

dott. arch. Marielena Sgroi

Spett.le
Studio Capellini
c.a. **arch. Felice Capellini**
Via Santa Caterina da Siena, n° 38g
22066 Mariano Comense (Co)
p.c. **COMUNE DI CABIATE**
Resp. Area Tecnica e Territorio
geom. Vincenzo Placanica
Via Achille Grandi, n°1
22060 Cabiate (Co)

OGGETTO: DISAMINA IN RELAZIONE ALL'INCIDENZA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PL IN RELAZIONE ALLA IPOTETICA PRODUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO PIANO ATTUATIVO "EX AT 01- VIA DE AMICIS"

La sottoscritta **Arch. Marielena Sgroi** in qualità di architetto libero professionista, come da richiesta effettuata dallo Studio Capellini, in relazione alla procedura in oggetto, formula le seguenti considerazioni di merito.

La presente disamina urbanistica viene effettuata in relazione al comparto in oggetto, al fine di poter definire l'incidenza della proposta di Variante al vigente PL in relazione alla ipotetica produzione di consumo di suolo per l'area definita dalla scheda norma di dettaglio del **comparto "Ex AT 01 Via De Amicis"** campita di colore verde chiaro con la dicitura **"Area per parcheggi e aree verdi pubbliche"**.

a) PGT Originario (allegato1)

[approvazione n° C.C. n° 11 del 15.04.2009 - Pubblicazione BURL n° 49 del 09.12.2009](#)

Nel primo PGT del Comune di Cabiate viene introdotto nel Documento di Piano il comparto **"AT 01 Via De Amicis"**. L'area lungo Via De Amicis oggetto di disamina viene rappresentata nella scheda norma di dettaglio con una campitura di colore verde chiaro e la dicitura di **"Area per parcheggi e aree verdi pubbliche"**.

Negli elaborati di PGT la predetta area viene individuata come "AT - Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione", appartenete al Tessuto Urbano Consolidato, pertanto non ricadente tra gli ambiti di Rete Ecologica Provinciale.

b) 1^ Variante PGT (allegato2)

[approvazione n° C.C. n° 05 del 11.03.2013 - Pubblicazione BURL n° 27 del 03.07.2013](#)

Nella 1^ Variante agli atti di PGT del Comune di Cabiate non vengono apportate modifiche al comparto **"AT 01 - Via De Amicis"**.

c) Piano Attuativo in Variante al PGT “AT 01 – Via De Amicis” (allegato3)

Adozione C.C. n° 35 del 04.11.2016 - approvazione n° C.C. n° 04 del 27.02.2017 - Pubblicazione BURL n° 18 del 03.05.2017

Viene redatta la procedura di PL in Variante che ha apportato alcune modifiche ai parametri della scheda norma del **comparto “AT 01 Via De Amicis”**, 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 Comune di Cabiate 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 NUMERO 11449 SERIE 1T E TRASCRITTO A COMO IL 29.06.2017 AL N. 16912RG 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 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 e parte integrante della convenzione

**La predetta procedura amministrativa ed urbanistica ha determinato il passaggio dell’intero
comparto dal Documento di Piano al Piano delle Regole e Piano dei Servizi.**

L’area lungo Via De Amicis oggetto di disamina non è oggetto di modifica e viene nuovamente riproposta nella scheda norma di dettaglio con una campitura di colore verde chiaro e con la dicitura di **“Area per parcheggi e aree verdi pubbliche”**.

d) Variante PGT - Nuovo Documento di Piano e Variante al PdS e del PdR (allegato 4)

approvazione C.C. n° 31 del 27.09.2017 - Pubblicazione BURL n° 52 del 27.12.2017

Il Comune di Cabiate redige una variante con Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Il comparto in precedenza denominato **“AT -01 Via De Amicis”** viene rappresentato negli elaborati di piano come **“Tessuto Urbano Consolidato”** con le diciture: **“Aree per attività produttive”** per l’area ove è possibile insediare la struttura produttiva e **“Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico”** per l’area oggetto della presente disamina.

L’intero comparto viene dichiarato come **Piano di Lottizzazione in attuazione** con la dicitura **“ex AT 01 -Via De Amicis”**, riconoscendo correttamente il passaggio da Documento di Piano a Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

La scheda norma non viene più riportata negli elaborati di PGT **poiché vige la scheda allegata alla Convenzione sottoscritta.**

e) Qualificazione del comparto nel PTCP della Provincia di Como (allegato 5)

In tutte le varianti di PGT **l'intero comparto** viene individuato appartenente al “Tessuto Urbano Consolidato” e, pertanto, non ricadente negli ambiti di Rete Ecologica Provinciale.

Negli elaborati allegati costituenti parte integrante dei diversi PGT, che si sono susseguiti nel tempo per il Comune di Cabiate, inerenti la verifica del consumo di suolo, l’ambito in esame **non ha mai generato “consumo di suolo” ai fini delle verifiche rispetto all’art. 38 delle NTA del PTCP di Como.**

f) Qualificazione del comparto nella variante al P.GT., in itinere rispetto al PTR (allegato 6)

Nel procedimento di variante urbanistica al P.G.T., attualmente in corso, **l'intero comparto** originario denominato “**AT 01 Via De Amicis**” viene rappresentato nella “Carta del consumo di suolo” alla soglia del 2014 come ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano e, ai fini delle verifiche di compatibilità con il PTR e alla L.R. 31/2014, viene definito quale: **“Superficie urbanizzabile”** per altre funzioni, **riconoscendo per lo stesso la possibilità di trasformazione totale del lotto in tessuto urbanizzato.**

Conclusioni

Dato che la dicitura e le previsioni riguardanti l’area lungo Via De Amicis hanno sempre mantenuto nella scheda norma di dettaglio le medesime disposizioni di **“Area per parcheggi e aree verdi pubbliche”** si conclude che la parziale trasformazione dell’area in pertinenza dell’edificio e parcheggi è da ritenersi coerente con le destinazioni ammesse (aree per parcheggi e aree a verde pubblico) sin dalla redazione del 1^o P.G.T. (2009).

