



COMUNE DI

CABIATE

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

Variante al Piano Attuativo "EX AT 01- VIA DE AMICIS" vigente

adozione delibera	C. C. n°	del	.2025
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2025

il tecnico

il Sindaco

Resp. Area Tecnica
Territorio, Città e Ambiente

Istruttore tecnico
Ref. Commissione Paesaggio

arch. Marielena Sgroi

dott.ssa Maria Pia Tagliabue

geom. Vincenzo Placanica

Geom. Capellini Roberto

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Cabiato è dotato di Piano del Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 17.12.2008, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 15.04.2009 e pubblicato su BURL – Serie Avvisi e Concorsi n° 49 del 09.12.2009.

Successivamente è stata redatta la 1^a Variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 11.11.2011, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 05 del 11.03.2013 e pubblicata su BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 27 del 03.07.2013.

Il Comune di Cabiato ha sottoscritto apposita convenzione urbanistica a rogito Dott. ALBERTO COLOMBO Notaio in Mariano Comense del 19.06.2017 - REP. 1841- RACC. n. 1135 REGISTRATO A COMO IL 29.06.2017 n. 11449 SERIE 1T e trascritto a Como il 29.06.2017 al n. 16912 R.G. al n. 11025 R.P. per cui il PIANO ATTUATIVO "EX AT 01- VIA DE AMICIS" risulta essere vigente con l'applicazione dei disposti normativi di cui alla scheda urbanistica allegata alla convenzione adottata con deliberazione C.C. n. 35 del 04.11.2016 ed approvata con deliberazione C.C. n. 04 del 27.02.2017, pubblicazione sul BURL n. 18 del 03.05.2017.

Il vigente Piano del Governo del Territorio è stato approvato con deliberazione C.C. n. 31 del 27.09.2017 e pubblicato sul BURL n. 52 del 27.12.2017 e registra il comparto come Ex AT1- via De Amicis in fase di attuazione e pertanto gli interventi nello stesso comparto sono regolamentati dalla scheda normativa allegata alla convenzione urbanistica di cui sopra.

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La società CORNELIO CAPPELLINI s.r.l., con sede in Carate Brianza (MB), via San Salvatore snc, proprietaria delle aree in comune di Cabiato contraddistinte catastalmente al foglio reale 5 foglio logico 9 mappali nn. 5265, 5269, 5264, 5266, 5267, 5270, 5271 ha presentato al Comune di Cabiato istanza di assenso preliminare al piano attuativo "EX AT 01- VIA DE AMICIS" vigente di cui alla convenzione dott. ALBERTO COLOMBO notaio in Mariano Comense del 19.06.2017 - REP. 1841- RACC. n. 1135 REGISTRATO A COMO il 29.06.2017 n. 11449 SERIE 1T e trascritto a COMO il 29.06.2017 al n. 16912 R.G. al n. 11025 R.P. in variante al piano delle regole ed al piano dei servizi in data 29/07/2025 giusto protocollo n. 6093/2025.

La proprietà ha la necessità, per la nuova azienda che si andrà ad insediare nel comparto, di rivedere alcuni dei parametri edificatori e ridurre le superfici in cessione al Comune di Cabiato, per cui vi è l'esigenza di proporre un piano attuativo in variante al piano delle regole ed al piano dei servizi.

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Giunta Comunale n° n° 50 del 30.07.2024 avente oggetto "PIANO ATTUATIVO "EX AT 01- VIA DE AMICIS" VIGENTE DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 19.06.2017 - REP. 1841- RACC. N. 1135 REGISTRATO A COMO IL 29.06.2017 N. 11449 SERIE 1T E TRASCRITTO A COMO IL 29.06.2017 AL N. 16912 R.G. AL N. 11025 R.P. - ADESIONE ALLA PROPOSTA DI VARIANTE AI SENSI DELLA LEGGE 12/2005 E S.M.I. ART. 14.5 MEDIANTE APPLICAZIONE DI QUANTO PREVISTO DALL'ART. 13 COMMI DA 4 A 12 DELLA LEGGE MEDESIMA, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI ED AL PIANO DELLE REGOLE - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I." ha dato avvio al procedimento amministrativo.

3- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

A seguito dell'espletamento della Conferenza di Verifica di Esclusione della VAS svoltasi in data 06.11.2025 è stato redatto apposito verbale rubricato al prot. n°9351/2025 del 24.11.2025.

