.9.

11. Indirizzi attuativi

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere aperte, ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone.

12. Prescrizioni attuative

Gli ambiti ATR sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per la trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.

13. Varianti alle schede ATR

Le varianti che

- non modificano i contenuti urbanistici (ST, SLP, IT, P2 e U) di cui alle schede degli ATR (All.C – NTA DP)
- precisano la ST senza variare il perimetro dell'ATR
- definiscano l'IT di progetto comprendendolo tra l'ITP e l'IT dell'ATR
- fissano le percentuali di destinazione d'uso anche elevando al 100% la SLP delle "Altre destinazioni" a condizione che sia verificato il nuovo fabbisogno di aree U e di aree P2
- modifichino lo schema insediativo proposto dalla scheda degli ATR, mantenendo l'ingombro degli edifici all'interno della SF intesa quest'ultima come area di galleggiamento,

saranno sottoposte alla procedura di esclusione della VAS.

Viceversa le varianti che configurano una ristrutturazione urbanistica dell'ATR diversa da quella proposta dalla relativa scheda, saranno sottoposte alla procedura di VAS.

Le varianti che riducono gli indici urbanistico - edilizi di cui alle schede degli ATR, di cui al successivo art.12.4, saranno sottoposte alla procedura di esclusione dalla VAS.

b - Ambiti di Riqualificazione (A.R.)

Gli Ambiti di Riqualificazione riguardano ambiti territoriali individuati dall'Allegato D alle presenti norme, per i quali vengono proposti degli indirizzi di progetto d'ambito per la loro riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica.

Tali ambiti territoriali ed i relativi indirizzi potranno essere rettificati/individuati dal Consiglio Comunale anche successivamente in corrispondenza di ciascun intervento, per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualificazione dei singoli ambiti senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T., se ed in quanto non variano i contenuti urbanistici del P.G.T.

Gli Indirizzi d'Ambito possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all'art.9 c.8, 9 - NTA-DP per gli ATR.

Il progetto di ogni intervento interno ad un A.R., dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati per l'A.R. di appartenenza, dall'Allegato D – NTA - DP.

Per gli interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione che dimostrino di perseguire in modo coerente gli obiettivi di riqualificazione di ciascun A.R., si applicano gli incentivi di cui al precedente art.5c.9.o – NTA - DP ed alle modalità dello stesso articolo.

Art. 11 – Indici di qualità

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Riqualificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo che interessa l'intervento, al fine di migliorare la sua sostenibilità dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesaggistica.

Per gli interventi che dimostrano di attuare gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica e della salute dei Cittadini, si applicano gli incentivi di cui al precedente art. 5 c.9.o – NTA – DP.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione relativi ad Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica di appartenenza. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (interessato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Slp e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al c. A.1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
- b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ed in generale tutti gli per tutti gli interventi ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico – sanitario - la necessità.

Gli interventi in generale ed in particolare quelli all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

- 4) Il P.G.T. ed in particolare il D.P. in coerenza con il R.E., recepisce il principio di invarianza idraulica e idrogeologica per le trasformazioni di uso suolo, secondo quanto previsto dalla L.R. n° 4/2016 e dalle relative modalità attuative stabilite dal regolamento di attuazione regionale una volta emanato. In ogni caso a titolo preventivo il nuovo DP recupera allo stato naturale il 40% della ST degli ATR da destinare a superficie filtrante sf.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione/realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti.

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata oltre che all'esame paesistico di cui all'art. 52.c5 delle NTA – PR, anche alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n° 7/13900 del 1 agosto 2003 che per i Comuni di Pianura sono:
 - rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
 - versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.
 Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al all'AR n°1 B1 dell'Allegato D alle presenti norme e di cui all'art.52.c5 delle NTA – PR.
- 2) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui allo Studio Geologico.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.
- 3) Il P.G.T. promuove
 - l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n° 7/6501 del 19 ottobre 2001;
 - il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.
- 4) Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della classe energetica B per tutti i nuovi edifici.
- 5) Gli impianti interni ed esterni agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana dovranno essere conformi al Piano di illuminazione comunale.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana e degli Ambiti di Riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sugli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESAGGISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesaggistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

Gli interventi all'interno ed all'esterno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui all'art.54 delle NTA – PR e/o all'autorizzazione paesaggistica per gli interventi che ricadono nelle aree di vincolo di cui al D.Lgs. n°42/2004.

E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Cabiato.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti ATR

1. Negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR, con esclusione dei PII approvati, sono ammesse modificazioni degli indici edificatori in applicazione dei criteri di negoziazione di seguito elencati:
 - I. Per destinazioni residenziali, è ammesso l'incremento fino a 0,10 m²/m² dell'IT assegnato, qualora l'ITP di riferimento sia saturo in applicazione dell'ICE e/o dell'IPE definito dalle norme del DP all'Art. 5.
 - II. Per destinazioni produttive, è ammesso l'incremento fino a 0,20 m²/m² dell'IT assegnato, qualora l'ITP di riferimento sia saturo in applicazione dell'ICE e/o dell'IPE definito dalle norme del DP all'Art. 5.
 - III. Gli incrementi di cui ai punti I. e II. sono ammessi anche nel caso vengano realizzati:
 - a) interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
 - b) interventi di manutenzione urbana.
 - c) interventi di riqualificazione delle infrastrutture a rete del sottosuolo.
 - d) dismissioni di attività disturbanti esistenti in Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR
2. In alternativa alla realizzazione degli interventi di cui al c. 1, punto III, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione degli stessi, la cui entità deve essere commisurata al valore di cui all'Art. 5, c.11 delle presenti Norme.
Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
3. Il riconoscimento dell'incremento dell'IT di cui al c. 1, è riferito alla capacità insediativa massima a disposizione del Comune per il quinquennio di validità del DP, indicata nel 10% della capacità insediativa per tipo di funzione indicata nella Relazione del PS.
Tale incremento non rientra tra i requisiti di cui al 2. dell'allegato 1m della DGR. n. 8/10971 del 10/12/2009 e s.m.i. e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui al precedente Art. 7.
4. Per meglio aderire alle esigenze del progetto dell'intervento se compatibile con le esigenze del PS, è ammissibile la riduzione della SLP di progetto, a fronte di un'esplicita rinuncia da parte degli aventi titolo

della corrispondente quota di SLP ed a fronte della sua attribuzione nel Registro dei diritti edificatori al Comune che ne potrà disporre per le integrazioni di SLP previste dalle presenti norme.

Art. 13 - Prescrizioni

- per il Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi articola gli interventi su tre categorie:
 - servizi pubblici
 - reti collegamento (strade, percorsi ciclabili, ecc.)
 - servizi privati di interesse pubblico
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri contemplati dall'art. 5;
 - b) conferma le aree per servizi definite dal Documento di Piano all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana di cui all'Art. 10.a e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità, che non concorrono alla verifica dell'indice di dotazione complessivo;
 - d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte a verificare l'indice di dotazione comunale di aree per standard urbanistici riferito a 30,00 m²/abitante;
 - e) definisce analiticamente i servizi, operando anche variazioni, sia di localizzazione, sia di estensione, rispetto alla previsione del presente DP al fine di una rapida attuazione;
 - f) definisce per le aree destinate a servizi e viabilità l'indice di perequazione di cui all'art. 5, c. 7;
 - g) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole di interesse ambientale e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni ecologiche.
 - h) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, di cui all'art. 9, comma 5, le finalità e modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il PS verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il PS verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il PS, nella localizzazione di aree per nuovi servizi di progetto applica, per quanto possibile nella situazione locale, il criterio del minore consumo possibile di nuovi suoli, evitando interventi su aree agricole, che svolgono una funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale dei luoghi.
5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il PS si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione e compensazione previsti dall'art. 5 delle presenti norme, ricorrendo ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione, all'acquisizione delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

- per il Piano delle Regole

- 1) Il Piano delle Regole definisce il Tessuto Urbano Consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione, compensazione ed incentivazione di cui all'art.5 delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione e di rigenerazione urbana da promuovere a Piano Attuativo all'interno degli ambiti A, B e C (Tessuto Urbano Consolidato) di cui al Piano delle Regole si attuano secondo le procedure e gli indici di fabbricabilità di cui agli articoli dei rispettivi ambiti.

Le aree corrispondenti vengono definite Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana soggette alla

normativa di cui alle presenti norme per quanto riguarda perequazione, compensazione e incentivazione.

- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'Allegato D delle presenti norme relativamente agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) la Rete Ecologica Comunale
 - 2) le modalità di intervento negli ambiti A e A1 (Borgo di Cabiato)
 - 3) il quartiere residenziale di cui all'A.R. n°3A - All.D – NTA – DP e il quartiere giardino di cui all'A.R. n°3B
 - 4) il Polo del Legno-Arredo di cui all'A.R. n°4
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore
 - 4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.

- per il Piano Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio dovrà:

- precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006 per l'utilizzo di impianti e di combustibili meno inquinanti, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.;
- prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon;
- attuare quanto previsto dal Regolamento Regionale n°. 2 del 24 marzo 2006 specialmente per le nuove edificazioni, e cioè il risparmio ed il recupero della risorsa idrica (previsioni di sistemi di raccolta ed accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati);
- garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente (art. 24 – Legge 104/1992) con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione;
- promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.).
- incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti ed in generale la riduzione della produzione complessiva dei rifiuti e di quella pro-capite dei rifiuti urbani.
- recepire la normativa nazionale relativa alle caratteristiche del materiale da scavo definite all'art. 1 bis, c.1 L.98/2003.

Art. 14 - Piani di settore

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore di cui al precedente art. 8 c.3.7.
2. In particolare, il PUGSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Art. 15 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno degli ambiti ATR sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'Art. 11 della LR. 12/05.

2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato ed è pubblico e consultabile.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 32 della LR. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al c. 3.
4. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

Art. 16 - Norma transitoria e finale

1. Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata (PII).
2. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ad avvenuto completamento degli interventi contemplati nei Piani Attuativi ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
3. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII), già adottati, approvati o in corso di realizzazione alla data di adozione PGT e della Variante 1/2012, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione, salvo quanto specificamente disposto dalle norme d'ambito.

ALLEGATI

*ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale per
intervento sulle aree di trasformazione*

*ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva per
intervento sulle aree di trasformazione*

ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

ALLEGATO D: Ambiti di Riqualificazione (A.R.)

ALLEGATO A)

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE

1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000

- *Usa del suolo (in particolare sistema del verde)*
- *Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto per funzione.*

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000

- *Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro dell'ambito di intervento)*
- *Eventuali piani attuativi precedenti*
- *Individuazione dei vincoli*

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500

- *Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti*
- *Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo*
- *Infrastrutture per la mobilità*
- *Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali*
- *Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree*
- *Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie*
- *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà*
- *Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree*

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200

- *Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente*
- *Planimetria generale con indicazione di:*
 - *perimetro ambito di intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)*
 - *aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
 - *destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto;*
 - *rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;*
 - *accessi pedonali e carrabili;*
- *Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto*
- *Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico*

5. Documentazione fotografica

- *Stato di fatto dell'area e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, degrado, ecc.)*
- *Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento*

6. Relazione tecnica del programma

- *Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi)*
- *Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP*
- *Descrizione del contesto e dell'area (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)*
- *Descrizione della soluzione planivolumetrica*
- *Dimostrazione dotazione standard suddivisi per funzioni e modalità di reperimento*
- *Verifica dei parcheggi residenziali (riportati anche in una tavola)*

7. Relazione economica di massima

- *Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)*
- *Realizzazione degli interventi privati*
- *Realizzazione degli interventi di interesse pubblico*
- *Gestione degli interventi di interesse pubblico*

8. Procedura di verifica e procedura di valutazione di impatto ambientale

*(ex D.P.R. 12.4.1996 e LR. 20/99)**

- *Decreto Regione Lombardia di esclusione dalla procedura di V.I.A.*
 - *Decreto Regione Lombardia con giudizio di compatibilità ambientale*
 - * *La Regione Lombardia ha definito le modalità di coordinamento fra le procedure relative ai PII e quelle relative alla verifica/valutazione di impatto ambientale*
- 1 *Valutazione Ambientale Strategica per i casi contemplati dalla DGR. n. VIII/6420 del 27/12/2007 e dalla DGR. 9/761 del 10/11/2010 ovvero la relativa verifica di esclusione.*

ALLEGATO B)

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA

1. Inquadramento territoriale scala 1:5.000

- 1 *Uso del suolo (in particolare del sistema del verde)*
- 2 *Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)*
- 3 *Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.*
(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni).

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000

- 1 *Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro dell'ambito di trasformazione)*
- 2 *Eventuali piani attuativi precedenti*
- 3 *Individuazione dei vincoli*

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:200

- 1 *Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area*
- 2 *Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area*
- 3 *Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti, riguardanti un intorno significativo*
- 4 *Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo*
- 5 *Infrastrutture per la mobilità*
- 6 *Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali*
- 7 *Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree*
- 8 *Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie*
- 9 *Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici*
- 10 *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)*
- 11 *Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree*

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200

- 1 *Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente.*
- 2 *Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:*
 - 3 *perimetro dell'ambito di intervento (da riportare su tutte le tavole)*
 - 4 *aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
 - 5 *destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);*
 - 6 *rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettivi, percorsi e connessioni;*
 - 7 *accessi pedonali e carrabili;*
- 8 *Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.).*
- 9 *Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).*

5. Opere di urbanizzazione scala 1:500/1:200

1 Progetto definitivo

- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione, parcheggi pubblici.
- Parcheggi (pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
- Progetto definitivo di adeguamento dei servizi tecnologici.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria.