Per tutto quanto sopra esposto e rappresentato negli elaborati inerenti la verifica del consumo di suolo e costituenti parte integrante dei PGT, che si sono susseguiti nel tempo per il Comune di Cabiate, **la variante al Piano Attuativo vigente, con variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, non determina consumo di suolo.**

Cordiali Saluti

Lambrugo, 29.07.2025

arch. Marielena Sgroi



PGT Originario

allegato 1

approvazione n° C.C. n° 11 del 15.04.2009 - Pubblicazione BURL n° 49 del 09.12.2009

COMUNE DI
CABIATE
PROVINCIA DI COMO

Piano di Governo del Territorio
L.R. 11 marzo 2005, n. 12

PIANO DELLE REGOLE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Ordine Architetti Prov. MI n. 3592

Adozione Consiglio Comunale:
delibera n del
Approvazione Consiglio Comunale:
delibera n del

PR 01

ASSETTO DI PIANO

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle
osservazioni e del parere della Provincia di Como
(Aprile 2009)*

Scala 1 : 5.000

Novembre 2008

STUDIO AMBIENTE

Architetto GIACOMINO AMADEO
Via S.Carlo Borromeo,1
20031 CESANO MADERNO (MI)

Tel. +39 0362 1794210 - Fax +39 0362 1794211
info@studioambiente.org

LEGENDA

Prescrizioni sovraordinate

- * Stazione Ferrovie Nord
- Sedime ferroviario
- ✓ Limite di rispetto linee ferroviarie (Ferrovie Nord)
- DPR 11/07/1980 n. 753
-  PLIS - Parco della Brughiera Briantea
-  Ampliamento PLIS - Parco della Brughiera Briantea
-  Acque pubbliche individuate dall'allegato A della DGR n° 7/13950
-  Acque secondarie di interesse idrologico
-  Andamento dei tratti tobinati del reticolo idrico
-  Vincolo di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/99
-  Fascia di rispetto delle acque pubbliche individuate dall'allegato A della DGR n° 7/13950
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e dei tratti tobinati
-  Fascia di rispetto depuratore acque reflue
-  Elettrodotti
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti
- ✓ Confine comunale

Ambiti del tessuto urbano consolidato

-  NS - Nuclei storici
-  ES - Edifici storici
- B - Tessuti urbani dell'espansione novecentesca
 -  Classe 1 - Alta densità
 -  Classe 2 - Media densità
- C - Tessuti urbani di formazione recente
 -  Classe 1 - Alta densità
 -  Classe 2 - Media densità
 -  Classe 3 - Bassa densità
 -  Classe 4.1 - Bassa densità
 -  Classe 4.2 - Media densità
 -  C - Classe 5 - Tessuti urbani di formazione recente interessati da PA approvati
 -  C - Classe 6 - Filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

Ambiti per attività produttive

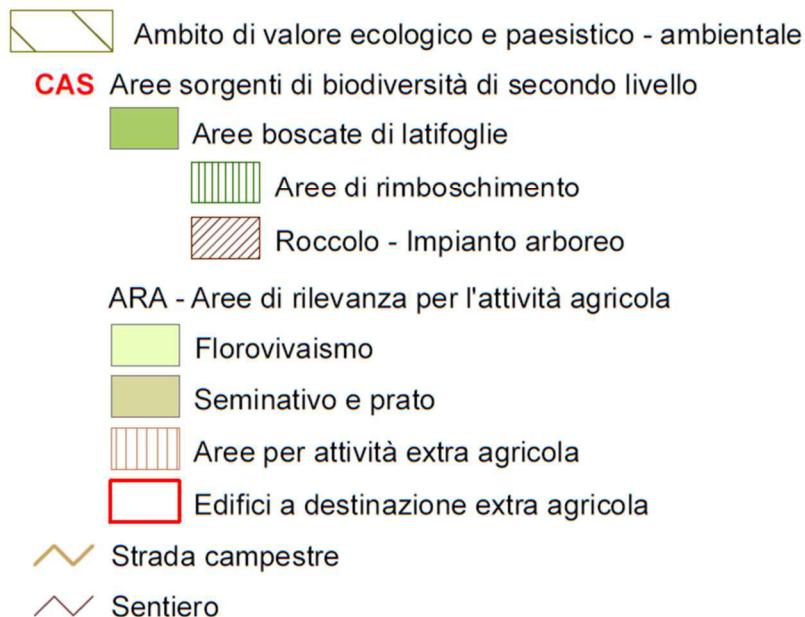
-  APC i - Ambiti per attività produttive industriali artigianali esistenti
-  APC r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali
-  APC c - Ambiti per attività terziario commerciali
-  APC d - Ambiti per attività del terziario produttivo e direzionale
-  AFA - Ambiti filtro ambientale

-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
-  Aree a parcheggio pubblico
-  Servizi tecnologici e ambientali
-  Aree di interesse ambientale
- BZS** Zone tampone di secondo livello

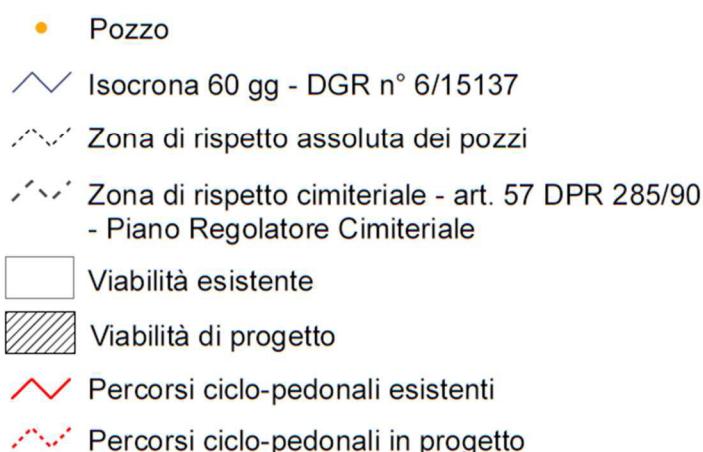
- 
-  AR - Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione
 -  AT - Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione

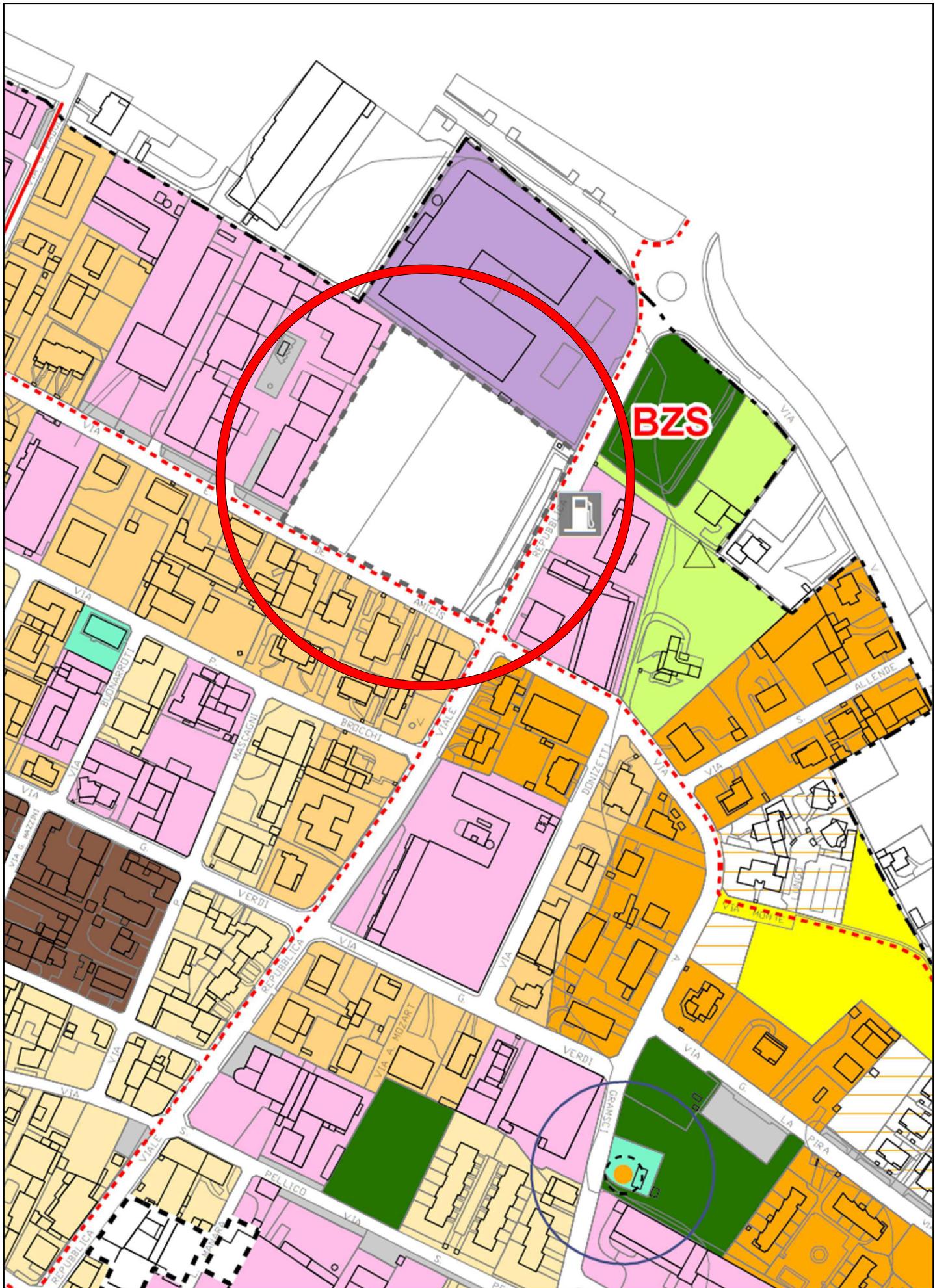
-  Distributore Carburante
-  Impianto telecomunicazioni

APA - Ambito a prevalente valenza ecologica e paesistico - ambientale



Prescrizioni e vincoli locali



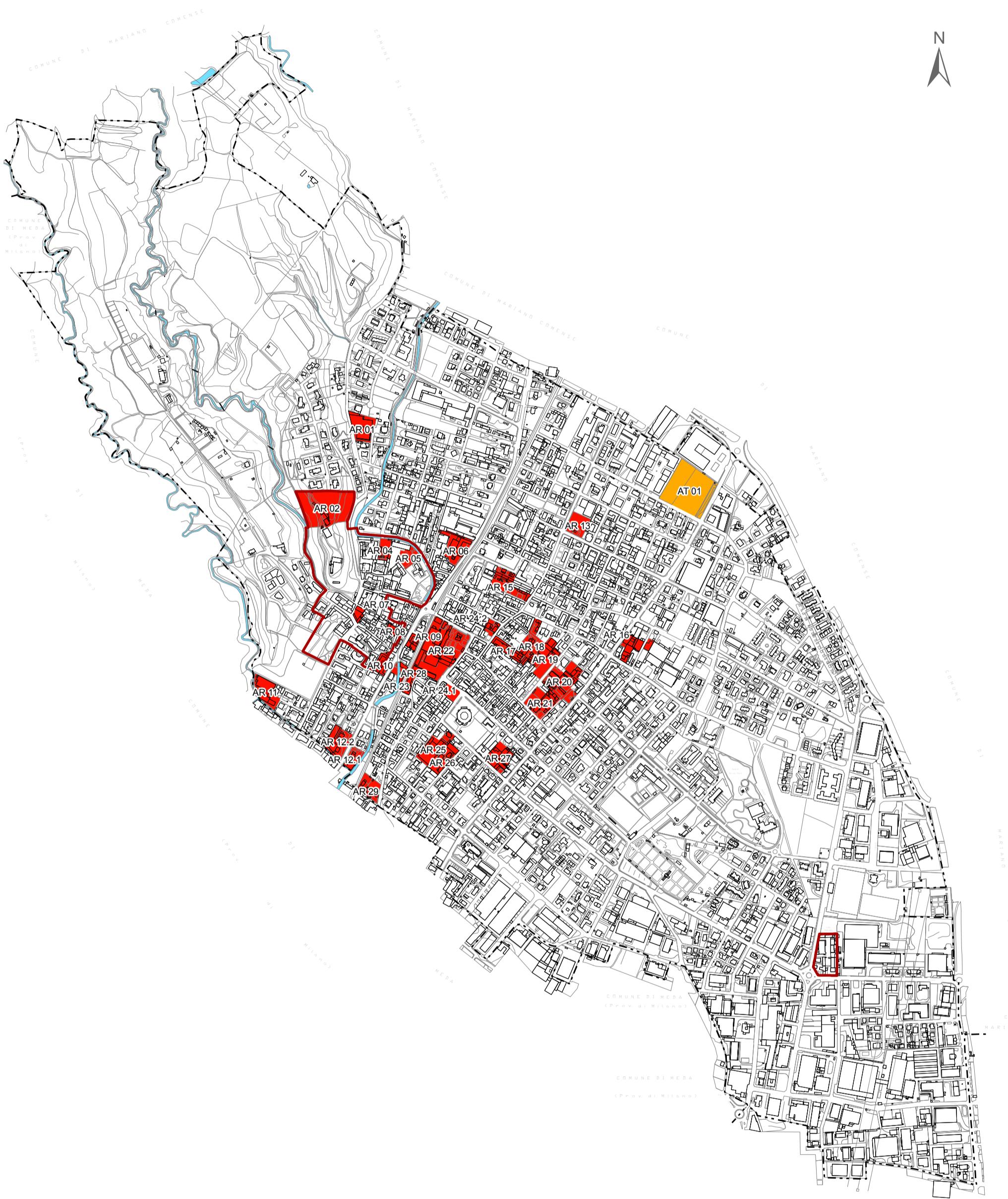


PGT Originario

approvazione n° C.C. n° 11 del 15.04.2009 - Pubblicazione BURL n° 49 del 09.12.2009

allegato 1

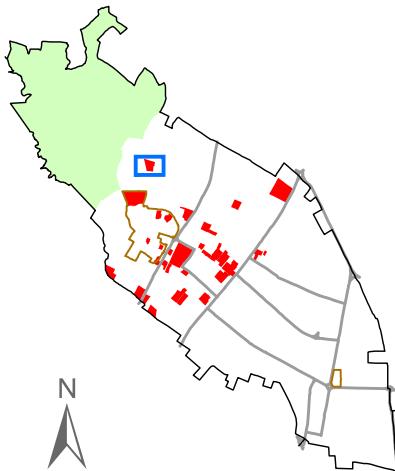
LOCALIZZAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE



- Ambiti di riqualificazione (AR)
- Ambiti di espansione (AT)
- Nuclei storici
- Confine comunale