Valutati i contributi ed i pareri pervenuti dagli Enti e ed il complesso delle informazioni che sono emerse dalla documentazione prodotta e della Conferenza di Verifica di Esclusione della VAS oltre al fascicolo "Controdeduzioni Pareri ed Osservazioni VAS" pervenuto il 18.11.2025 e rubricato al prot. n° 9355/2025 del 24.11.2025, l'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente con proprio Decreto n°1/2025 rubricato al protocollo n° 9356 del 24.11.2025 ha escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la Variante Puntuale al Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

4 – LA VARIANTE URBANISTICA

La variante, di carattere minore, consiste nella modifica della scheda normativa allegata alla convenzione per quanto attiene alcuni parametri e dello schema di sviluppo del comparto.

In particolare si prevede di realizzare un unico edificio industriale con una parte destinata ad uffici, anziché due insediamenti e il mantenimento della strada e di una parte degli spazi con destinazione a parcheggio di accesso al comparto al servizio della nuova attività che si andrà ad insediare, quest'ultima in alternativa alla cessione delle aree in precedenza previste come pubbliche.

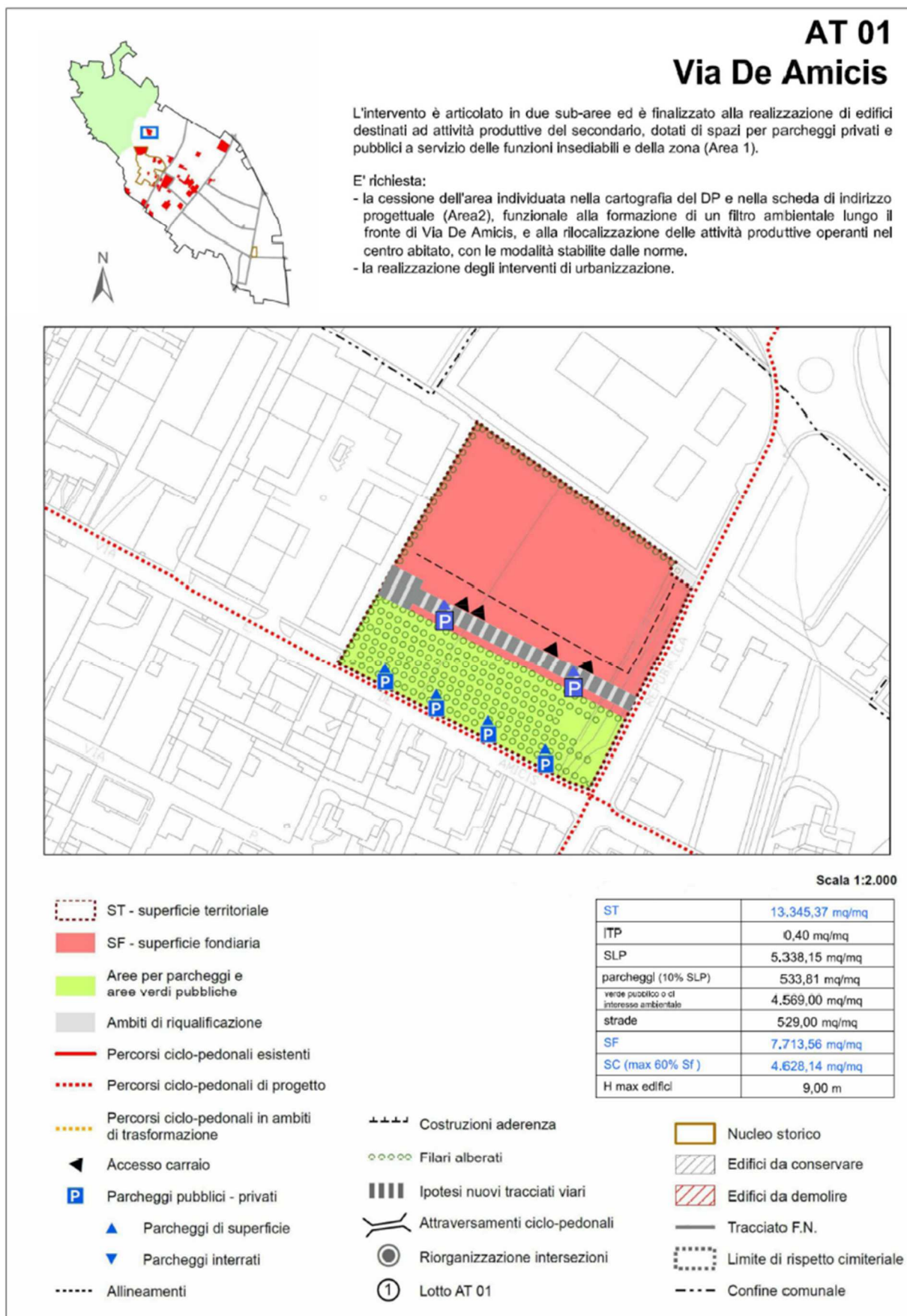
Quanto sopra determina la monetizzazione al Comune di una parte delle aree standard e la riduzione della cessione degli spazi con destinazione parcheggi e verde.