2 Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico

(correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primarie e secondaria, sulla base del Prezziario della C.C.I.A.A. di Como ovvero della Regione Lombardia per le opere pubbliche).

1 Relazione di progetto

(con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)

1 Aree e attrezzatura aree per servizi

- Progetto definitivo
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario
- Bozza di convenzione per la gestione

6. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

7. Relazione tecnica dell'intervento

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato).
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti).
- Descrizione della soluzione planivolumetrica.
- Dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento.
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola).
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area (eventuale).

8. Studio geologico (o dichiarazione del geologo)

- 1 Perizia geologica nei casi previsti dalla LR. 12/05 (casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo)

9. Studio di impatto su mobilità

- 1 . Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità trasportistica

(rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente)

10. Clima acustico

- 1 *Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di Mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e LR. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con DGR 8/3/2002 n. 7/8313 e s.m.i.)*

11. Relazione economica di fattibilità

- 1 *Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)*
- 2 *Realizzazione degli interventi privati*
- 3 *Realizzazione degli interventi di interesse pubblico*
- 4 *Gestione degli interventi di interesse pubblico*
- 5 *Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.*
- 6 *Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (in termini assoluti – 1° anno, 2° anno ... o 1° trim., 2° ...)*

12. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII

(servitù, diritti di superficie, ecc.).

13. Schema di convenzione urbanistica

(schema predisposto dal Comune di Cabiato).

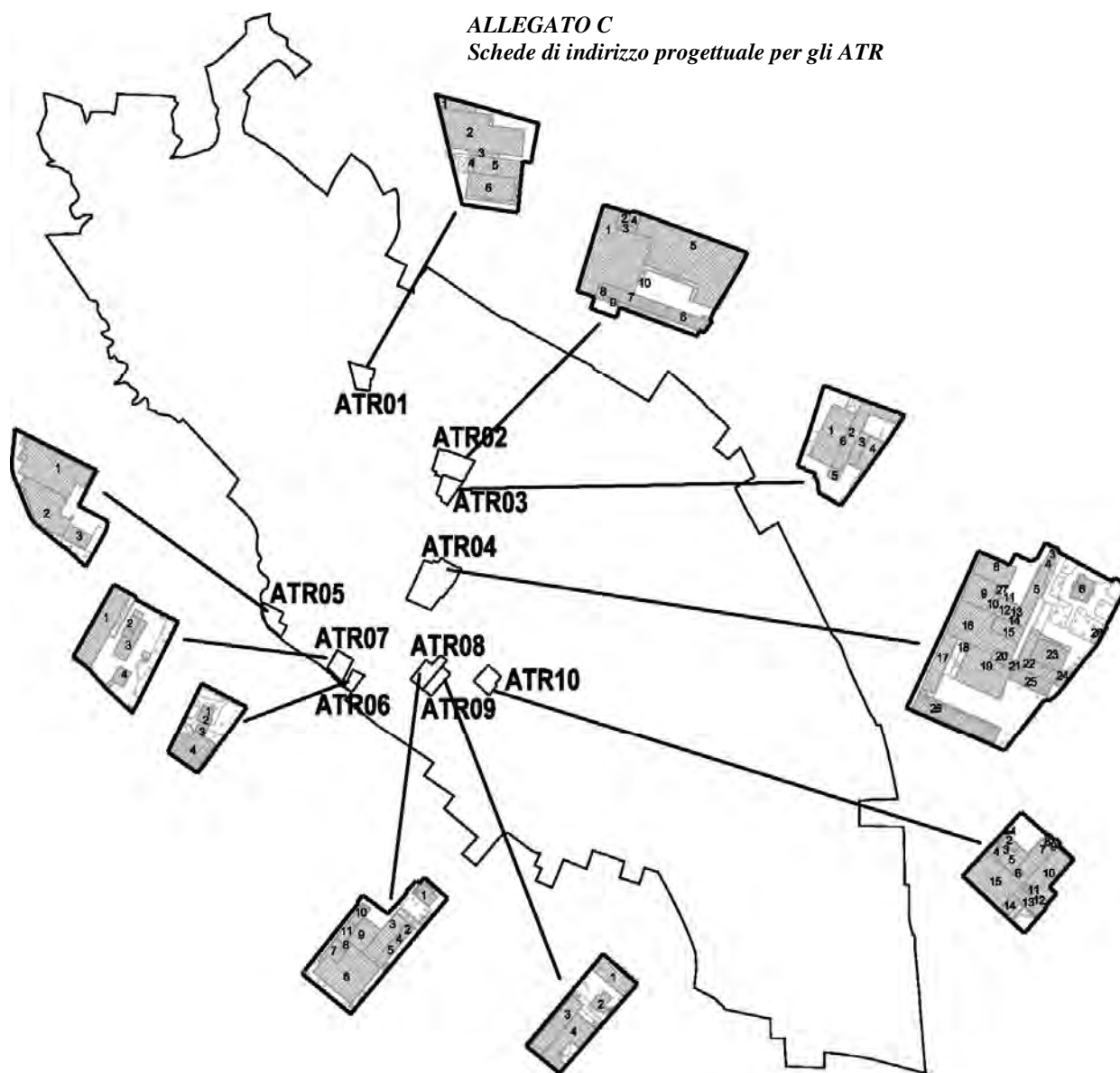
Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m² sulla base di apposita scheda metodologica predisposta dall' U.T. del Comune di Cabiato.

14. Dichiarazione irrevocabile di assenso

(schema predisposto dal Comune di Cabiato).

ALLEGATO C

Schede di indirizzo progettuale per gli ATR



N.B.: LE SCHEDE ESEMPLIFICANO L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA (ATR).

LE SUPERFICI, GLI INDICI ED IN GENERALE I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO SOLO INDICATIVI E DOVRANNO ESSERE PUNTUALMENTE VERIFICATI IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. (N.T.A. ED ELABORATI GRAFICI).

LE PERCENTUALI DI DESTINAZIONI AMMESSE NEI VARI ATR, SI DEVONO INTENDERE COME VALORI MASSIMI E MINIMI UTILIZZATI PER IL CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DI P.G.T. E DEL FABBISOGNO DELLO STANDARD.

IN PARTICOLARE LA PERCENTUALE DEL 30% PER ALTRE DESTINAZIONI POTRÀ ESSERE ELEVATA FINO AL 100% DELLA SLP DI PROGETTO, VERIFICANDO IL NUOVO FABBISOGNO DI STANDARD.

LO SCHEMA PLANIMETRICO DELL'INTERVENTO È PROPOSTO A TITOLO ESEMPLIFICATIVO. L'EVENTUALE SUA MODIFICA COMPORTA UNA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. DEL NUOVO SCHEMA SOLO SE L'INGOMBRO DEGLI EDIFICI RISULTASSE ESTERNO, IN PARTE O IN TUTTO, ALLA SUPERFICIE FONDIARIA INTESA QUEST'ULTIMA COME AREA DI GALLEGGIAMENTO.

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 ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

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 parte libera 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 salvaguardata la connessione visiva verso l'esterno dell'insediamento (Cono ottico di cui all'AR n.1B);*
- *il traffico veicolare sarà escluso dall'insediamento, che sarà a questo scopo dotato di adeguati parcheggi di corona (P2) da cui accedere ai parcheggi privati interrati.*

Complessivamente 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 ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

L'insediamento si coordinerà con l'insediamento di cui all'ATR03 in attuazione degli indirizzi di cui all'AR N.3A-II 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 (P2) 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 (P2) da cui accedere ai parcheggi privati interrati.*

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

Complessivamente 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 ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

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 ciclopedonale 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. 9.12 – NTA – PR.

Quest'area svolge da sempre la funzione di area di raccordo urbano tra gli insediamenti A (NS) e gli insediamenti AI (TIST) del Borgo di Cabiato.

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

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

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 esistente (tipologia a dell'AR N.1B1) 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 ciclopedonale 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 filtro ambientale di cui all'art. 8.12.5 – 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 ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

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 parte libera 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'All.D-NTA-DP ed in particolare nell'area di influenza della Rete Ecologica Comunale di cui all'AR N.1B.c al fine della sua riqualificazione.

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 indici 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.

L'intervento è subordinato alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle 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. 9.12-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 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 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 di 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.

L'intervento è subordinato alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

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. 9.12-NTA-PR, alle cui risultanze l'intervento è subordinato.

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 ciclopedonale verso l'esterno dell'insediamento ed al suo interno ed attraverso le numerose aree a verde, piantumate e non, attuate in forza di un RC massimo del 40% e di un superficie filtrante del 30%. Lo stesso cortile interno all'insediamento 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. 9.12-NTA-PR, alle cui risultanze l'intervento è subordinato.

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 ciclopedonale 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%.

L'intervento è subordinato alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

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

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

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

(di cui 710 esistente) (di cui 2.130 esistente)
 N.B.: L'indice IT è uguale a ITP per il recupero integrale dell'edificio esistente di archeologia industriale

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

(di cui 208,00 mq esistente - villa) (di cui 416 mq esistente - villa)

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

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

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

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

(di cui 150,00 mq esistente - villa) (di cui 300,00 mq esistente - villa)

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

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

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Tot. ST
48.654,00 mq

Tot. AFA
16.034,00 mq = 32,95 % >22,01 %
percentuale di riduzione del consumo di suolo per la residenza fissata per la Provincia di Como

ATR 01 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 01)

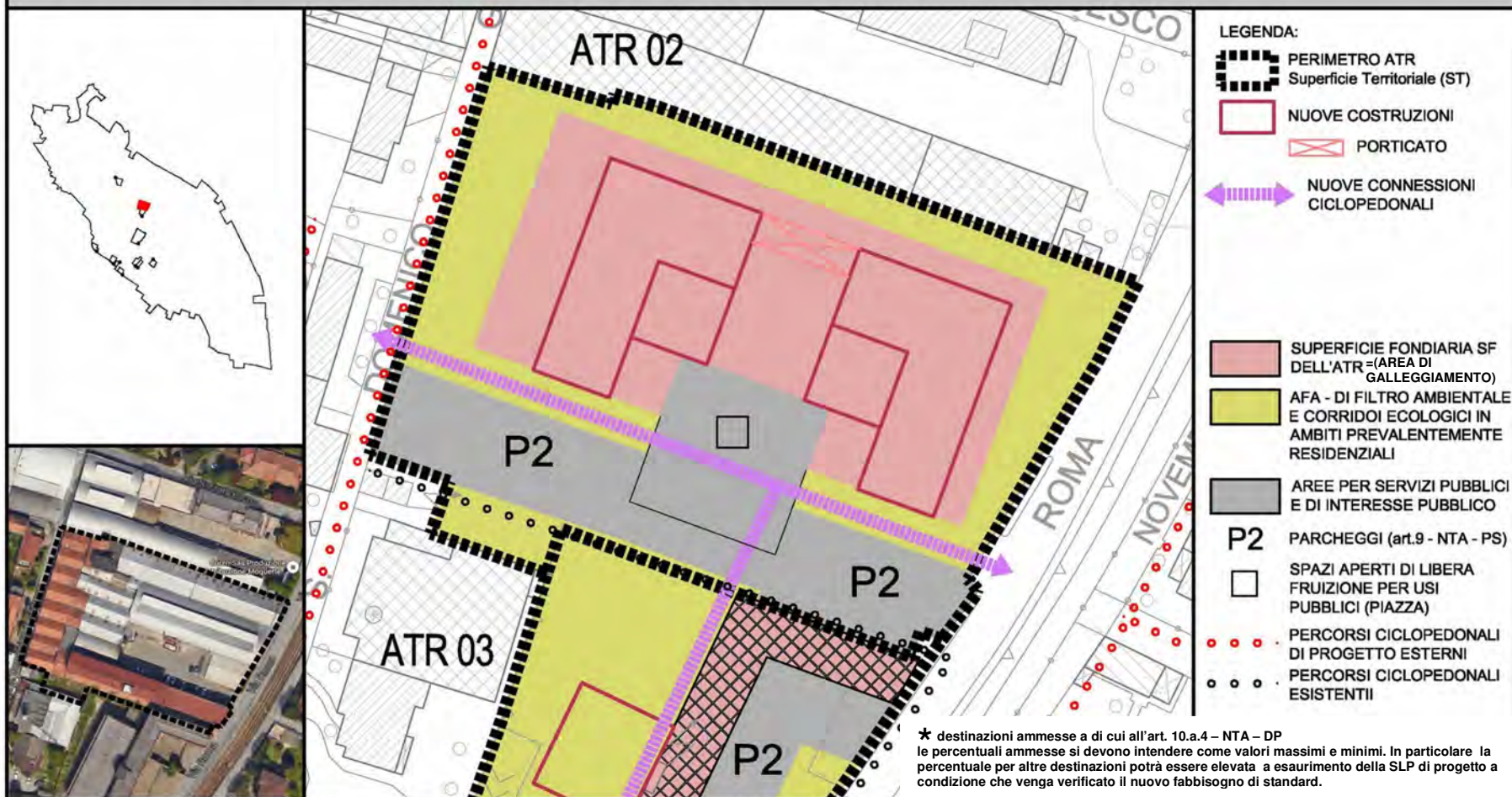


ATR 01 (ex AR01) - Via della Resistenza

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

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR02 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 31)