AT 01

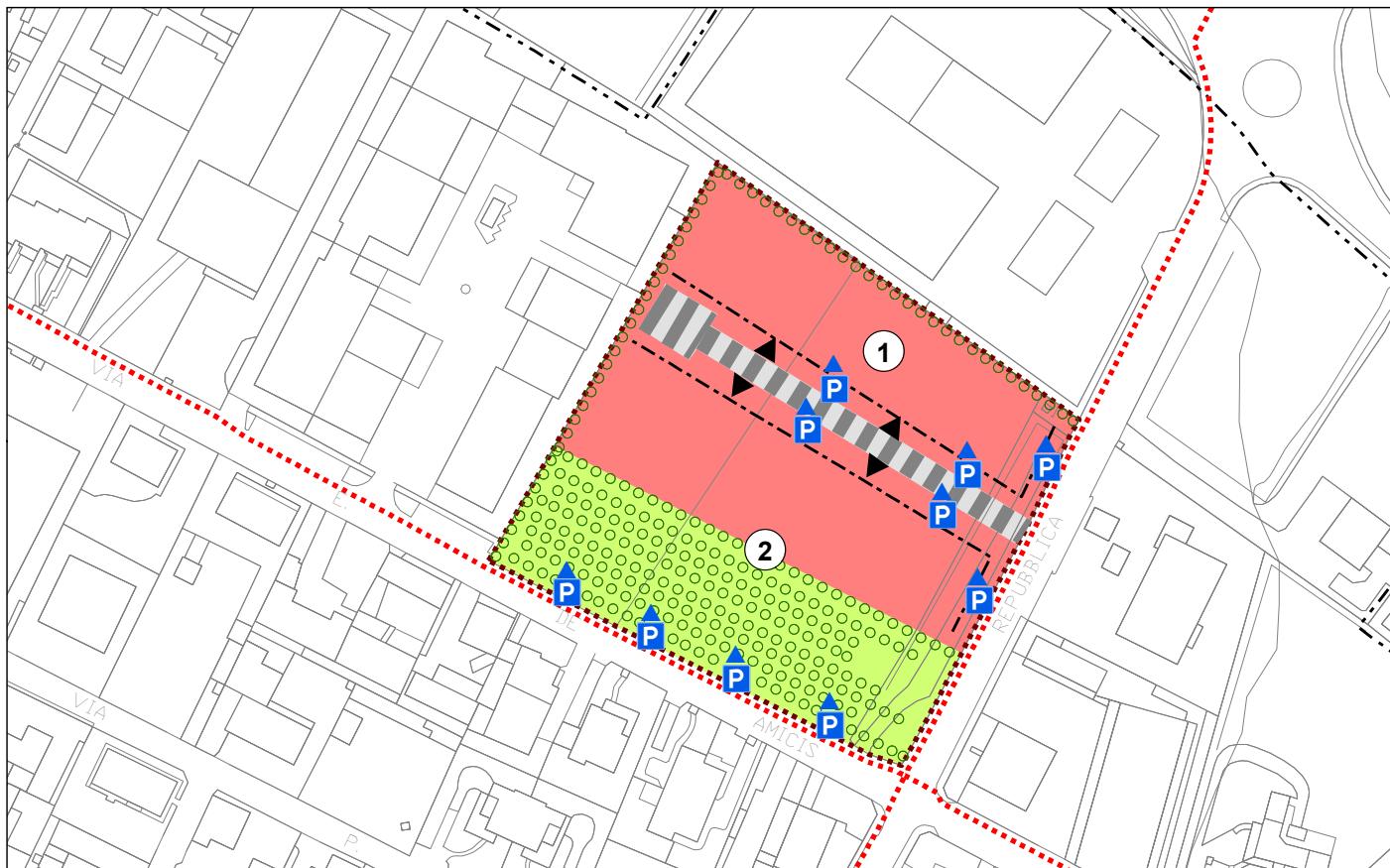
Via De Amicis



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 (Area 2), funzionale alla formazione di un filtro ambientale lungo il fronte di Via De Amicis, e alla rilocalizzazione delle attività produttive operanti nel centro abitato, con le modalità stabilite dalle norme.
- 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 carraio
- P Parcheggi pubblici - privati
- ▲ Parcheggi di superficie
- ▼ Parcheggi interrati
- Allineamenti

++ Costruzioni aderenza

○○○ Filari alberati

|||| Ipotesi nuovi tracciati viari

↙ Attraversamenti ciclo-pedonali

● Riorganizzazione intersezioni

(1) Lotto AT 01

	1	2
ST	13.709,00 m ²	9.139,00 m ²
ITP	0,25 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²
SLP	3.427,00 m ²	3.655,00 m ²
parcheggi (10% SLP)	343,00 m ²	366,00 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	4.569,00 m ²	4.569,00 m ²
strade	529,00 m ²	529,00 m ²
SF	4.041,00 m ²	2.020,50 m ²
SC (max 50% Sf)	2.020,50 m ²	1.010,25 m ²
H max edifici	9,00 m	9,00 m

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

1^ Variante PGT

approvazione n° C.C. n° 05 del 11.03.2013 - Pubblicazione BURL n° 27 del 03.07.2013

allegato 2

COMUNE DI
CABIATE
PROVINCIA DI COMO

Piano di Governo del Territorio
L.R. 11 marzo 2005, n. 12

PIANO DELLE REGOLE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Ordine Architetti Prov. MB n. 2622

Adozione Consiglio Comunale:
delibera n del
Approvazione Consiglio Comunale:
delibera n del

VARIANTE 01 - 2012

PR 01.1

ASSETTO DI PIANO

Scala 1:5.000

Agg. Febbraio 2013

MODIFICATA A SEGUITO
DELL'ACCOGLIMENTO
DELLE OSSERVAZIONI
ALLA VARIANTE ADOTTATA

STUDIO AMBIENTE

Architetto GIACOMINO AMADEO
Via S. Carlo Borromeo, 1
20811 CESANO MADERNO (MB)

Tel. +39 0362 500200 - Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org

LEGENDA

PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

- * Stazione Ferrovie Nord
- Sedime ferroviario
- /`/` Limite di rispetto Ferrovie Nord Milano - dpr 11/07/1980 n. 753
- PLIS - Parco della Brughiera Briantea
- Ampliamento PLIS - Parco della Brughiera Briantea
- Acque pubbliche individuate dall'allegato A della d.g.r.l. n° 7/13950
- Acque secondarie di interesse idrologico
- Andamento dei tratti combinati del reticolo idrico
- Vincolo di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/99
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche individuate dall'allegato A della DGR n° 7/13950
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e dei tratti combinati
- Fascia di rispetto depuratore acque reflue
- Elettrodotti
- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- /`/` Confine comunale

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (TIS)

- Nuclei storici (NS)
 - Edifici e complessi storici (ES)
- Vedere tavola PR02a

TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

- B - classe 1 - alta densità
- B - classe 2 - media densità

C - Tessuti urbani di formazione recente

- C - classe 1 - alta densità
- C - classe 2 - media densità
- C - classe 3 - bassa densità
- C - classe 4 - verde privato pertinenziale
- Bassa densità
- Media densità
- C - classe 6 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