Viene compensata la minor cessione sotto il profilo ambientale attraverso un potenziamento della funzionalità dell'area verde attraverso la piantumazione di alberi ad alto fusto e cespugli in alternativa all'area prativa con una sola alberatura ed un percorso pedonale previsti in precedenza.

Vengono conseguentemente modificati gli elaborati di PGT vigente del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, con rettifica di un elaborato appartenente al Documento di Piano come di seguito meglio illustrati.

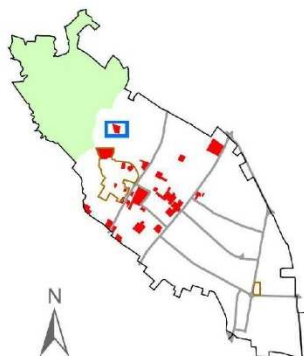
Comparto Ex AT1- via De Amicis in fase di attuazione

SCHEDA NORMATIVA ALLEGATA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE



Comparto Ex AT1- via De Amicis in fase di attuazione
SCHEDA NORMATIVA – PROPOSTA DI VARIANTE

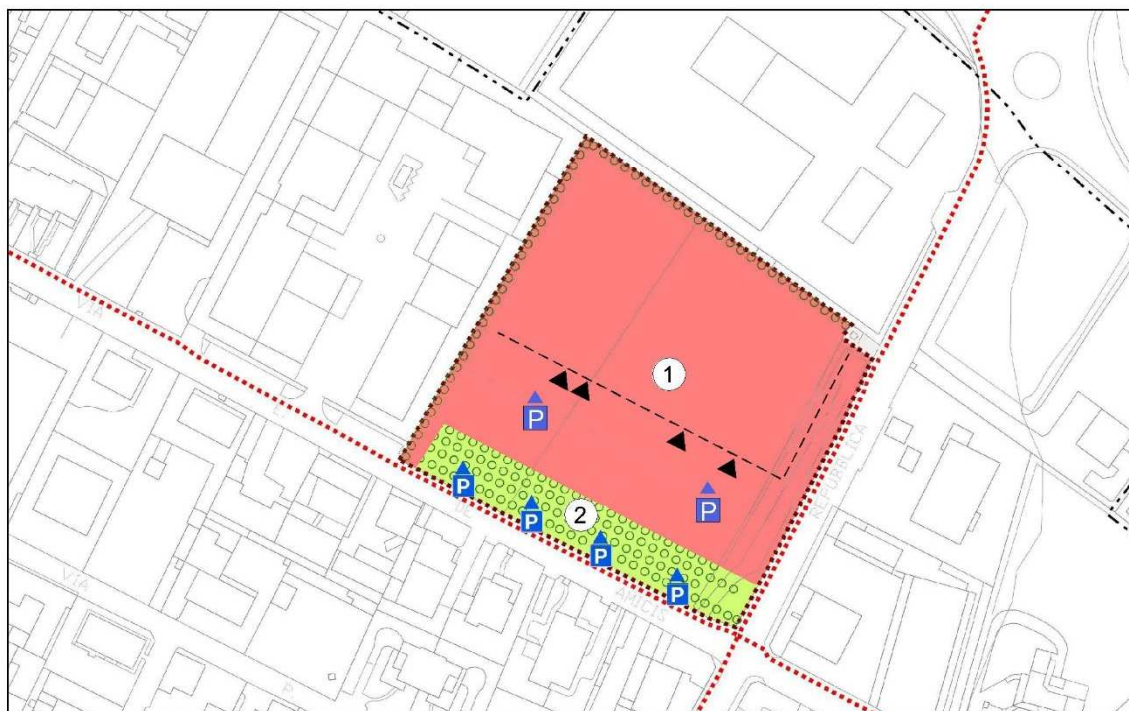
ex AT 01v
Via De Amicis



L'intervento è articolato in due sub-aree ed è finalizzato alla realizzazione di edifici destinati ad attività produttive del secondario, dotati di spazi per parcheggi privati e pubblici a servizio delle funzioni insediabili e della zona (Area 1).