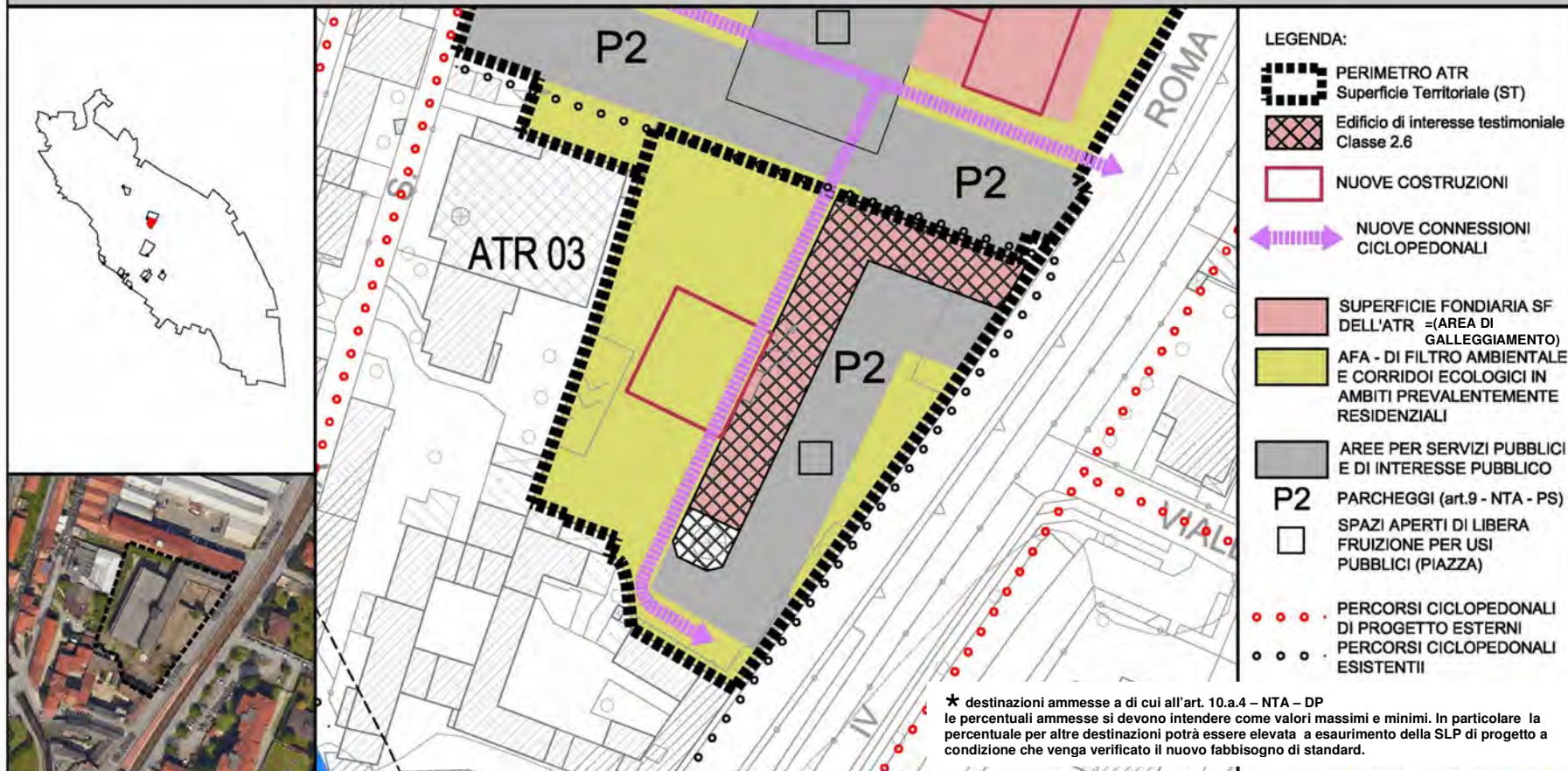


ATR 02 (ex AR31) - Via Roma

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

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR03 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 06)



ATR 03 (ex AR06) - Via Roma

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

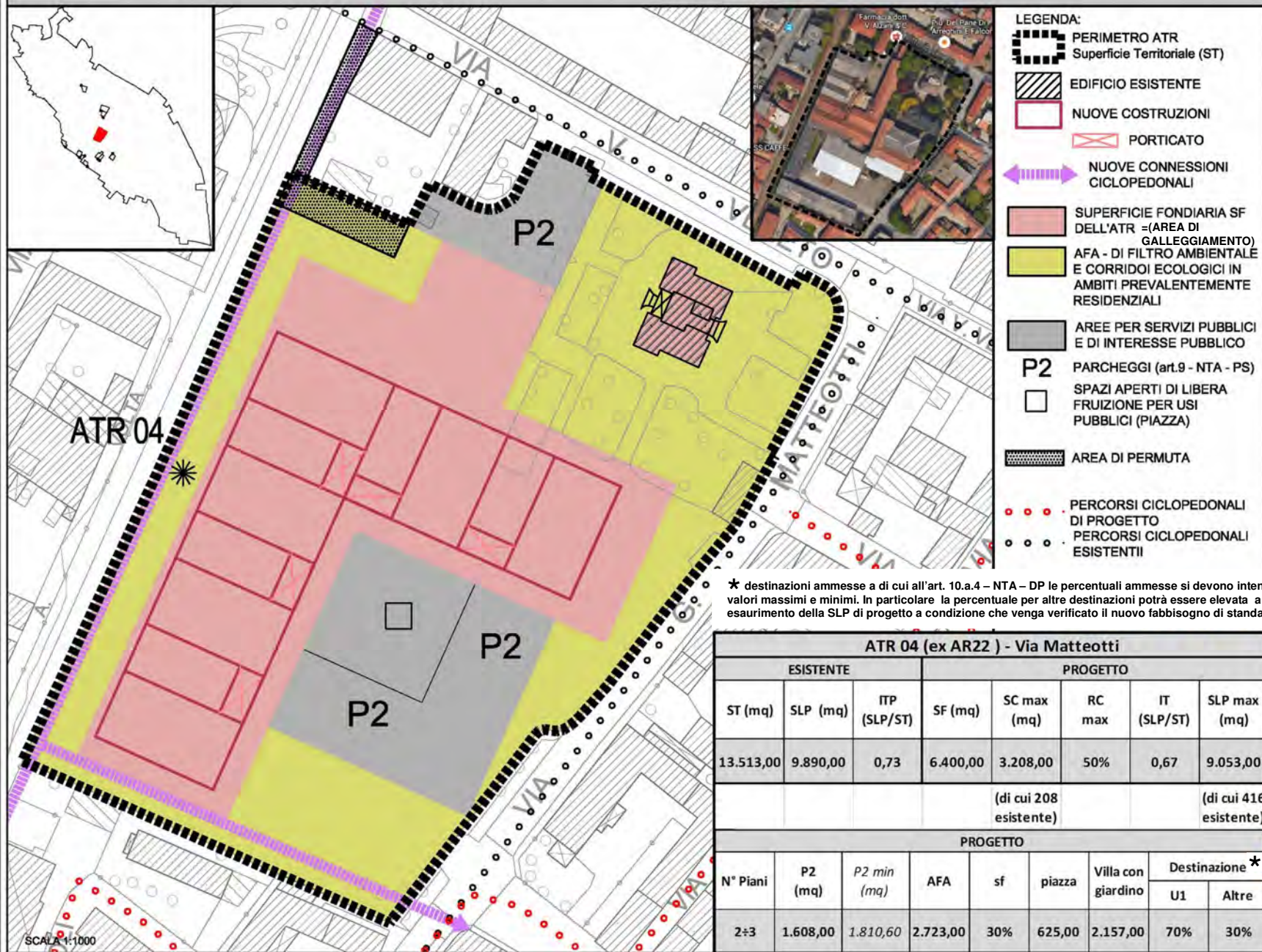
(di cui 710 esistente)

(di cui 2.130 esistente)

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

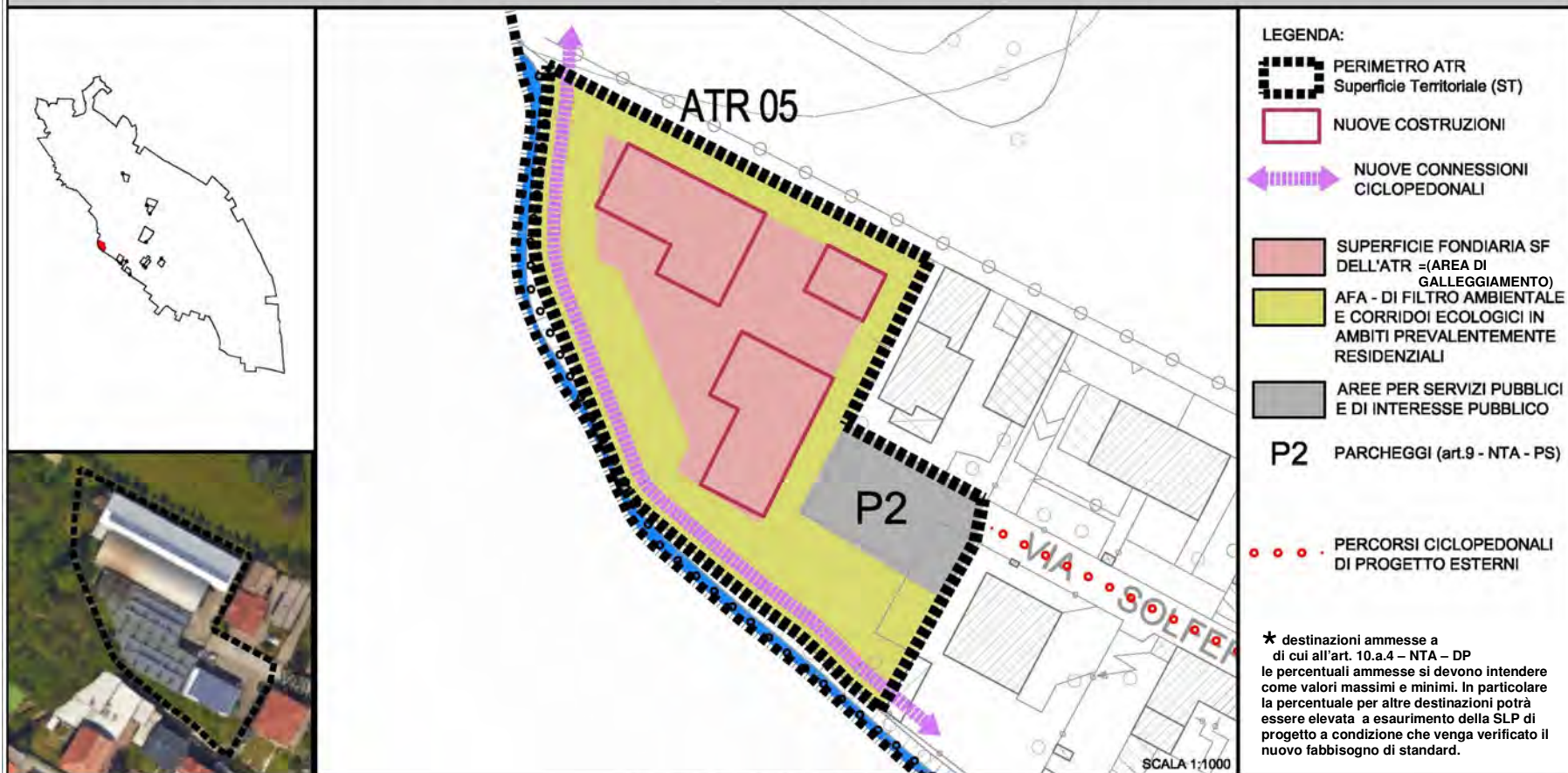
NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR04 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 22)



NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR05 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 11)