-  APC.i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti
 -  APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
 -  APC.c - Ambiti per attività commerciali
 -  APC.d - Ambiti per attività produttive del terziario - direzionale
 -  APC.p - Ambiti polifunzionali
 -  AFA - Ambiti di filtro ambientale
-
-  MSV - Media strutture di vendita
 -  Interventi in corso di attuazione
 -  Ambito assoggettato a Piano Attuativo

SISTEMA RURALE, PAESISTICO, AMBIENTALE

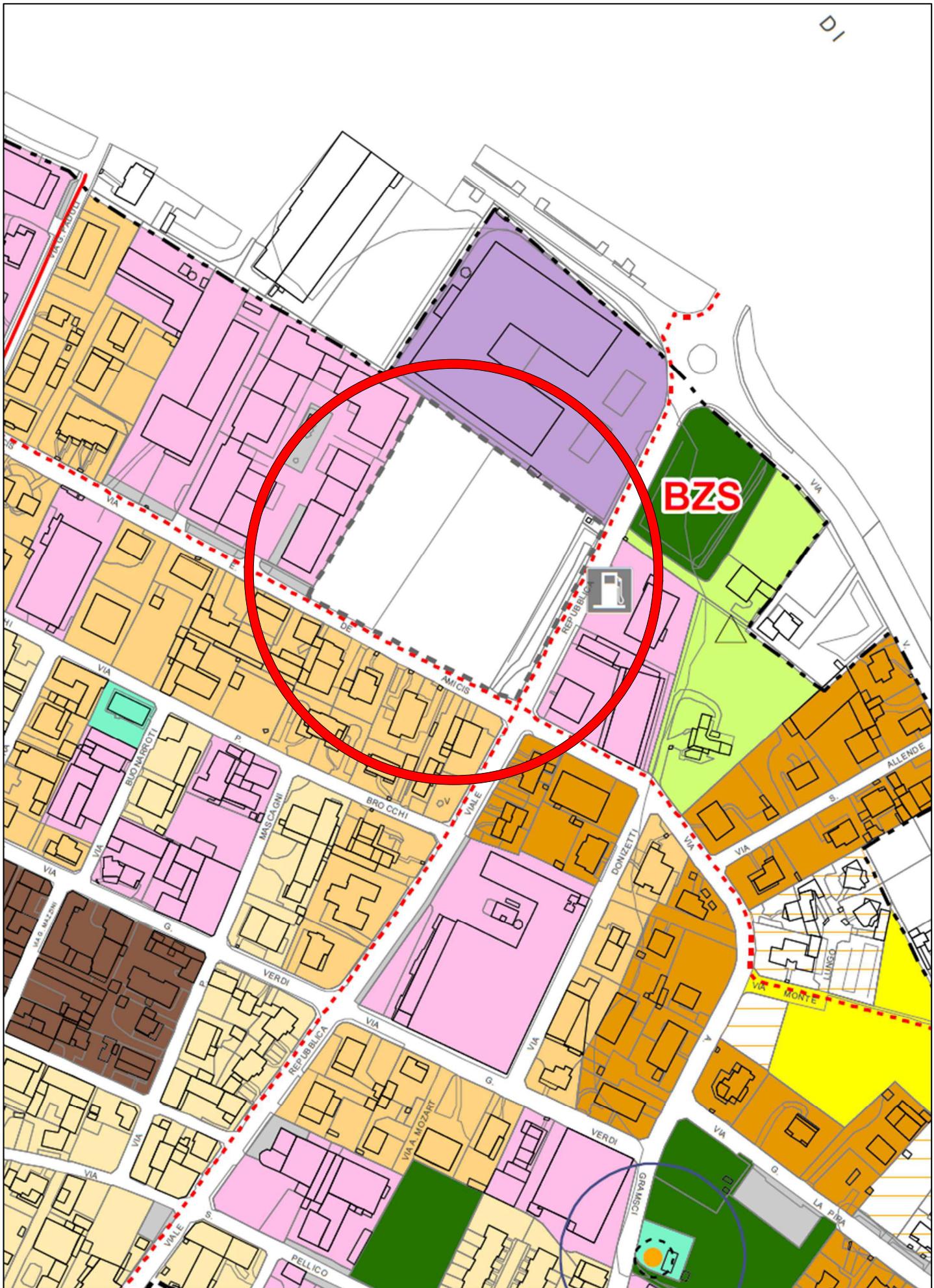
-  APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale
-  CAS Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello
 -  Aree boscate di latifoglie
 -  Aree di rimboschimento
 -  Roccolo - impianto arboreo
- ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola locale
 -  Florovivaismo
 -  Seminativo e prato
 -  Aree per attività extra - agricola
 -  Edifici a destinazione extra agricola
 -  Strada campestre
 -  Sentiero

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
 -  Aree a parcheggio
 -  Aree per attrezzature tecnologiche
 -  Aree di interesse ecologico e ambientale
 - BZS** Zone tampone di secondo livello
 -  Percorsi ciclo - pedonali esistenti
 -  Percorsi ciclo - pedonali in progetto
-
- 
-  AT - Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione
 -  AR - Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione
-
-  Impianti di distribuzione dei carburanti
 -  Ripetitori per servizi di telecomunicazione

PRESCRIZIONI E VINCOLI LOCALI

- Pozzo
 -  Isocrona 60 gg (d.g.r. n° 6/15137)
 -  Zona di rispetto (10 m)
 -  Zona di rispetto cimiteriale - art. 57 DPR 285/90 - Piano Regolatore Cimiteriale
-
-  Viabilità esistente
 -  Viabilità di progetto



1^a Variante PGT

approvazione n° C.C. n° 05 del 11.03.2013 - Pubblicazione BURL n° 27 del 03.07.2013

allegato 2

Piano Attuativo in Variante al PGT “AT 01 – Via De Amicis” **allegato 3**
Approvazione n° C.C. n° 04 del 27.02.2017 – Pubblicazione BURL n° 18 del 03.05.2017

COMUNE DI
CABIATE
PROVINCIA DI COMO

Piano di Governo del Territorio
L.R. 11 marzo 2005, n. 12

PIANO DELLE REGOLE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

il Tecnico estensore della variante urbanistica



22066 MARIANO COMENSE (Como)

Adozione Consiglio Comunale:
delibera n del
Approvazione Consiglio Comunale:
delibera n del

VARIANTE 01 - 2012

PR 01.1v

ASSETTO DI PIANO

Scala 1:5.000

Agg. Febbraio 2013

il Tecnico estensore del P.G.T.
STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via San Carlo Borromeo, 1
20811 CESANO MADERNO (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org