E' richiesta:

- la cessione dell'area individuata nella cartografia del DP e nella scheda di indirizzo progettuale (Area2), funzionale alla formazione di un filtro ambientale lungo il fronte di Via De Amicis.
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria
- Aree per parcheggi e aree verdi pubbliche
- Ambiti di riqualificazione
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Percorsi ciclo-pedonali in ambiti di trasformazione
- Accesso carroia
- Parcheggi pubblici - privati
- Parcheggi di superficie
- Parcheggi interrati
- Allineamenti

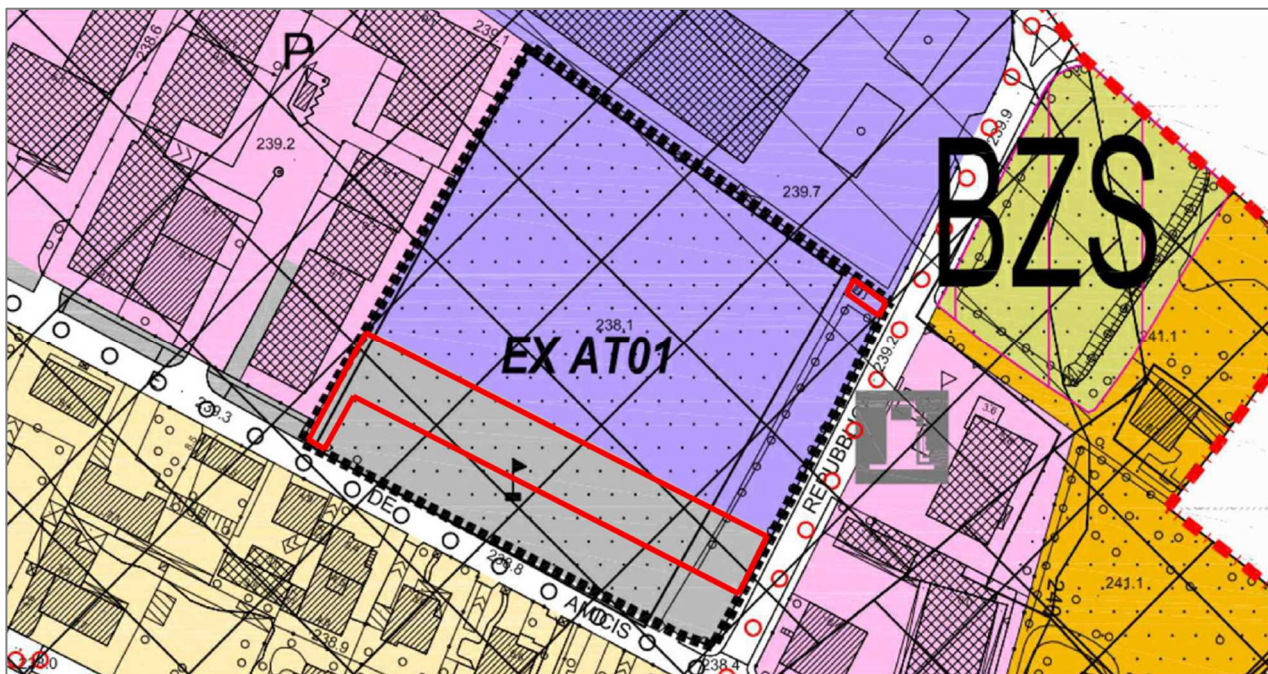
- Costruzioni aderenza
- Filari alberati
- Ipotesi nuovi tracciati viari
- Attraversamenti ciclo-pedonali
- Riorganizzazione intersezioni
- Lotto AT 01

- Nucleo storico
- Edifici da conservare
- Edifici da demolire
- Tracciato F.N.
- Limite di rispetto cimiteriale
- Confine comunale