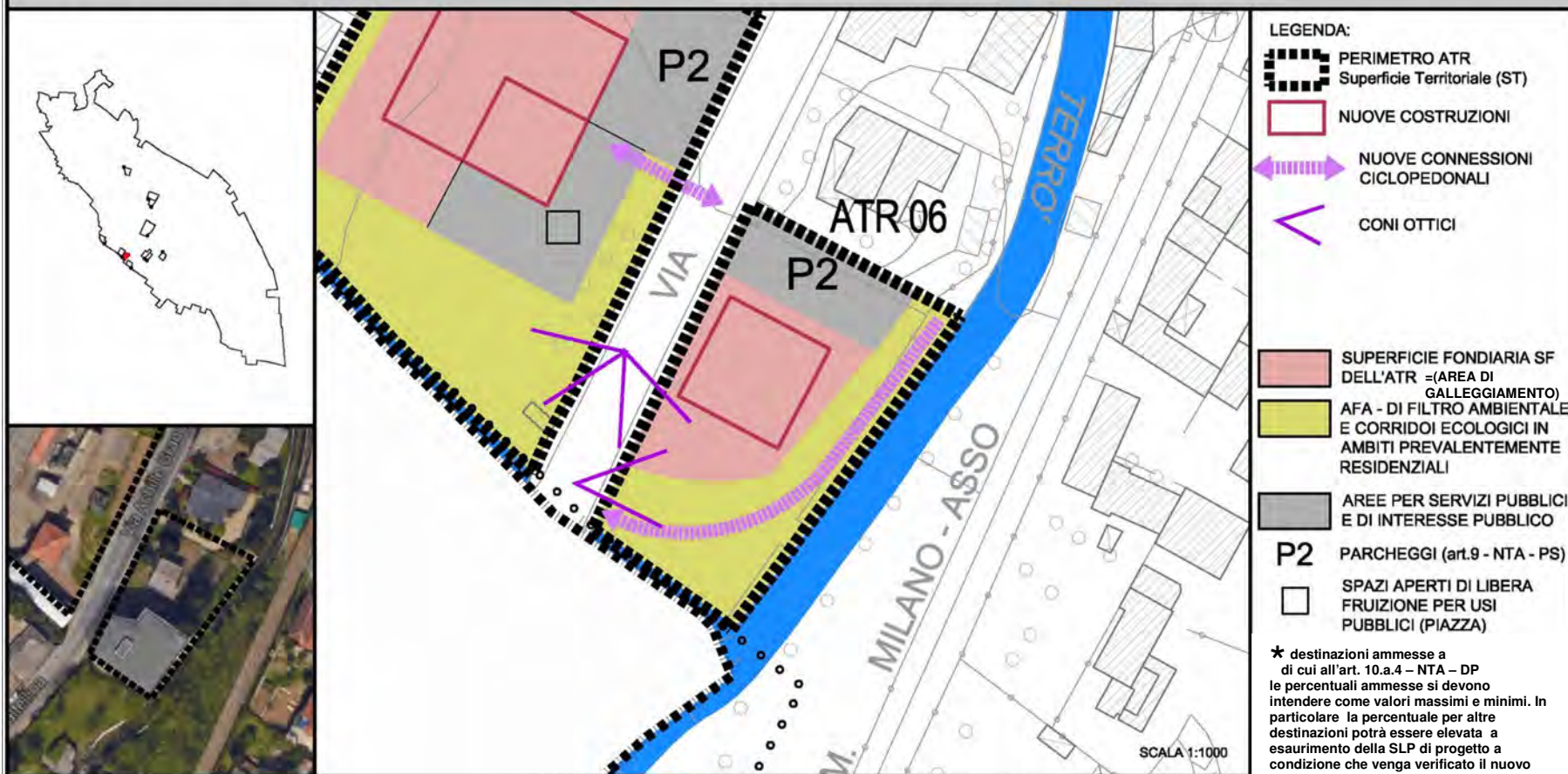


ATR 05 (ex AR11) - Via Solferino

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

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR 06 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 12.1)



ATR 06 (ex AR12.1) - Via A. Grandi - Torrente Terrò

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

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR 07 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 12.2)

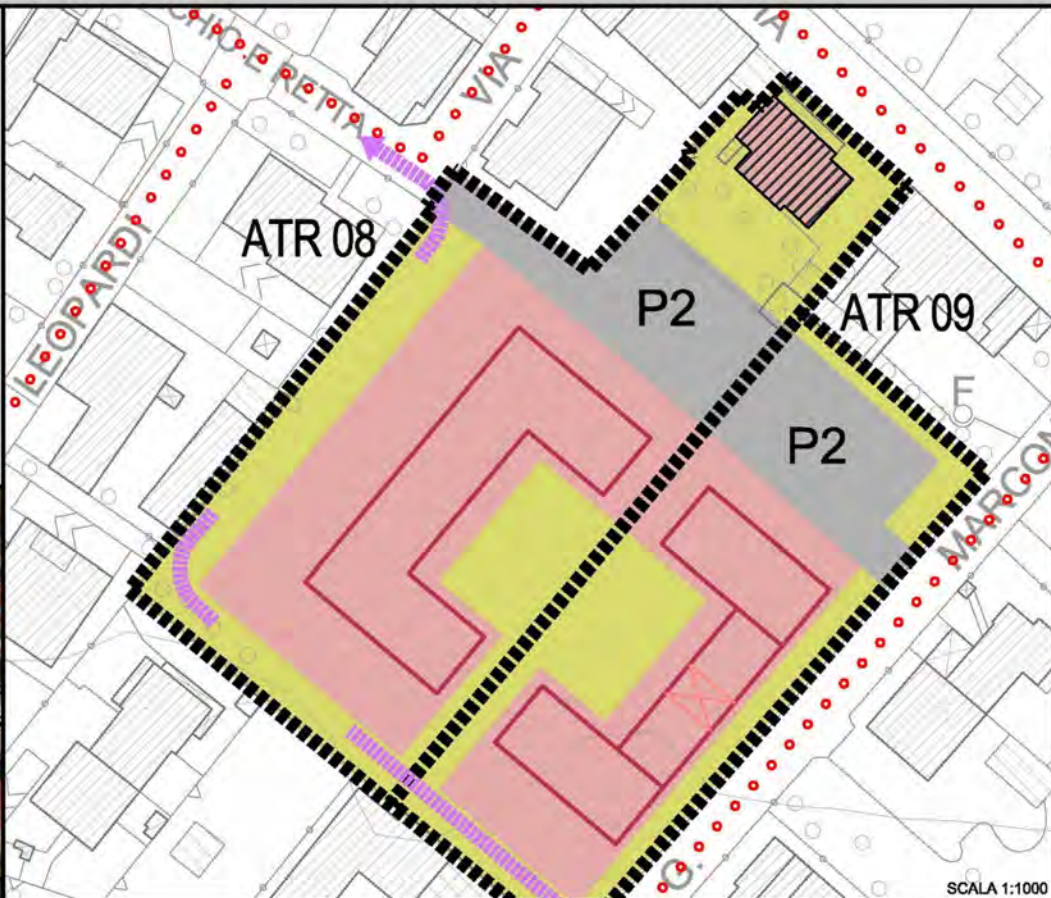


ATR 07 (ex AR12.2) - Via A. Grandi - Valle di Cabiante

| ESISTENTE | | | PROGETTO | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|----------|--------------|----------|-------------|--------|-------------|--------------|----------|---------|-------------|----------|-----|--------|--------------------|----------------|-------|
| ST (mq) | SLP (mq) | ITP (SLP/ST) | SF (mq) | SC max (mq) | RC max | IT (SLP/ST) | SLP max (mq) | N° Piani | P2 (mq) | P2 min (mq) | AFA | sf | piazza | Villa con giardino | Destinazione * | |
| | | | | | | | | | | | | | | | U1 | Altre |
| 3.998,00 | 1.510,00 | 0,38 | 1.550,00 | 784,00 | 50% | 0,45 | 1.800,00 | 1+3 | 449,00 | 360,00 | 1.599,00 | 40% | 440,00 | | 70% | 30% |

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR 08 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 25)



LEGENDA:

- PERIMETRO ATR Superficie Territoriale (ST)
- NUOVE COSTRUZIONI
- PORTICATO
- EDIFICIO ESISTENTE
- NUOVE CONNESSIONI CICLOPEDONALI
- SUPERFICIE FONDIARIA SF DELL'ATR = (AREA DI GALLEGGIAMENTO)
- AFA - DI FILTRO AMBIENTALE E CORRIDOI ECOLOGICI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
- P2** PARCHEGGI (art.9 - NTA - PS)
- PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO ESTERNI

* destinazioni ammesse a di cui all'art. 10.a.4 - NTA - DP le percentuali ammesse si devono intendere come valori massimi e minimi. In particolare la percentuale per altre destinazioni potrà essere elevata a esaurimento della SLP di progetto a condizione che venga verificato il nuovo fabbisogno di standard.

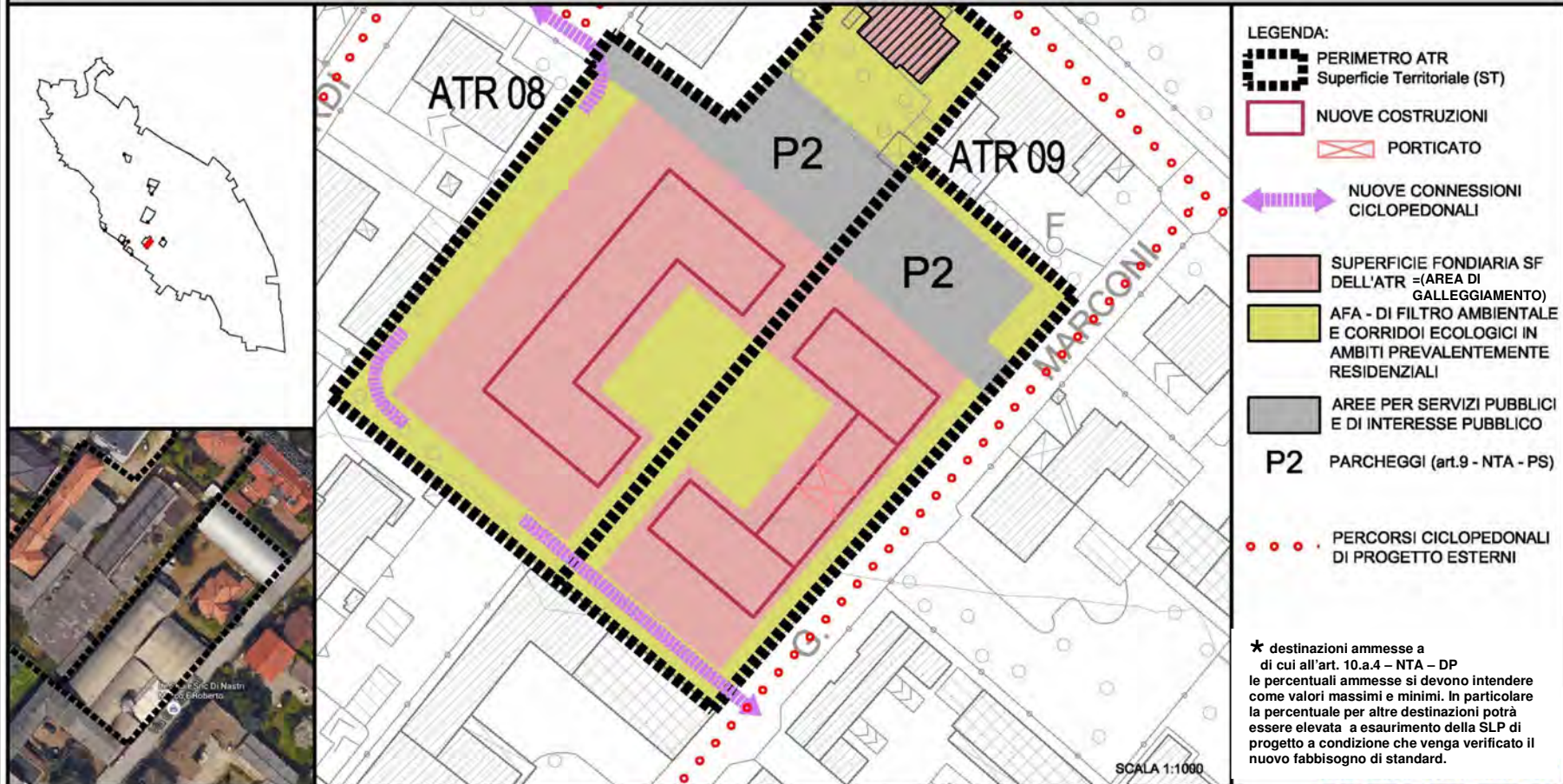
ATR 08 (ex AR25) - Via G. Marconi - E. Torchio U. Retta

SCALA 1:1000

| ESISTENTE | | | PROGETTO | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|----------|--------------|--------------------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|----------|---------|-------------|----------|-----|--------|--------------------|----------------|-------|--|
| ST (mq) | SLP (mq) | ITP (SLP/ST) | SF (mq) | SC max (mq) | RC max | IT (SLP/ST) | SLP max (mq) | N° Piani | P2 (mq) | P2 min (mq) | AFA | sf | piazza | Villa con giardino | Destinazione * | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | U1 | Altre | |
| 4.323,00 | 2.880,00 | 0,67 | 2.178,00 | 880,00 | 40% | 0,67 | 2.880,00 | 3 | 580,00 | 576,00 | 1.055,00 | 30% | | 510,00 | 70% | 30% | |
| | | | (di cui 150,00 mq esistente - villa) | | | | (di cui 300,00 mq esistente - villa) | | | | | | | | | | |

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR 09 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 26)