LEGENDA

PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

- * Stazione Ferrovie Nord
- Sedime ferroviario
- /`\`/ Limite di rispetto Ferrovie Nord Milano - dpr 11/07/1980 n. 753
- PLIS - Parco della Brughiera Briantea
- Ampliamento PLIS - Parco della Brughiera Briantea
- Acque pubbliche individuate dall'allegato A della d.g.r.l. n° 7/13950
- Acque secondarie di interesse idrologico
- Andamento dei tratti tombinati del reticolo idrico
- Vincolo di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/99
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche individuate dall'allegato A della DGR n° 7/13950
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e dei tratti tombinati
- Fascia di rispetto depuratore acque reflue
- Elettrodotti
- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- /`\`/ Confine comunale

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (TIS)

- Nuclei storici (NS)
 - Edifici e complessi storici (ES)
- Vedere tavola PR02a

TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

- B - classe 1 - alta densità
- B - classe 2 - media densità

C - Tessuti urbani di formazione recente

- C - classe 1 - alta densità
- C - classe 2 - media densità
- C - classe 3 - bassa densità
- C - classe 4 - verde privato pertinenziale
- Bassa densità
- Media densità
- C - classe 6 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- APC.i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti
 - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
 - APC.c - Ambiti per attività commerciali
 - APC.d - Ambiti per attività produttive del terziario - direzionale
 - APC.p - Ambiti polifunzionali
 - AFA - Ambiti di filtro ambientale
-
- MSV - Media strutture di vendita
 - Interventi in corso di attuazione
 - Ambito assoggettato a Piano Attuativo

SISTEMA RURALE, PAESISTICO, AMBIENTALE

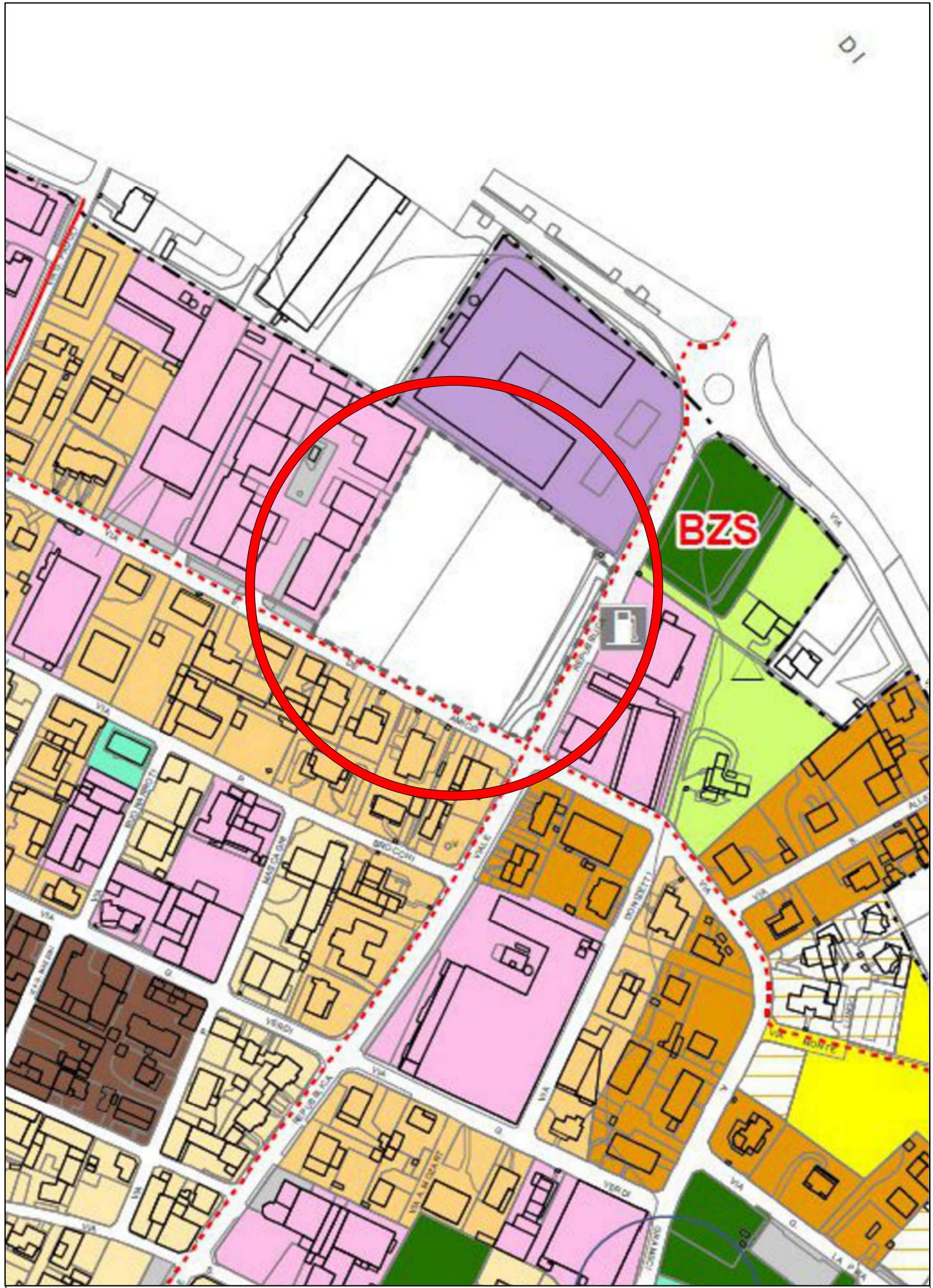
- APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale
- CAS Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello
 - Aree boscate di latifoglie
 - Aree di rimboschimento
 - Roccolo - impianto arboreo
- ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola locale
 - Florovivaismo
 - Seminativo e prato
 - Aree per attività extra - agricola
 - Edifici a destinazione extra agricola
 - Strada campestre
 - Sentiero

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
 -  Aree a parcheggio
 -  Aree per attrezzature tecnologiche
 -  Aree di interesse ecologico e ambientale
 - BZS** Zone tampone di secondo livello
 -  Percorsi ciclo - pedonali esistenti
 -  Percorsi ciclo - pedonali in progetto
-
- 
-  AT - Ambiti di trasformazione urbanistica di espansione
 -  AR - Ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione
-
-  Impianti di distribuzione dei carburanti
 -  Ripetitori per servizi di telecomunicazione

PRESCRIZIONI E VINCOLI LOCALI

- Pozzo
 -  Isocrona 60 gg (d.g.r. n° 6/15137)
 -  Zona di rispetto (10 m)
 -  Zona di rispetto cimiteriale - art. 57 DPR 285/90 - Piano Regolatore Cimiteriale
-
-  Viabilità esistente
 -  Viabilità di progetto



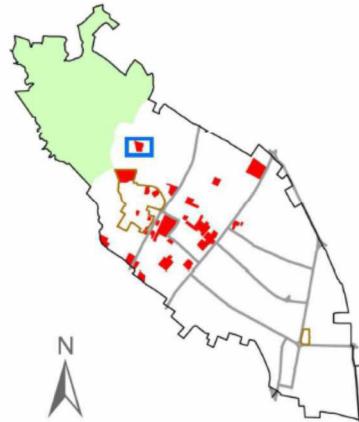
Piano Attuativo in Variante al PGT “AT 01 – Via De Amicis”

allegato 3

Adozione C.C. n° 35 del 04.11.2016 - App. n° C.C. n° 04 del 27.02.2017 – Pubb. BURL n° 18 del 03.05.2017