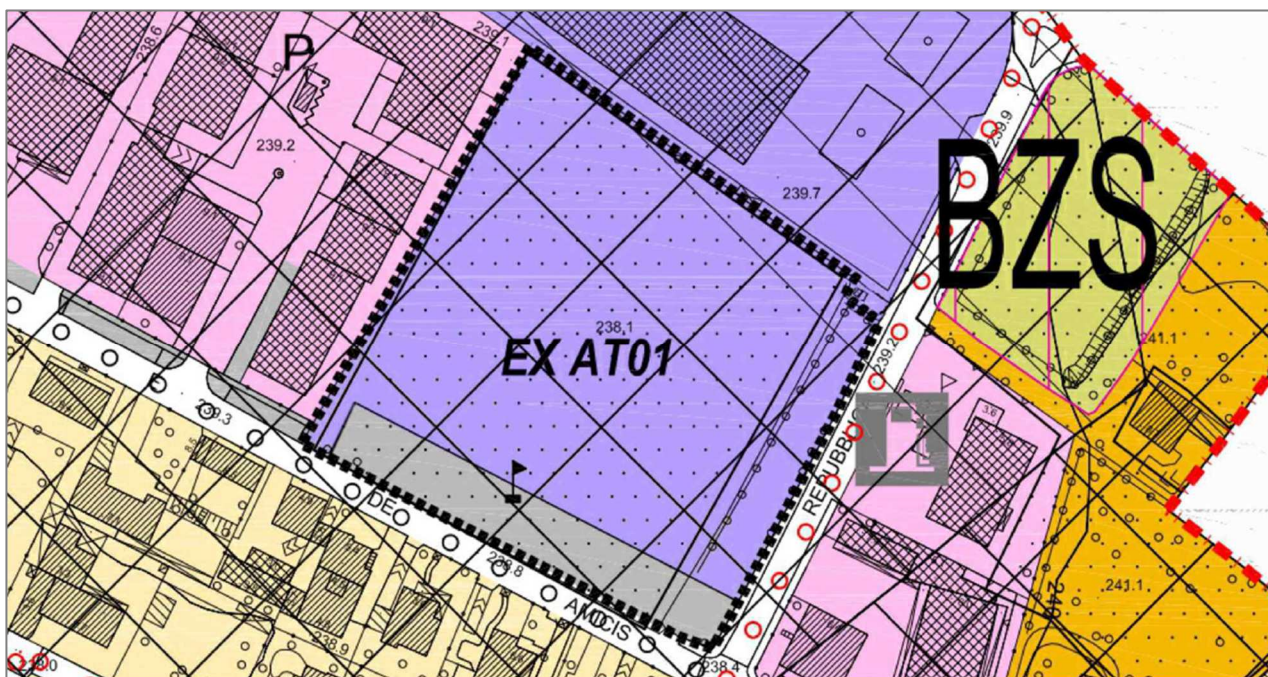
ST	13.345,37 mq/mq
ITP	0,55 mq/mq
SLP	7.339,95 mq/mq
parcheggi (10% SLP)	733,99 mq/mq
verde pubblico o di interesse ambientale e parcheggi	1.802,00 mq/mq
strade	529,00 mq
SF	9.739,50 mq/mq
SC (max 60% Sf)	5.843,70 mq/mq
H max edifici	10,00 m
Aree a standard da monetizzare	3.546,92 mq

**ELABORATI DI PGT VIGENTE MODIFICATI A SEGUITO DELLA PRESENTE
PROPOSTA DI VARIANTE AL Comparto Ex AT1- via De Amicis in fase di attuazione**