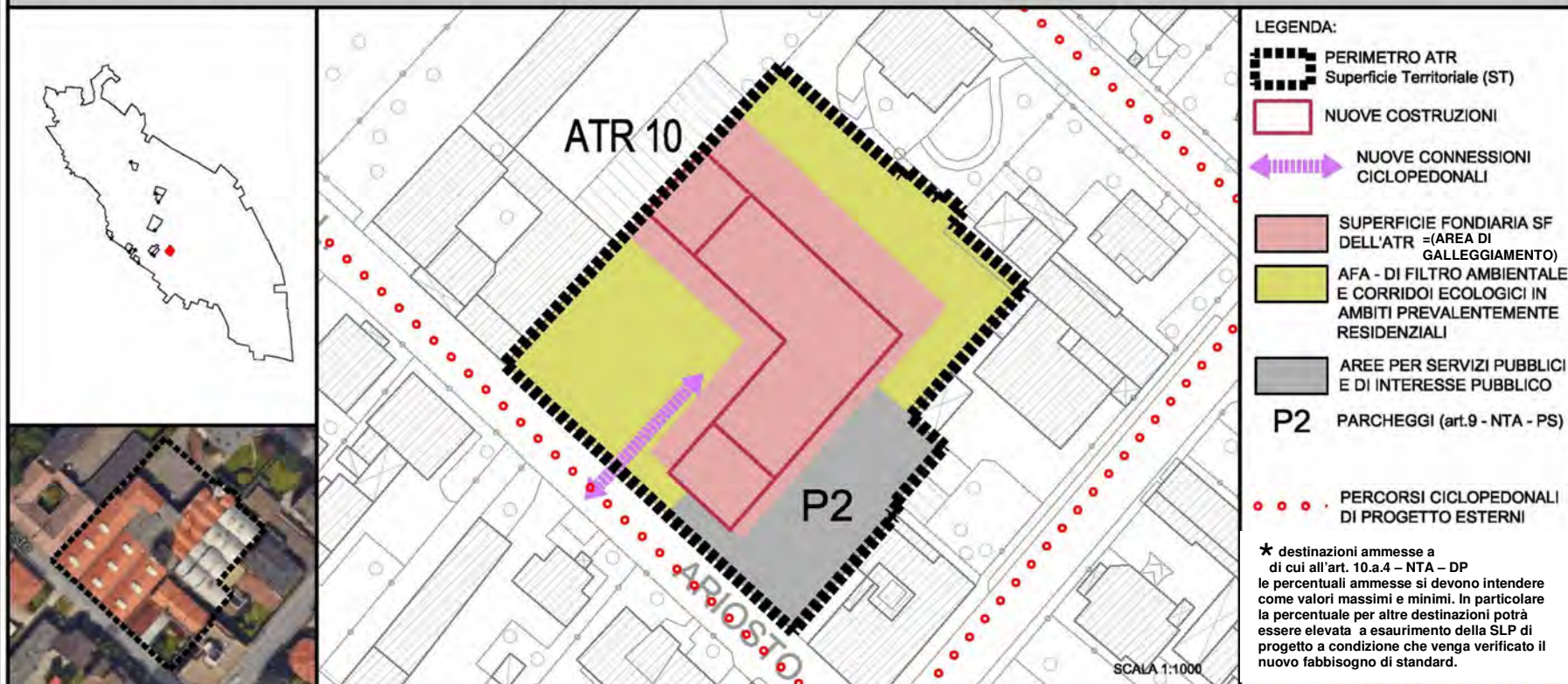


ATR 09 (ex AR26) - Via G. Marconi

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

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ATR 10 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 27)



ATR 10 (ex AR27) - Via L. Ariosto

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

NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.

ALLEGATO D
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.1 - PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA**
N.1A - UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE
N.1B - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)
N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E
DEI PERCORSI CICLOPEDONALI
N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.2 - IL BORGO DI CABIATE**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.3 - SISTEMI INSEDIATIVI RESIDENZIALI**
N.3A - IL BORGO RESIDENZIALE
N.3B - IL QUARTIERE GIARDINO
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.4 - POLO DEL LEGNO-ARREDO**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.5 - SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI

Gli Ambiti di Riqualificazione di cui ai precedenti artt. 8 e 11 vengono di seguito individuati e per ciascuno di essi vengono proposti degli Indirizzi di progetto (Indirizzi d'Ambito) che integrano le prescrizioni di cui agli articoli delle NTA – PGT. Questi indirizzi potranno essere precisati ed integrati così come previsto dall'art. 10b delle NTA – DP.

- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.1 - PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA**
- N.1A - UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE-P.P.R.**
 - N.1B - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**
 - N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI**
 - N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI**
 - a - PLIS della Brughiera Briantea**
 - b - Parchi Urbani**
 - 1 - Parco del Castello**
 - 2 - Parco del Terrò**
 - 3 - i Giardini di Montelungo**
 - 4 - Parco della Roggia**
 - 5 - Parco del Borgo di Cabiato e del Quartiere giardino**

Premessa

L'Ambito di Riqualificazione N.1 attua i criteri dello sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi” e “Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche” attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del Paesaggio e della Rete Ecologica, così come rappresentata dall'All. 3 del Doc. 1G – Azioni per la sostenibilità.

Gli AR N.1B1 e 1B2 attuano in particolare i criteri di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale” e “Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale” attraverso la salvaguardia dei “luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica”.

Gli Ambiti di Riqualificazione denominati Parco Locale di Interesse Provinciale (PLIS) della Brughiera Briantea (N.1B2a) e Parco Urbano della Roggia (N.1B2b4) sono relativi rispettivamente alla parte collinare in parte boscata ed in parte agricola, che delimita a nord il territorio comunale e all'area a verde attrezzato per attività didattiche e per lo sport ed il tempo libero, che si colloca all'interno del TUC in prossimità del Parco della Porada di cui si propone come ampliamento naturale in Cabiato.

Questi indirizzi di tutela e progetto integrano, se non in contrasto, le prescrizioni di cui al Sistema rurale, paesistico, ambientale (artt. 28, 29 e 30 NTA – PR) e di cui al Piano Paesaggistico Comunale (artt. 51, 52, 53, 54, 55 e 56 – NTA – PR)

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

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

“Sintesi dei caratteri tipizzanti

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

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

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

Sino a qualche decennio fa il paesaggio era caratterizzato anche dalla presenza di edifici rurali, cascine e casolari, talvolta soluzioni a metà tra la casa di villeggiatura e l'azienda agricola. Oggi tali elementi sono presenti in numero ridotto o vertono in condizioni precarie, ma permettono ancora di osservarne i caratteri originali, quali ad esempio la tipologia a corte, la presenza di logge, l'uso del mattone come materiale predominante. (...)

Principali elementi di criticità

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

Interruzione dei corridoi ecologici

Presenza di specie estranee al contesto ecologico”

A – Indirizzi di tutela del P.P.R.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Settore geomorfologico e naturalistico

EMERGENZE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Comprendono le località dove sono ben visibili le serie stratigrafiche caratteristiche, gli orli di terrazzo fluviale, i ripiani elevati o sommitali determinati da scarpate morfologiche, ...

Per le forme si tratta di identificare gli elementi caratterizzanti la forma stessa ed il processo geomorfico che l'ha creata (rilevamento geomorfologico). ...

Le singole emergenze naturalistiche sono, in rapporto alla loro evidenza percettiva, una componente di notevole interesse paesistico. ...

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio diversi collegati ... all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione) dall'edificazione (orli di terrazzo fluviale), ecc. In generale: rischio di alterazione dello stato di naturalità dei luoghi.

Categorie compatibili di trasformazione

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

In queste situazioni deve essere promossa la conservazione delle emergenze segnalate; devono essere escluse tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza; ...

1.8 Settore geomorfologico e naturalistico

CORSI D'ACQUA: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Comprendono i corsi d'acqua naturali e artificiali, comprese le aree relative agli alvei ed ai paleoalvei ...

Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

La vulnerabilità è da porre in relazione alla particolare sensibilità del sistema alle modificazioni dei singoli elementi di piccola scala, non sempre adeguatamente rilevati e valorizzati, oltretutto alle possibili e frequenti immissioni inquinanti.

I rischi sono connessi principalmente alle trasformazioni dirette (regimazione) e indirette indotte dall'edificazione (copertura, deviazione, arginature), trasformazione e rimodellazione del suolo ai margini e interferenza delle reti tecnologiche (captazione di corpi d'acqua minori a regime variabile in fase di realizzazione delle strutture sotterranee).

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, ...

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.

1.9 Settore geomorfologico e naturalistico

BRUGHIERE: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Questo termine e la voce corrispondente groana, indicano una speciale consociazione vegetale ...

...

Il carattere paesistico degli ambiti connotati dalla brughiera è particolarmente evocativo del paesaggio originario di questi luoghi.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita dei caratteri peculiari a causa di trasformazioni estranee alla natura dei luoghi (anche sotto il profilo vegetazionale).

Vulnerabilità all'erosione superficiale e al degrado.

Diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque superficiali con aumento del rischio idraulico nelle zone urbanizzate.

Categorie compatibili di trasformazione

- Vanno salvaguardate nella loro residuale integrità impedendo aggressioni ai margini, di tipo edilizio o turistico-ricreativo (maneggi, piste, golf, ecc.). Va anche scoraggiato il tracciamento di linee elettriche che impongano dirimpenti varchi in ambiti già ridotti e frastagliati. Si impone una generale opera di risanamento del sottobosco, seriamente degradato, anche precludendo gli accessi veicolari.

1.10 Settore geomorfologico e naturalistico

BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale): DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

...

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004.

... acquistano quindi grande rilevanza simbolica, anche in relazione alla storica sacralizzazione di questi luoghi, oltre che grandissimo valore naturalistico ed estetico/percettivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale.

Incendio.

Nuove recinzioni.

Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro-silvo-pastorali.

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

Categorie compatibili di trasformazione

- Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.

- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

2.1.1 Settore antropico - Infrastrutture, viabilità e rete idrografica superficiale

VIABILITA' STORICA (segni territoriali): DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Viabilità storica: si intende per strada storica ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. ... La soglia temporale per il riconoscimento del sistema o manufatto può essere convenientemente stabilita intorno alla metà del XIX secolo e si fonda sulla situazione registrata nelle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1850-1861.

...

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il dissodamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati
Perdita delle tracce di singoli segni territoriali sia individuali sia costitutivi di sistemi complessi

Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

2.2.6 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

PASCOLO, MAGGESE, PRATO COLTIVO: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Porzioni del paesaggio agrario legate all'attività di allevamento ...

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono degli spazi prativi con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; ... apertura di nuove strade carrabili. ...

Categorie compatibili di trasformazione

- La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici finalizzati a questo scopo. ...

2.2.7 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

GIARDINI E VERDE URBANO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Giardini o parchi privati; giardini e parchi pubblici, viali e passeggiate alberate e in genere tutti luoghi verdi all'aperto e le architetture vegetali (roccoli, viale delle rimembranze ed altre) che caratterizzano il paesaggio urbano.

...

Le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza sono tutelati dalle norme del D.Lgs 42/2004 quando esista vincolo esplicito.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione, perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde.

...

Categorie compatibili di trasformazione

- Nei casi in cui il valore dell'albero ... richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). ...

2.2.8 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

FILARI e MONUMENTI NATURALI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

... La categoria monumentale dei grandi alberi ha come elementi di riconoscimento la rarità della specie, l'età, il portamento e lo stato di conservazione. Il monumento naturale può trovarsi all'interno di un'area di interesse naturalistico accertato, oppure in un ambito antropizzato ...

I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture ... Possono costituire dei monumenti vegetali commemorativi ("viali delle Rimembranze" o simili) di interesse paesaggistico e storico-culturale.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione specialistica ...

Manutenzione scorretta tramite potature improprie. Accostamento di strutture edilizie o danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo. Pavimentazione invasiva dell'immediato intorno.

Categorie compatibili di trasformazione

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, ...

- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ...

2.3.9 Settore antropico - Sistemi insediativi

BORGO, VILLAGGIO

(Distinzione per: matrice storica)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Il borgo è un insediamento di medie e piccole dimensioni che ha avuto nel medioevo e nell'età barocca una certa funzione di polarità economica e di difesa nei confronti del territorio circostante.

... in età più recenti alcuni borghi abbiano assunto le dimensioni più consistenti di una vera e propria città ...

Villaggio: insediamento preindustriale con funzioni prevalentemente rurali, ...

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono della popolazione residente.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.)

Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario.

Categorie compatibili di trasformazione

- E' decisivo, per una efficace tutela, configurarne il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

- Conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici.

- Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

B – Indirizzi di tutela del PTCP

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

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

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

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

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

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

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

Il nuovo Documento di Piano attua questi indirizzi:

a) attraverso gli AR I e IA;

- b) attraverso gli AR 1, 1A e 2;
- c) attraverso gli AR 1, 1A, 2 e 3;
- d) attraverso gli ATR di cui all'Allegato C alle NTA – DP;
- e) attraverso l'AR 1B1;
- f) attraverso gli AR 1B2 e 4.