AT 01

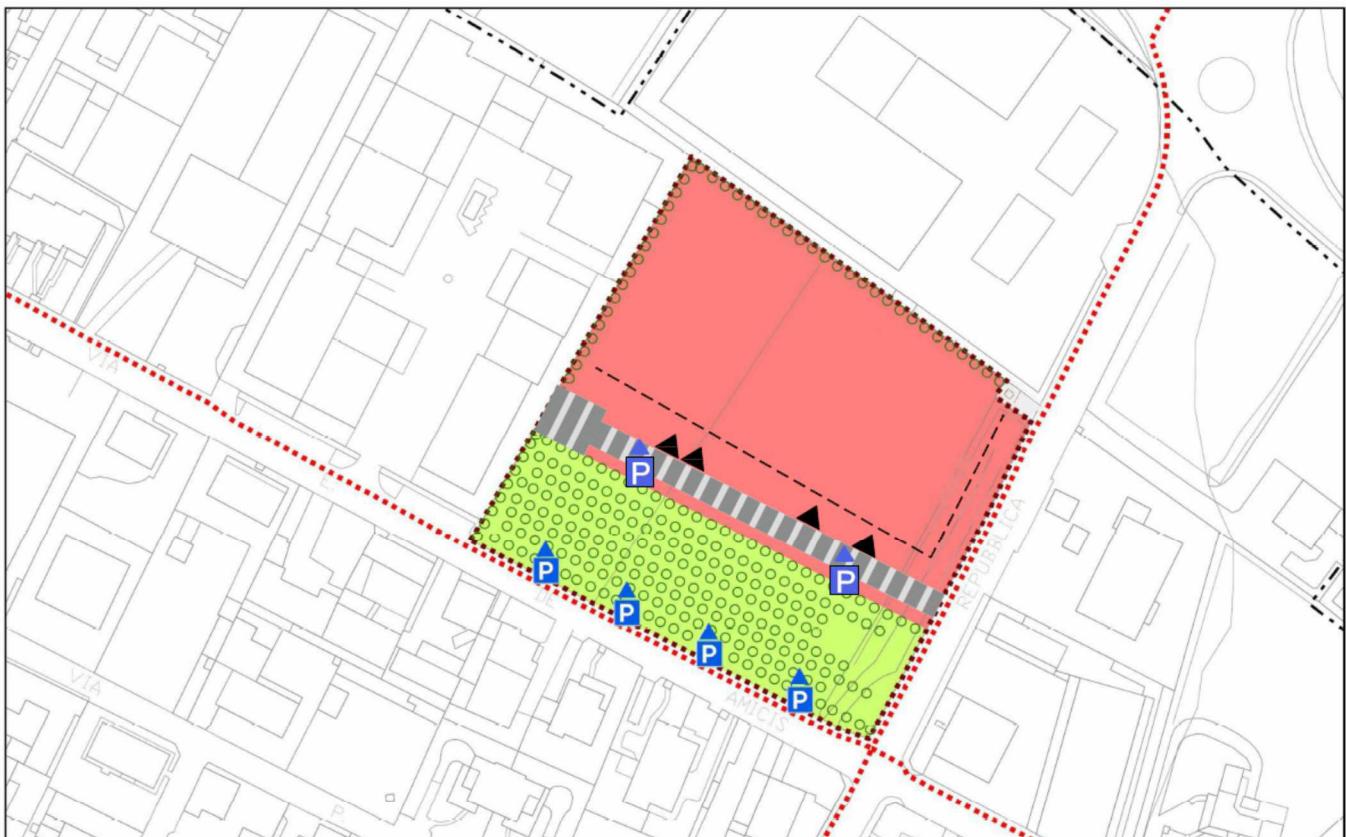
Via De Amicis



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, e alla rilocalizzazione delle attività produttive operanti nel centro abitato, con le modalità stabilite dalle norme.
- 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 carraio
	Parcheggi pubblici - privati
	Parcheggi di superficie
	Parcheggi interrati
	Allineamenti

	ST	13.345,37 mq/mq
	ITP	0,40 mq/mq
	SLP	5.338,15 mq/mq
	parcheggi (10% SLP)	533,81 mq/mq
	verde pubblico o di interesse ambientale	4.569,00 mq/mq
	strade	529,00 mq/mq
	SF	7.713,56 mq/mq
	SC (max 60% Sf)	4.628,14 mq/mq
	H max edifcl	9,00 m

	Costruzioni aderenza		Nucleo storico
	Filari alberati		Edifici da conservare
	Ipotesi nuovi tracciati viari		Edifici da demolire
	Attraversamenti ciclo-pedonali		Tracciato F.N.
	Riorganizzazione intersezioni		Limite di rispetto cimiteriale
	Lotto AT 01		Confine comunale

Variante PGT

Nuovo Documento di Piano e Var PdS e PdR

allegato 4

approvazione n° C.C. n° 31 del 27.09.2017 - Pubblicazione BURL n° 52 del 27.12.2017

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

CONTRODEDOTTO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC.1 - DOCUMENTO DI PIANO B - PROGETTO

DP.01 - Assetto del Documento di Piano

SCALA 1: 3000

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

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

I PROGETTISTI

Arch. ALDO REDAELLI

Arch. FRANCESCO REDAELLI

stampa 18 settembre 2017

LEGENDA:

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (TIS)



Ambito A



Ambito A1



Perimetro Nuclei Storici al 1888



Perimetro "Il Borgo di Cabiate" - al 1967

TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Tessuti urbani di formazione recente



B - di completamento edificati dopo il 1970



CV - a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale



AFA - di filtro ambientale e corridoi ecologici
in ambiti prevalentemente residenziali

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE



APC.i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti



APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale



APC.t - Ambiti per attività terziarie



AFA - di filtro ambientale e corridoi ecologici
in ambiti prevalentemente produttivi

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO



Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

▲ Istruzione di primo e di secondo ciclo

★ Assistenza, servizi sociali e igienico sanitari

◎ Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica

● Attività culturali, associative e politiche

◆ Attività religiose

■ Spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione

□ Spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici

P Parcheggi pubblici

I Verde delle attività produttive

J Giardini e parchi di quartiere

M Parchi urbani - corridoi ecologici

X Servizi ambientali e tecnologici

⊕ Area cimiteriale



Aree a parcheggio



Aree per attrezzature tecnologiche

PIANI ATTUATIVI VIGENTI E PREVISTI



Piano di lottizzazione



Piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a
carattere economico e popolare



Piano insediamenti produttivi

ATR - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



Perimetro ATR - Superficie Territoriale ST

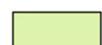
- Nuove connessioni ciclopedonali
- < Coni ottici
-  Superficie Fondiaria SF dell'ATR
-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
-  AFA - di filtro ambientale e corridoi ecologici
in ambiti prevalentemente residenziali