IL PIANO DELLE REGOLE

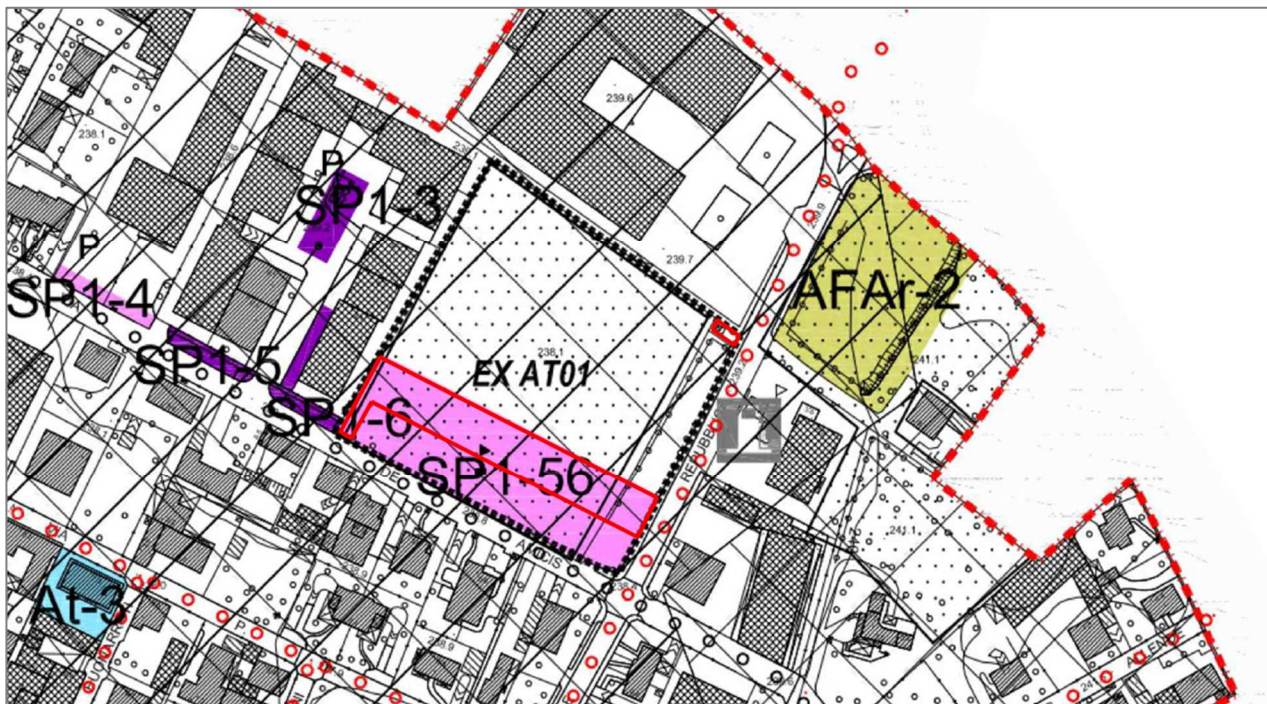


Stralcio elaborato "DOC.3 PIANO DELLE REGOLE – A- PROGETTO – PR.01a - Azzonamento PGT
NORD" *elaborato vigente con individuazione ambito oggetto di variante*

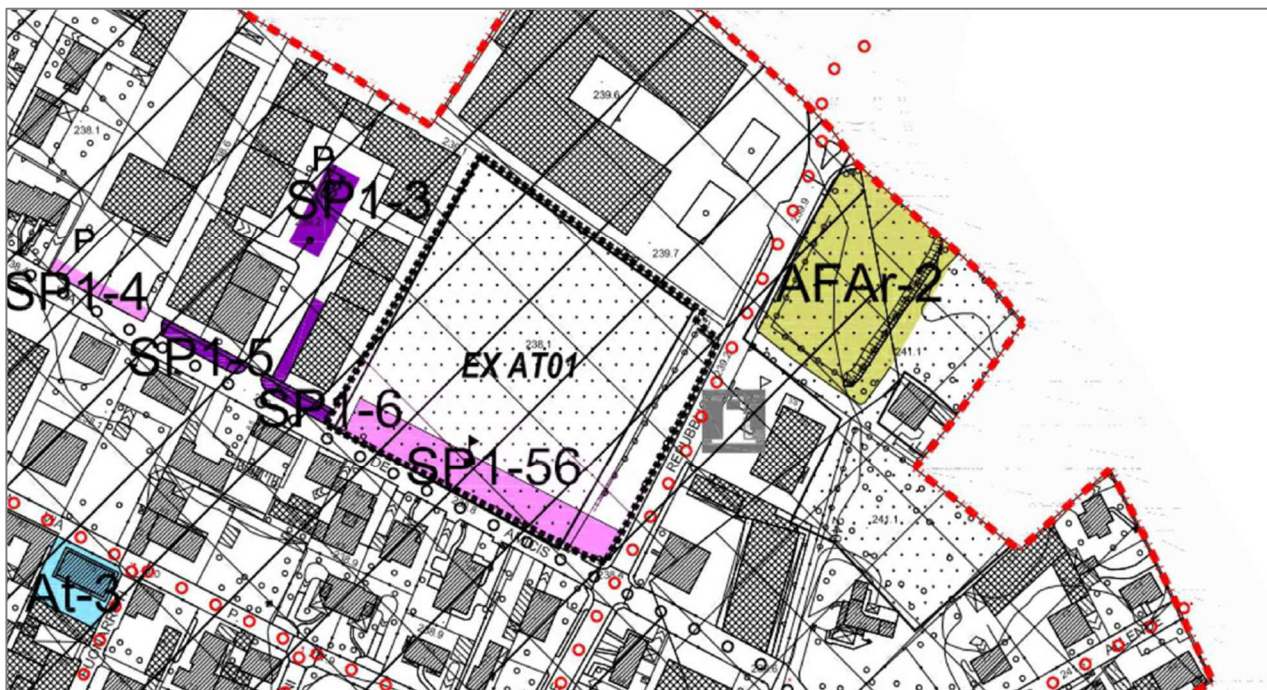


Stralcio elaborato "DOC.3 PIANO DELLE REGOLE – A- PROGETTO – PR.01a - Azzonamento PGT
NORD" *elaborato VARIANTE*