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

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

La REC è di conseguenza costituita dalla:

a – RER = Rete Ecologica Regionale

La RER è costituita da Elementi di primo livello e da aree prioritarie per la biodiversità ubicate in zona collinare, tra il confine nord-ovest del territorio comunale ed il centro storico di Cabiata (PLIS della Brughiera Briantea)

b – REP = Rete Ecologica Provinciale

L'art. 11 delle NdA del PTCP così descrive gli elementi costitutivi della REP in Cabiata e detta gli indirizzi di tutela per ciascuno di essi.

“Art. 11) La rete ecologica provinciale

(...)

7. La rete ecologica provinciale è articolata in:

a) **elementi costitutivi fondamentali**, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:

(...)

(2) sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;

(...)

(4) elementi areali di appoggio alla rete ecologica (“stepping stones” - STS), comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio

(...)

b) **zone tampone (BZS)**, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:

(...)

(2) zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di eco mosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

8. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale sono escluse le seguenti attività:

a) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso di suolo

(...)

b) la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), (...)

c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale

d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;

e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale (...)

f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

(...)”

Nello specifico valgono gli indirizzi di tutela per gli stessi elementi costitutivi dell'unità di paesaggio comunale (regionale-provinciale)

c – REC = Rete Ecologica Comunale

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

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

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

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

La Rete Ecologica Comunale si avvale anche dei potenziali corridoi ecologici fluviali lungo i tre tracciati del Torrente Terrò (AR 1B2 b2), del Torrente Valle di Cabiato e del Torrente Valletta e delle aree AFA e IA individuate all'interno degli A.T.R. e del PR. In particolare il corridoio ecologico del Terrò svolge una funzione di corridoio ecologico di grande estensione ricollegandosi a sud al corridoio fluviale del Seveso. Le aree ancora libere lungo questi tre torrenti, ed in particolare lungo il Terrò, vanno rigorosamente salvaguardati secondo le modalità di cui alle presenti norme.

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

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

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

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

Sistema delle aree verdi

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

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

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

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

Indirizzi d'ambito

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici/privati) (a)
la cui composizione architettonico-vegetazionale presenta, da un punto di vista storico ed artistico, un interesse pubblico e come tali sono considerati monumenti (Carta dei Giardini Storici - Carta di Firenze del 15 dicembre 1982 ICOMOS - IFLA). Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro paesistico - ambientale con riqualificazione funzionale nella ricostruzione dell'unità di paesaggio.
- Architetture vegetali (b)
Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.
- Parco / Orto e Giardino urbano (c)
(Parco attrezzato / Parco di Quartiere / giardino d'isolato).
Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo. Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.
- Alberature stradali (d)
(filari e quinte ornamentali e siepi arborate).
Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.
- Aiuole, rotatorie, verde decorativo (e)
Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.
- Aree d'igiene urbana (f)
Rientrano in questo contesto le fasce laterali della strada provinciale. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).
- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà eseguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e dei singoli insediamenti ed edifici e svolgono un'importante funzione di ricucitura del tessuto vegetazionale fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate / macchie di campo.

A queste tipologie di verde si aggiungono i boschi presenti in particolare all'interno del PLIS della Brughiera Briantea. Si tratta di boschi di tipo misto (querce, betulle, pino silvestre ed in parte farnia e carpino, aceri e ciliegi). In questi ambienti il sottobosco è spesso dominato dalla felce aquilina, e fra gli arbusti, il nocciolo, il corniolo ed il biancospino.

- Alberature

Le specie arboree ed arbustive sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP. Quando non in contrasto, nella messa a dimora delle piante devono essere preferite le specie tipiche locali quali: *Quercus robur* (Farnia), *Quercus sessiflora* (rovere), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Betula alba* (Betulla), *Pinus sylvestris* (Pino silvestre), *Acer pseudoplatanus* (Acer di monte), *Acer campestre* (Acer campestre).

E' ammesso l'utilizzo di *Robinia pseudoacacia*; è in ogni caso sconsigliata l'introduzione di *Chamaecyparis*, *Thuja*, *Araucaria*, *Cupressus* e tutte le Palme.

L'introduzione di specie tipiche locali è obbligatoria ed inderogabile nelle aree a contatto con le aree boscate.

Percorsi ciclopeditoni

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

AR N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI

a - PLIS della Brughiera Briantea

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

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

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

Indicazioni generali

(...) Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività (...)

(...) Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

(...) Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (...)"

Indirizzi specifici

(...)

05 Groane - PLIS della Brughiera Briantea – Brughiere: mantenimento della brughiera; interventi di conservazione delle brughiere tramite taglio di rinnovazioni forestali; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato; contrastare l'immissione di specie alloctone; (...)

Varchi: Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica: (...)

(...) sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette; (...)

(...) elementi areali di appoggio alla rete ecologica ("stepping stones"- STS) , comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio (...)

(...) zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di eco mosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

In generale, nelle aree del PLIS della Brughiera Briantea, corrispondenti alla Rete Ecologica Provinciale sono escluse le seguenti attività:

a) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo

(...)

b) la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), (...)

c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale

d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;

e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale (...)

f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

b - Parchi urbani

1 - Parco del Castello

2 - Parco del Terrò

3 - i Giardini di Montelungo

4 - Parco della Roggia

5 - Parco del Borgo di Cabiata e del Quartiere giardino

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

1 - Parco del Castello

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

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

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

Il Parco comprende:

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

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

2 - Parco del Terrò

L'ambito territoriale comprende:

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

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

Descrizione

L'ambito del "Parco del Terrò" si sviluppa da nord a sud, attraversando il centro abitato lungo il torrente a ricollegarsi al Parco del Castello ed al Parco del Borgo.

Obiettivo

La formazione del Parco del Terrò si propone:

- 1) la salvaguardia idrogeologica dell'ambito attraverso una pianificazione orientata:
 - al ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico con il miglioramento delle qualità dell'acqua e della fruibilità dei luoghi nella forma di Parco fluviale;
 - al recupero dell'alveo torrentizio originario.
- 2) la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni promuovendo interventi che utilizzino tecniche di ingegneria naturalistica.
- 3) il riequilibrio ecologico attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali.

Indirizzi d'ambito

Nell'ambito del Parco sono vietate tutte le alterazioni e mutazioni del suolo e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere. Va favorita la fruibilità del Parco garantendo la percorribilità delle aree comprese nell'ambito.

Prescrizioni particolari

Per gli insediamenti ricompresi in parte o in tutto nella fascia di rispetto dei dieci metri dalle sponde del torrente e quindi ricadenti nell'ambito territoriale del Parco del Terrò, la nuova edificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti nelle aree esterne alla fascia di rispetto, è subordinata, attraverso un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, all'attuazione di quanto previsto dall'AR del Parco del Terrò, attraverso uno specifico progetto esecutivo di riassetto idrogeologico ed ambientale dell'area dell'intervento da sottoporre ad esame paesaggistico.

Le opere individuate verranno realizzate e mantenute dal Proprietario a scomputo parziale del contributo dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

In alternativa all'esecuzione delle opere, il Proprietario dovrà cedere l'area interessata dall'AR all'Amministrazione Comunale che provvederà direttamente alla realizzazione delle opere di riassetto idrogeologico ed ambientale.

All'interno del Parco del Terrò gli indirizzi di cui al presente articolo integrano le prescrizioni del PR.

3 - Giardini di Montelungo

Comprende le aree reperite nell'ambito dell'omonimo piano attuativo e quelle adiacenti, quale pausa nel tessuto urbanizzato consolidato. Ai Giardini, è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR IB1).

4 - Parco della Roggia

Comprende le aree del Parco della Pace, del complesso scolastico di Via Paolo VI e la vasta area adiacente prospettante su Via Buozzi lungo la quale correva il tracciato del "roggia borromea", che dalla "fontana del guercio" in Carugo raggiungeva il parco di Palazzo Borromeo a Cesano Maderno, cui è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR IB1).

5 - Parco del Borgo e del Quartiere Giardino

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

Ad esse è attribuita la funzione di qualificazione ambientale del Borgo, unitamente agli altri interventi di riqualificazione ambientale previsti, dal sistema di mobilità dolce agli attraversamenti protetti, alla piantumazione delle aree libere all'interno degli insediamenti. A queste aree è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR IB1).

Obiettivo

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

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

La formazione del Parco dovrà inoltre:

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

AR N.2 “IL BORGO DI CABIATE”

In attuazione dell'art. 25 della normativa del PTR e degli indirizzi di tutela di cui al precedente AR 1A, l'Ambito di Riqualificazione “il Borgo di Cabiato” attua il criterio di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali”, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) relativamente agli insediamenti A di interesse storico – artistico ed a quelli AI di interesse storico-tipologico, ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. dal n° 14 al 23) per il recupero e la valorizzazione sia dei caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia del loro contesto paesaggistico.

DEFINIZIONE

Il “Borgo di Cabiato” è l'insediamento storico di Cabiato contraddistinto in passato ma anche in epoca recente da una spiccata polarità economica e compattezza urbana.

Il Borgo è infatti caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di lavoro oltre che di attività di servizio e di eccellenze funzionali, sia pubbliche (Municipio, Biblioteca, Scuola, ecc.) che private (Chiesa, ecc.), che hanno formato nel tempo tipologie insediative molto complesse, fra loro strettamente correlate da una rete autonoma di mobilità.

La dimensione e l'immagine del Comune di Cabiato (=comune del mobile) è coincisa anche in tempi recenti, con la dimensione e l'immagine del “Borgo di Cabiato” e come tali sono state percepite.

INDIRIZZI d'AMBITO

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono della popolazione residente e delle attività svolte.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole tipologie insediative connotative dell'insieme (edifici a corte, edifici a schiera e/o in linea, ecc.)

Recinzione e privatizzazione dello spazio comune.

Categorie compatibili di trasformazione

Per un'efficace tutela del “Borgo di Cabiato” occorre

- polarizzare il ruolo del Borgo, affinché emerga la sua peculiarità nel sistema urbano di Cabiato e nel suo contesto territoriale e non appaia invece come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo tipomorfologico.*
- conservare il suo sistema edilizio e le caratteristiche di uso degli spazi pubblici.*
- conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato originario anche in occasione di eventuali addizioni edilizie.*

NORME DI RIQUALIFICAZIONE (N.d.R.)

comma 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme di Riqualificazione attuano gli Indirizzi d'Ambito del “Borgo di Cabiato ed interessano le zone di recupero ai sensi dell'art.27-L.457/78 corrispondenti agli ambiti A, di cui ai Nuclei Storici (NS) ed agli Edifici e complessi storici (ES) (art. 14 e seguenti delle NTA-PR) esistenti al 1888 ed agli ambiti AI, di cui agli insediamenti esistenti al 1970 (art. 19 e seguenti delle NTA - PR). Il “Borgo di Cabiato” comprende al suo interno anche gli edifici e/o insediamenti F di valore storico/ambientale, appositamente individuati sulla tavola dell'Azzonamento del PR del P.G.T. come eccellenze funzionali.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 14 – 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti Norme di Riqualificazione ed agli allegati di cui al successivo comma 2, se e quando inducano ristrutturazione urbanistica e quindi qualora modifichino gli indici urbanistico - edilizi e/o la dotazione di standard, saranno deliberati dal Consiglio Comunale secondo procedure di cui all'art.2c.3 - N.T.A. - P.R. (variante urbanistica).

Non costituiscono variante urbanistica le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12, sempre a condizione che tali nuove modalità di recupero non inducano ristrutturazione urbanistica dello stato di fatto.

comma 2- ALLEGATI

All.n°1 – Assetto di Piano - Classi di intervento

All. n°2 – Stato di fatto - Altezza degli edifici – n° piani

All. n°3 – Stato di fatto - Tipologie edilizie e grado di obsolescenza

All. n°4 – Stato di fatto - Valore storico

All. n°5 – Stato di fatto - Tipologie edilizie ambito AI

All. n°6 – Catasti storici

All. n°7 – Stato di fatto - Documentazione fotografica ambiti A - A1

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico di cui agli allegati al presente comma e mappe catastali devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati prescrittivi del P.G.T..Analogamente qualora per uno o più edifici esistenti non fossero definite le classi di intervento di cui all.n°1 PRO.2 e/o la tipologia edilizia di cui all. n°6 AT06 al presente comma, si procederà a definirle in sede di progetto edilizio di cui al successivo comma 12 ed in attuazione delle presenti norme, senza che tale definizione costituisca variante urbanistica del PGT a condizione che tali nuove modalità di recupero non inducano ristrutturazione urbanistica dello stato di fatto.

comma 3 -

LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A ed A1 appositamente individuati sulla tavola dell'Azzonamento, avviene in attuazione delle prescrizioni dettate per i singoli ambiti dalle N.T.A. del Piano delle Regole ed in attuazione degli indirizzi di cui alle presenti Norme di Riqualificazione.

Gli allegati di cui al precedente comma 2 individuano per ogni edificio le modalità di intervento (disposizioni ed indirizzi) ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica, fermo restando che tale facoltà è comunque riconosciuta per gli interventi proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati. In entrambi i casi, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui agli artt. 15 e 20 delle N.T.A. – P.R..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo comma 13 delle presenti norme.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.A. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art.4 delle N.T.A. – P.R..