IL PIANO DEI SERVIZI

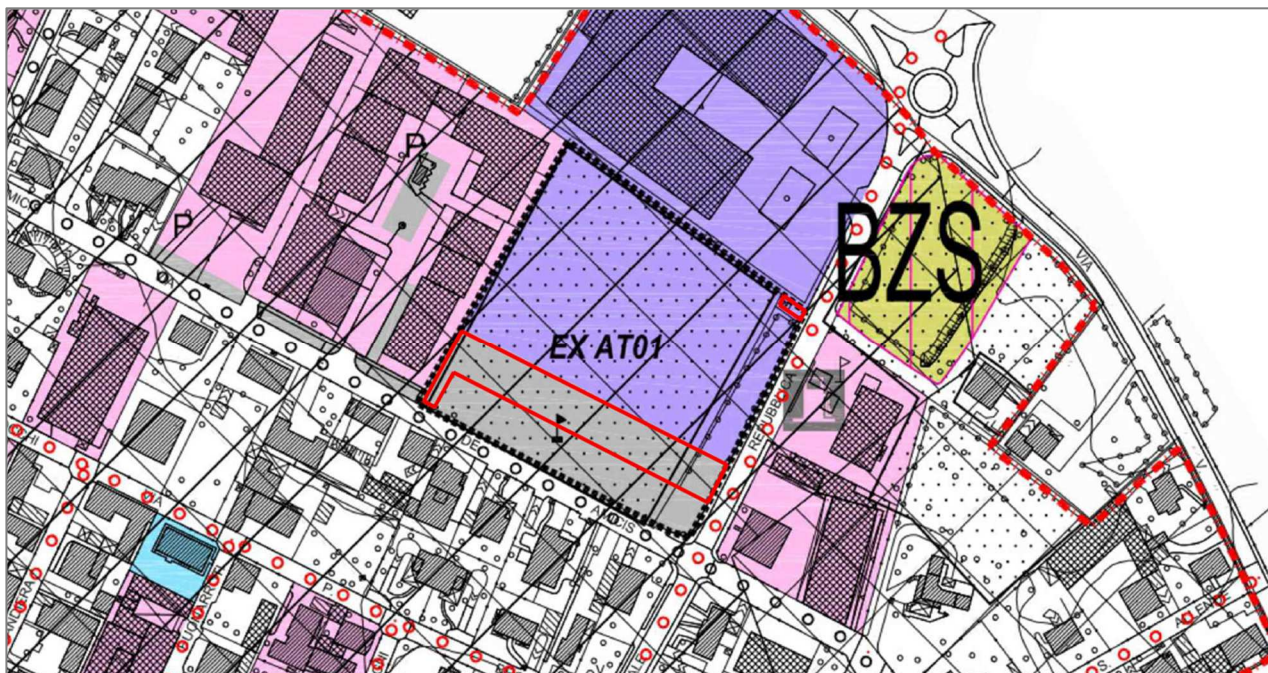


Stralcio elaborato "DOC.2 PIANO DEI SERVIZI – PS.01 – Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali" **elaborato vigente con individuazione ambito oggetto di variante**