I tipi edilizi di cui al successivo comma 6 e le classi degli edifici di cui all'art.16 delle NTA-PR di cui agli elaborati del precedente comma 2, saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo comma 12.

comma 4 -

SLP E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dagli artt.14 - 23 delle N.T.A. – P.R. la densità edilizia negli ambiti A ed A1 è pari a quella degli edifici esistenti, così come calcolata all'art.8.6 delle N.T.A. del P.R., eventualmente integrata come previsto dagli stessi articoli.

Sui lotti ancora liberi in ambito A1 è ammessa la costruzione di nuovi edifici attraverso Piani Attuativi, in attuazione degli indici di cui all'art. 20 e per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno degli ambiti A1.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume eventualmente dichiarato negli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art.8.6 delle N.T.A. del P.R..

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici per gli interventi di integrazione edilizia di cui agli artt.15.6 e 20.6.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico di

ciascun tipo edilizio di cui al successivo comma 6, compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di ambito.

comma 5 -

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati di cui al precedente comma 2 definiscono per ogni edificio in ambito A la categoria d'intervento di cui all'art.16 delle NTA - P.R. in funzione della sua classe di appartenenza, attribuendo la classe:

- 1 agli edifici di cui agli artt. 10 e 146 del D.Lgs. n°42/2004 ed alle loro aree di pertinenza
- 2.1 agli edifici di cui al Catasto Teresiano così come evidenziati dal Cessato Catasto dal 1850
- 2.2 agli edifici evidenziati dall'aggiornamento al 1898 del Cessato Catasto
- 2.3 agli edifici evidenziati dai catasti successivi e risultanti da manomissioni formali di edifici al 1898
- 2.4 agli edifici evidenziati dai catasti successivi e risultanti da manomissioni tipologiche – strutturali di edifici al 1898
- 2.6 agli edifici al 1850 di cui alla classe 2.1 non evidenziati dal Catasto Teresiano
- 2.7 agli edifici recenti così come evidenziati dai catasti successivi al 1898 di 2 o più piani
- 2.8 agli edifici recenti così come evidenziati dai catasti successivi al 1898, di un solo piano fuori terra.

comma 6 -

TIPI EDILIZI DEL BORGO DI CABIATE: INDIRIZZI DI PROGETTO

Gli elaborati grafici di cui al precedente comma 2, attribuiscono ad ogni edificio degli ambiti A ed A1 la sua categoria d'intervento di cui all'art. 16 delle NTA-PR ed individuano i tipi edilizi che compongono il Borgo di Civate in attuazione della DGR IX/2727/2011 di cui le presenti norme recepiscono integralmente gli indirizzi di progetto.

a - TIPI A SCHIERA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età recente, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e conseguente modificazione della cortina edilizia.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

b - TIPI A CORTE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa ed alle operazioni di lavoro.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

L'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

Categorie compatibili di trasformazione

- *Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.*
- *Riutilizzo dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.*
- *Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.*
- *Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.*

c - TIPI IN LINEA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale.

In Lombardia si trovano numerosissimi esempi nei centri di pianura. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

- *Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità*
- *Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui connotati percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.*

d - TIPI A TORRE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato a laboratorio, è nettamente separato dal piano superiore a cui si accede tramite una scala esterna; il collegamento tra i restanti piani superiori avviene tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva.

Sono presenti con diverse forme e modalità ma spesso sono difficili da decifrare nello sviluppo edilizio successivo in quanto inglobati entro accrescimenti ed aggiunte di corpi di fabbrica complementari o addirittura resi irriconoscibili da rifusioni, con trasferimento della successione dei vani da verticale ad orizzontale.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Inglobamenti e ampliamenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

- *Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.*

e - EDIFICI MONOFAMILIARI ISOLATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

Categorie compatibili di trasformazione

- *Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.*
- *Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.*
- *Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.*

f - TIPI SPECIALISTICI e DI USO PUBBLICO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte quelle strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro

Edifici per il terziario amministrativo pubblico e privato (banche), chiese, scuole, palestre, caserme, ecc.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per gli edifici esistenti: manomissioni o restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.

Per i nuovi impianti: notevole impatto delle strutture edilizie.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

- *Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessaria però un'attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed un'attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.*
- *Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.*

g - EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Completo abbandono delle strutture, riuso improprio

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.

I tipi edilizi e la natura degli spazi liberi di cui alle categorie d'intervento, come pure i loro perimetri, i loro schemi compositivi e le loro connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate, valorizzate ed eventualmente rettifiche in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio, senza che tali rettifiche costituiscano variante urbanistica.

comma 7 -

STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o di stipula della

convenzione, le destinazioni degli ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico (standards comunali) di cui all'art. 37 delle N.T.A. - P.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dagli artt. 14 e 19 e seguenti. La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti. Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale per la formazione di parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti NS, ES e TIST.

PARCHEGGI PRIVATI

Negli ambiti A e A1, solo nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art. 8 delle N.T.A. - P.S.

comma 8 -

MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

Negli ambiti A e A1, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni tipo edilizio e luogo, quali risultano dallo stato di fatto, se ed in quanto coerenti con la tradizione locale. In questi ambiti, valgono inoltre i seguenti indirizzi generali di progetto così come definiti dalla DGR IX/2727/2011.

PIETRA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

... I muri in pietrame sono realizzati con blocchi irregolari, lasciati grezzi così come si estraggono dalle cave sommariamente sbazzati durante la messa in opera.

... Le dimore rurali spesso sono costruite con sassi, legati con calce, disposti di costa, leggermente inclinati, alternando la direzione dell'inclinazione in modo da ottenere un disegno a spina di pesce; queste murature erano concepite per essere intonacate. Le murature in pietrame "a secco" erano raramente usate se non in edifici a carattere temporaneo o di servizio (fienili, stalle, depositi) o per i muretti che sostengono i campi a terrazza, costruiti "a secco" per facilitare il drenaggio del terreno. Trattandosi, in molte aree, di un materiale usato in termini simbolici, la percezione storica è affidata alla percezione del materiale.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Demolizioni, intonacature. Perdita della tradizione tecnologica.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

E' da scoraggiare l'intonacatura e la stilatura delle murature con pietra a vista ed al contrario la messa a nudo di quei paramenti concepiti per essere intonacati, anche se in pietrame.

LEGNAME

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Il legno è anche impiegato nella realizzazione degli ultimi piani di case di abitazione in pietra; in questi casi la parete è costituita da pilastri portanti in legno e tamponamenti con tavoloni inchiodati o incastrati. Il legno è sempre impiegato per le strutture dei tetti a capriate o in forme più semplici (punteri appoggiati etc.). Il tipo misto - pietra e legno - è maggiormente diffuso nella zona prealpina. Nelle costruzioni a struttura lignea, la percezione è fortemente influenzata dal materiale adottato e dall'integrazione con l'ambiente circostante.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Perdita dell'impronta caratteristica per interventi impropri che mascherano la tecnica costruttiva originaria: in particolare nelle trasformazioni sull'esistente, il reimpiego del materiale non più con funzione strutturale ma come semplice rivestimento con conseguente alterazione del rapporto fra percezione delle qualità materiali dell'edificio e tecnica costruttiva tipica, intesa come patrimonio culturale da conservare e tramandare.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Restauro rigoroso degli edifici esistenti che adottano il legname come tecnica muraria. Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda.

COTTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Materiale costitutivo delle murature. I laterizi sono il materiale da costruzione maggiormente diffuso nella tecnica costruttiva tradizionale degli insediamenti lombardi soprattutto della pianura. La muratura laterizia è costituita da mattoni variamente disposti in corsi legati con malta (di testa, di taglio o a tramezza). Il

mattoni è anche elemento costitutivo delle murature "miste": nella muratura mista "imbottita" i paramenti sono in pietra da taglio o a spacco e l'interno di laterizio (in tal caso i conci dei paramenti sono collegati con l'interno mediante morse); in quella "reticolata" si forma una specie di intelaiatura in pietra riempiendola con laterizi; in quella listata si fanno fasce alternate di pietra e di laterizi. Spesso coperta da intonaco, la muratura acquista una rilevanza paesistico-percettiva quando è stata concepita in cotto a vista. I mattoni variano per dimensioni dai tipi più grandi (fino a 30 x 15 x 8) medioevali, realizzati con basse temperature di cottura, a quelli a volte assai piccoli e ad alta temperatura di cottura dell'età barocca, fino a stabilizzarsi nelle dimensioni attuali (25x12x5,5) alla fine del XVIII secolo. I corsi di mattoni sono sempre legati con letti di malta di calce aerea. Il mattone cotto è utilizzato sia per l'edilizia cittadina che per quella rurale. Venne spesso utilizzato per decorazioni in contorni o cornici con pezzi speciali. Elemento notevole nella percezione delle facciate murarie - quando sono state concepite in mattoni a vista - di cui caratterizza sia il colore che la tessitura.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Intonacature o stonacature improprie, sabbiature aggressive sia per il cotto che per i corsi di malta.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone 'faccia a vista' come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento, per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

INTONACI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Modalità di rivestimento delle murature. Raramente la muratura in mattoni, soprattutto negli edifici di civile abitazione, era destinata a rimanere a 'faccia a vista' poiché l'impiego di mattoni poco cotti per ragioni di economia negli edifici tardo-medioevali ne rendeva precaria la conservazione sotto l'effetto dell'umidità e del gelo e ancor più in età barocca quando l'uso dell'intonaco diviene un elemento di decoro dell'edificio. L'intonaco utilizzato era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità, quindi adatte a seguire i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature. Inoltre, anche le soluzioni cromatiche risultano condizionate dall'uso di questo tipo di intonaco; anche se non si trattava di una vera e propria tecnica di affresco, la tinteggiatura antica era fatta con colori a tempera assai diluiti che venivano stesi quando l'intonaco non era ancora asciutto: il pigmento così 'faceva corpo' con l'intonaco e in luogo di formare una crosta opaca permetteva una riflessione per trasparenze tale da dare una sensazione di brillantezza pur con l'uso di scarso pigmento. La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calce idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne; soprattutto l'uso del cemento come legante introduce su larga scala i rivestimenti in graniglia.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata. Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiature, ecc.).

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.

Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

MATERIALI DA RIVESTIMENTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Applicazione di un materiale di caratteristiche pregiate su un altro materiale privo o povero di tali caratteristiche, sfruttata per lo più a scopo decorativo, isolante, impermeabilizzante o protettivo. Rivestimento in legno: si rivestono in legno costruzioni in muratura sia a scopo decorativo sia per isolamento termico. Rivestimento ceramico: le murature possono essere rivestite con materiale ceramico o vetroso a forma di tessere musive, di sezione regolare quadrata, di qualche centimetro di lato e di pure regolare spessore (3-4 mm.) . Rivestimento in laterizi: costruzioni in laterizio ordinario od in altro materiale sono rivestite a scopo essenzialmente decorativo con mattoni scelti, di colore uniforme, a spigoli vivi, detti mattoni

da paramento. Rivestimento in pietre naturali: si impiegano pietre naturali, facilmente tagliabili a lastre, e lucidabili. Sono impiegate a scopo decorativo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per gli interventi sull'esistente l'introduzione di materiali non congruenti con l'immagine storica dell'edificio. L'introduzione sistematica in singoli interventi e in tempi diversi di materiali di rivestimento incompatibili può produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi molto rilevante.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Poiché la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità. Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

APERTURE E SERRAMENTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori. La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica della regione lombarda in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti, ad eccezione dell'impiego del larice naturale - con sezioni molto sottili. Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevino gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorcio è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rilevabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio. In alcuni contesti, l'apertura generalizzata di vetrine con dimensioni inusuali costituisce un elemento di forte alterazione del rapporto strada-edificio in termini d'uso e di percezione. L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Per gli interventi su fabbricati esistenti: • Si tratta anzitutto di capire quale sia il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato e di valutare i limiti entro i quali si può avviare o recuperare un'eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti. Per le nuove costruzioni: • Valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

BALLATOI, PORTICI e LOGGIATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti. In generale il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto. Il ballatoio, collocato sul lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale gli elementi in legno, che lo compongono

sono appena sbazzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati. Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti. Il portico aveva anch'essa funzione promiscua, poichè era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone. Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte. Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento. I loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assiti e solai solo con orditura principale. Nei fienili i loggiati sono costituiti dal prolungamento delle falde del tetto, e spesso sono chiusi da un tamponamento con assito di legno.

MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Rischio di sostituzione impropria o eliminazione di queste componenti significative nella trasformazione degli edifici rurali esistenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

GRONDE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Parti della copertura aggettanti oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati. Possono essere di diverse misure in rapporto alla tecnica costruttiva della copertura e al tipo di finitura di sottogronda (in pietra, in legno, con manto di copertura in vista, ecc.). In alcuni casi (architettura in pietra) sono ridotte al minimo o pressochè assenti. Importante elemento di definizione della qualità architettonica degli insiemi di fabbricati, sia nella percezione complessiva che nelle visioni selezionate dei sottogronda in ragione della differente matericità dei materiali utilizzati (legno, pietra).

MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Misure e materiali non appropriati al fabbricato e al contesto, soprattutto negli elementi di lattoneria a protezione del legname: scossaline, mantovane metalliche sovradimensionate e con materiali riflettenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Valutare attentamente la misura dell'oggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati.

Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi.

TETTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e protezione dagli agenti atmosferici delle strutture e degli spazi sottostanti. Il tetto tradizionale è generalmente a falde. Molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda. Sono molto rari i casi in cui le falde presentano linee di gronda e di colmo parallele ai lati più corti, che comportano un maggior sviluppo in altezza e una pendenza molto pronunciata delle falde stesse. Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie. Per le modalità di percezione si vedano le schede della DGR relative agli insediamenti di fondovalle e rivieraschi e le schede successive sui manti di copertura.

MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e

l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura. • Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato. • Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

MANTI DI COPERTURA IN COTTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo di manto di copertura costituito da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche. E' il materiale più in uso nella pianura. Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale: con l'uso di accorgimenti di recente introduzione è diventato affidabile allo stesso livello di altre soluzioni. D'uso più recente è il manto di copertura in tegole marsigliesi, adottato per edifici di costruzione tardo ottocentesca e del XX secolo, assai impiegato nelle coperture di capannoni industriali e dei quali costituisce un elemento caratterizzante. I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante (vedi scheda relativa ai tetti) e con la pendenza delle falde. La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificato. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica e la tessitura differente in relazione al tipo di tegola, è un materiale di rilevante attenzione ambientale. Particolare evidenza assume in quei sistemi aggregati la cui percezione dall'alto è possibile con relativa frequenza.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

In relazione alla sostituzione dei manti in edifici esistenti, costituisce un elemento di rischio la sostituzione di manti con componenti (tegole) apparentemente simili ma determinanti una immagine sostanzialmente differente (introduzione generalizzata della tegola "portoghese" e "olandese" al posto del coppo e della marsigliese).

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Per gli interventi su fabbricati esistenti: • Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purchè non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.) Per le nuove costruzioni: • Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.

RECINZIONI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi. A volte svolgono funzioni diverse. Scarse sono le recinzioni e le chiusure nell'edilizia dell'età storica: quando vengono realizzate, soprattutto per delimitare le corti, erano costituite da semplici muri. La cancellata che trova le prime applicazioni nelle ville patrizie più importanti del Settecento in corrispondenza del cortile d'onore, si estendono progressivamente all'edilizia borghese e popolare solo nel tardo ottocento. Del tutto ignota è la recinzione nelle strutture insediative di villaggio; soprattutto all'interno del tessuto edilizio dei villaggi la continuità dello spazio non costruito rappresenta una delle condizioni essenziali per la vivibilità degli stessi. In questo caso, tuttavia, le recinzioni ad uso rurale/zootecnico costituiscono spesso un elemento fondamentale di disegno del paesaggio (in particolare nell'area prealpino/alpina). La recinzione è, per sua natura, molto spesso uno degli elementi più direttamente percepibile dagli spazi pubblici e concorre a definire l'immagine complessiva degli insediamenti suburbani a tipi isolati.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Introduzione generalizzata di chiusure degli spazi aperti. Oggi, in molte ristrutturazioni di insediamenti di villaggio, si assiste a tentativi di parcellizzazione, con chiusure di vario genere, che rendono del tutto irriconoscibile, oltre che spesso non più percorribile, lo spazio pubblico insediativo.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze.

•L'Amministrazione Comunale potrà adottare tipologie ritenute paesaggisticamente compatibili con la tutela degli ambiti vincolati e con i contenuti stessi del vincolo, da introdurre come norma di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche; • In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte le opere di sistemazione delle superfici del terreno con materiali lapidei, cementizi o bituminosi, posati con tecniche diverse. Ciottolato (o acciottolato): pavimentazione fatta con ciottoli di forma ellissoidica dissimmetrica, disposti a contatto, con la base maggiore in basso su un letto di sabbia e battuti con mazzeranghe in modo da ottenere il conguaglio delle loro facce superiori secondo la sagoma stabilita, ed un sufficiente costipamento. Al ciottolato si associano talvolta guide di pietra lavorata che occupano la zona centrale della strada e rendono meno disagiata il transito dei veicoli. Lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipeda o cubica disposti secondo corsi continui normali od obliqui rispetto all'asse stradale. Selciato: è formato da selci di forma parallelepipeda rettangolare ovvero a tronco di piramide con rastremazione assai lieve. Le pavimentazioni costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato. • Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

RETI TECNOLOGICHE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Non costituiscono per se stesse degli elementi di qualità paesistica; tuttavia a volte determinano una forte interferenza con la percezione del paesaggio o con la conservazione di singoli elementi costitutivi di esso. In genere si tratta di: A) condotti di fognature; B) condotte idriche e relativi pezzi speciali; C) linee elettriche aeree; D) linee elettriche o linee di telecomunicazione interrato;

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Le categorie A, B e D costituiscono potenziali elementi di rischio per le pavimentazioni storiche (vedi scheda relativa n. 2.5.14) e per il patrimonio arboreo urbano (scheda n. 2.2.7). La categoria C inoltre può interferire direttamente e negativamente nella percezione degli ambiti vincolati.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Categorie A, B, D: • ripristino integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva (secondo le indicazioni della relativa scheda); • nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta. Categoria C: • la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali, navigli); • non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotta in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari); • siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto; • nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto; • eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante

CARTELLONISTICA E INSEGNE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE Le insegne e iscrizioni commerciali storiche costituiscono un elemento di connotazione positiva degli edifici che le contengono, oltre che sotto l'aspetto figurativo, anche come memoria delle loro destinazioni originarie: in particolare per

quelle che costituivano un sistema organico lungo i tracciati viari (stazioni, alberghi, locande, ecc.). Oggi la crescente domanda di comunicazione commerciale - sia pubblicitaria generica, sia di indicazione dell'ubicazione degli spazi commerciali - ha configurato il fenomeno della cartellonistica come un elemento di forte connotazione dello spazio pubblico, spesso di segno negativo a causa del disordine complessivo generato dalla presenza di oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni di forte impatto visivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Rischio di sostituzione sistematica delle insegne storiche con nuovi manufatti o manomissione tramite scrostamenti e/o pitturazione delle facciate contenenti iscrizioni o graffiti. Eccessivo disordine visivo negli ambiti vincolati causato dalla presenza invasiva di cartelloni pubblicitari e insegne commerciali non coordinate.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocumento al quadro ambientale; • dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente; • ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.

comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

Nei Piani Attuativi relativi agli ATR

a - i parcheggi privati si dovranno prevedere di norma interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.8 delle N.T.A. del P.S..

b - le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per gli ambiti d'intervento (tipi edilizi; ambiti a P.A.) individuati dovranno essere preferibilmente interrati ed in alternativa dovranno essere ricavati all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati. Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

c - gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi liberi degli edifici a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art.15.5 e 20.6 delle N.T.A.- P.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di P.A..

comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella Classe 1 di cui all'art.16 delle N.T.A.-P.R..

- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di Classe 1, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento, compatibilmente con gli indirizzi di progetto previsti dal precedente comma 6 per il tipo edilizio di appartenenza.

comma 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle categorie d'intervento del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai

relativi allegati, non costituiscono variante urbanistica e quindi non dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale.

comma 12 -

DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto sarà relativo all'unità di intervento e, per la sola illustrazione, al tipo edilizio di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciotolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiaro lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

b.1) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:

relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;

b.2) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;

b.3) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;

b.4) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;

b.5) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;

b.6) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;

b.7) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;

b.8) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;

b.9) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

b.10) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

comma 13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme per gli interventi compresi negli ATR previsti e/o proposti a P.A. e per i Permessi di costruire convenzionati, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui al comma 4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dall'art.11 delle N.T.A.- P.S.;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scampo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art.18.9 delle N.T.A.- P.R.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.8 delle N.T.A.-P.S. per i parcheggi privati;
- adeguata garanzia fidejussoria.

comma 14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A ed AI, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito A e AI, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio,ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

AR N.3 - SISTEMI INSEDIATIVI RESIDENZIALI

N.3A- IL BORGO RESIDENZIALE

N.3B- IL QUARTIERE GIARDINO

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

Art. 25.1 - Ambiti B di completamento e ambitiBC individuati con doppio asterisco (**)

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

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

AR N.3A- IL BORGO RESIDENZIALE

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

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

Indirizzi d'ambito

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

- 1) l'isolamento attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est - ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie: a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;

- 7) *gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;*
- 8) *le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari che alimentino il quartiere, integrando le esigenze individuali;*
- 9) *il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);*
- 10) *l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.*

AR N.3B- IL QUARTIERE GIARDINO

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

Art. 25.1 – Ambiti BC individuati con asterisco ()*

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

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

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

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

Indirizzi d'ambito

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

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

AR N.4 - POLO DEL LEGNO-ARREDO

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

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

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

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

Art. 26.4 - Integrazione della SLP produttiva

Art. 27 - AFA - Ambiti di filtro ambientale

INDIRIZZI D'AMBITO

Questo ambito territoriale comprende ambiti con destinazioni in atto e future produttive, di servizio, direzionali,

commerciali e di deposito e di ricerca e design oltre che residenziali limitatamente a “Il Borgo di Cabiato”.

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

Descrizione

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

Obiettivo

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

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

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

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

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

Indirizzi

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

Prestazioni energetiche

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

1 - Edificio e involucro

- l'orientamento
- la forma geometrica dell'edificio e la limitazione degli sprechi di volumetrie in funzione delle effettive esigenze degli utilizzatori
- il controllo invernale ed estivo dei guadagni solari
- l'elevato isolamento delle parti opache dell'involucro
- la riduzione dei ponti termici;

2 - Impianti

- i controlli dei ricambi d'aria e la creazione di bussole esterne alle porte di accesso
- il recupero termico (scambiatori di calore a flussi d'aria incrociati)
- l'adozione del solare termico e/o della biomassa e/o della geotermia
- la limitazione del condizionamento estivo
- l'adozione in generale del concetto di modularità (più caldaie di potenze contenute) per il riscaldamento / raffrescamento

- l'adozione di sistemi di illuminazione con alimentatori con installazione dei sensori di presenza
- l'integrazione con la luce naturale nella struttura in modo da far riflettere su parte del soffitto la luce solare incidente
- la possibilità di aperture dei lucernari per far defluire in estate l'aria più calda;... Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione che documenti l'applicazione degli elementi fondamentali di cui sopra, ed eventualmente di altri elementi, al fine di realizzare una buona prestazione energetica degli edifici produttivi.

AR N.5: SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppioni e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'Ambito comprende le attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti, comprese le attrezzature scolastiche e culturali, le attrezzature sportive e di tempo libero, quelle civiche e quelle parrocchiali. L'intervento risponde all'esigenza di organizzare un ambito in grado di organizzare a sistema queste attrezzature per massimizzarne i benefici e favorirne l'accessibilità ciclopedonale oltre che per individuare all'interno del Tessuto Urbano Consolidato dei veri e propri presidi ecologici, valorizzando a questo scopo le loro aree libere nella forma di giardini ed orti urbani.

Indirizzi generali

All'interno del Sistema valgono le norme dei singoli sub-Ambiti ed i seguenti indirizzi generali.

Le aree libere comprese in questo AR sono destinate ad aree verdi nella tipologia "c" di cui al precedente AR 1B1.

Ogni intervento previsto nei singoli sub-Ambiti deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

All'interno di questo Ambito di Riqualificazione si distinguono i seguenti sub-AR:

Il Campus scolastico culturale

L'ambito comprende la Scuola Media, la Biblioteca e la Scuola d'Arte Cabiato.

I singoli insediamenti sono compresi in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture:

- per meglio adempiere ai compiti istituzionali dei singoli enti;
- per offrire maggiori stimoli al dialogo scuola – società civile;
- per meglio assolvere ai molteplici compiti della scuola (educazione ambientale, educazione degli adulti, ecc.).

Il Campus didattico-sportivo

Questo sub-AR si colloca a sua volta all'interno del Parco della Roggia di cui al precedente AR 1B2 ed è relativo alle attività scolastiche ed alle attività sportive e di tempo libero presenti oltre che in territorio di Cabiato anche nel territorio di Mariano Comense e Seregno, per coordinarle ed integrarle nella dimensione di un campus sportivo di livello consortile e per connettere il Parco della Roggia con il Parco della Porada in Seregno

Indirizzi

Il sub. AR - Campus didattico-sportivo si propone in particolare di:

- valorizzare le singole attrezzature e favorire la loro integrazione funzionale, architettonica, paesistica ed ambientale.
- promuovere nuove attrezzature sportive e di tempo libero realizzate dall'Operatore privato, convenzionate ed integrative delle attrezzature già esistenti in Cabiato e nei Comuni limitrofi per favorire la costruzione di un sistema sportivo e di tempo libero intercomunale di assoluta eccellenza.
- promuovere la movimentazione interna all'ambito di tipo ciclopedonale, da garantire attraverso percorsi e infrastrutture di raccordo (piazze, spazi di sosta, ecc.), coperte e scoperte, di disimpegno di ciascuna attività e dell'intero Campus.
- Favorire la piantumazione degli spazi liberi e/o la sistemazione a prato nello schema di un grande parco di cui al successivo AR 4c.