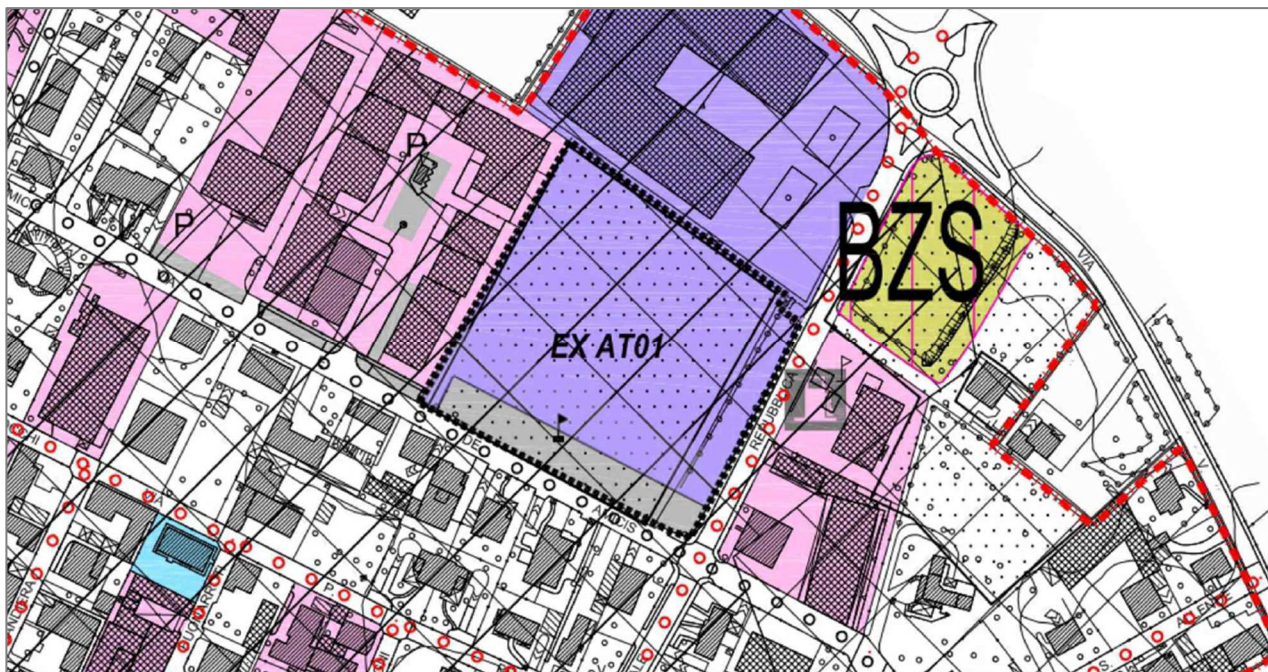


Stralcio elaborato "DOC.2 PIANO DEI SERVIZI – PS.01 – Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali" **elaborato VARIANTE**

IL DOCUMENTO DI PIANO



Stralcio elaborato "DOC.1 DOCUMENTO DI PIANO – B- PROGETTO – DP.01 – Assetto del Documento di Piano" **elaborato vigente con individuazione ambito oggetto di variante**



Stralcio elaborato "DOC.1 DOCUMENTO DI PIANO – B- PROGETTO – DP.01 – Assetto del Documento di Piano" **elaborato VARIANTE**

ELABORATI VARIANTE URBANISTICA AGI ATTI DI P.G.T.

Redatta da Dott. Arch. Marielena Sgroi

PIANO DELLE REGOLE

Elaborati Variante

- Tav. DOC.3 PIANO DELLE REGOLE – A- PROGETTO – PR.01a
Azzonamento PGT NORD scala 1:2.000
*Stralcio elaborati **VIGENTE** con ambito oggetto di variante*
- Tav. DOC.3 PIANO DELLE REGOLE – A- PROGETTO – PR.01a **v**
Azzonamento PGT NORD scala 1:2.000
*Stralcio elaborati **VARIANTE***
- Tav. DOC.3 PIANO DELLE REGOLE – A- PROGETTO – PR.01
Azzonamento PGT scala 1:5.000
*Stralcio elaborati **VIGENTE** con ambito oggetto di variante*
- Tav. DOC.3 PIANO DELLE REGOLE – A- PROGETTO – PR.01 **v**
Azzonamento PGT scala 1:5.000
*Stralcio elaborati **VARIANTE***

PIANO DEI SERVIZI

Elaborati Variante

- Tav. DOC.2 PIANO DEI SERVIZI – PS.01
Previsioni del Piano dei Servizi e invariants ambientali scala 1:3.000
*Stralcio elaborati **VIGENTE** con ambito oggetto di variante*
- Tav. DOC.2 PIANO DEI SERVIZI – PS.01 **v**
Previsioni del Piano dei Servizi e invariants ambientali scala 1:3.000
*Stralcio elaborati **VARIANTE***

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato rettificato

- Tav. DOC.1 DOCUMENTO DI PIANO – B- PROGETTO – DP.01
Assetto del Documento di Piano scala 1:3.000
*Stralcio elaborati **VIGENTE** con ambito oggetto di variante*
- Tav. DOC.1 DOCUMENTO DI PIANO – B- PROGETTO – DP.01
Assetto del Documento di Piano **v** scala 1:3.000
*Stralcio elaborati **VARIANTE***