 Comparto di urbanizzazione

SISTEMA RURALE, PAESISTICO, AMBIENTALE

-  APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico-ambientale
-  Aree boscate di latifoglie
-  Aree di rimboschimento

ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola locale

-  Florovivaismo
-  Seminativo e prato
-  Aree per attività extragricole
-  Edifici a destinazione extragricola

-  IA - Aree di interesse ecologico ed ambientale
-  Verde complementare alla viabilità

PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

-  Stazione Ferrovie Nord
-  Sedime ferroviario
- Limite di rispetto Ferrovie Nord Milano - DPR 11/07/1980 n.753
-  PLIS - Parco della Brughiera Briantea
- Reticolo Idrico
- Tratti Tombinati del Reticolo Idrico
-  Vincolo di tutela delle acque pubbliche
ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (150 m)
-  Fascia di rispetto delle acque pubbliche (10 m)
-  Fascia di rispetto dei tratti tombari delle acque pubbliche (10 m)
- Elettrodotti e Fascia di rispetto elettrodotto

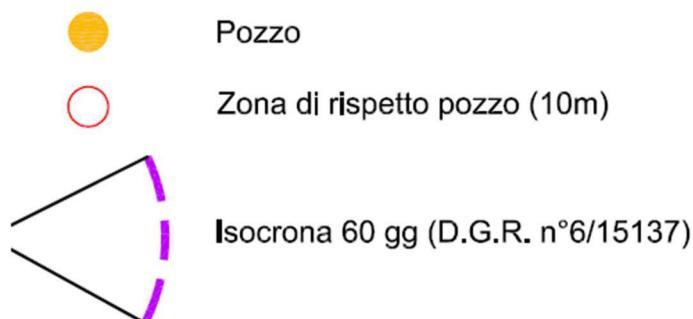
**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - REP**

**SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE -
LA RETE ECOLOGICA
ELEMENTI COSTITUTIVI FONDAMENTALI**

- CAS** Aree sorgenti di biodiversità'
di secondo livello - CAS
(art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
- BZS** Zone tampone di secondo livello - BZS
(art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,
SISMICA E IDROGEOLOGICO - delle azioni di piano**

- 2** classe fattibilità 2
- 3c** classe fattibilità 3a - 3b - 3c
- 4c** classe fattibilità 4a - 4b - 4c

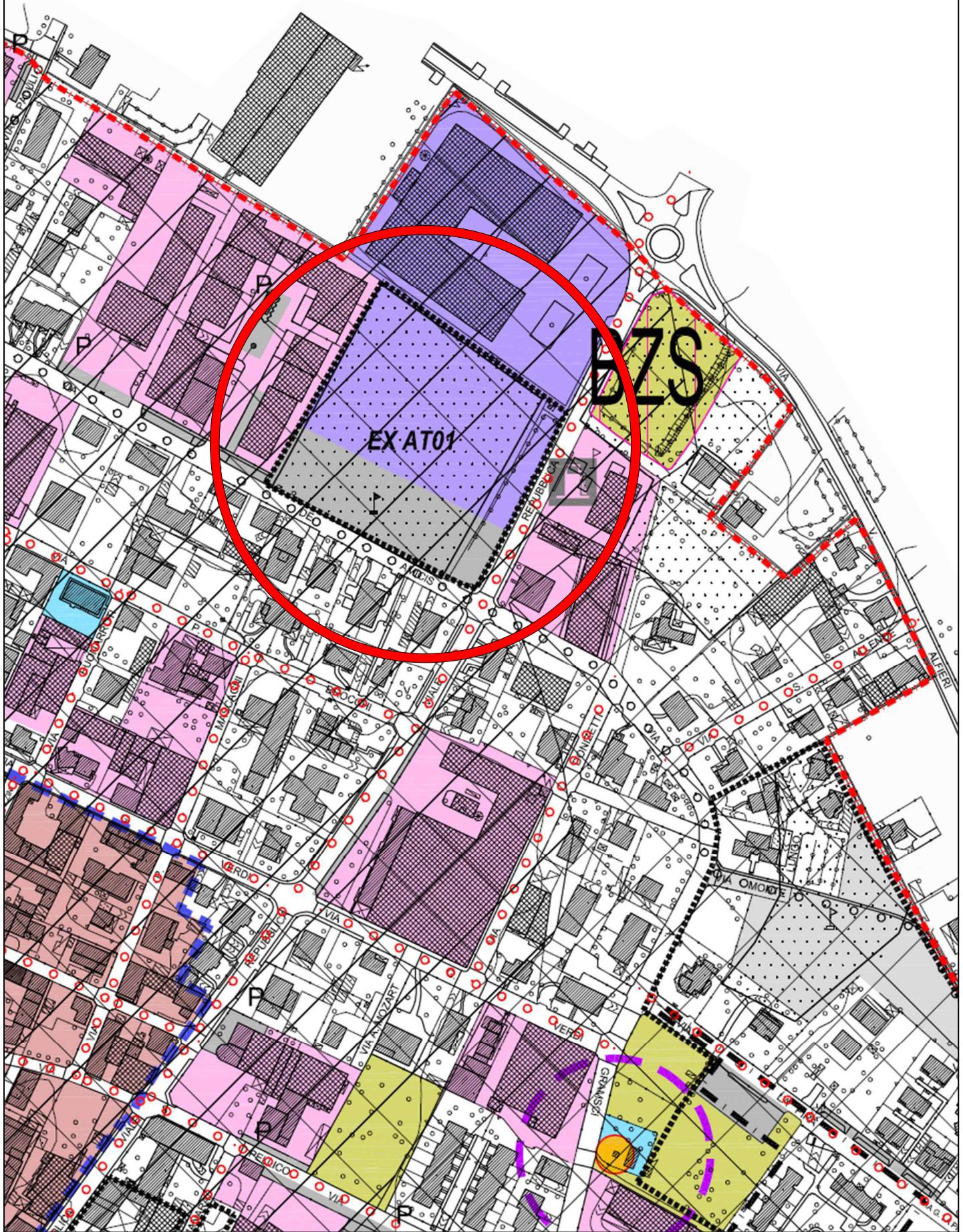


PRESCRIZIONI E VINCOLI LOCALI

- Zona di rispetto cimiteriale - art.57 DPR 285/90
- ▨** Viabilità di progetto
- Ripetitori per servizi di telecomunicazione
- Impianti di distribuzione dei carburanti

PERCORSI CICLOPEDONALI

- Percorsi ciclopedinali esistenti
- Percorsi ciclopedinali di progetto
- Sottopasso ferroviario in previsione con connessione ciclopedinale



Variante PGT - Nuovo Documento di Piano e Var PdS e PdR

allegato 4

approvazione n° C.C. n° 31 del 27.09.2017 - Pubblicazione BURL n° 52 del 27.12.2017

**Qualificazione del comparto nel PTCP della Provincia di Como
Qualificazione del comparto nel PGT ai fini della REP del PTCP Como**

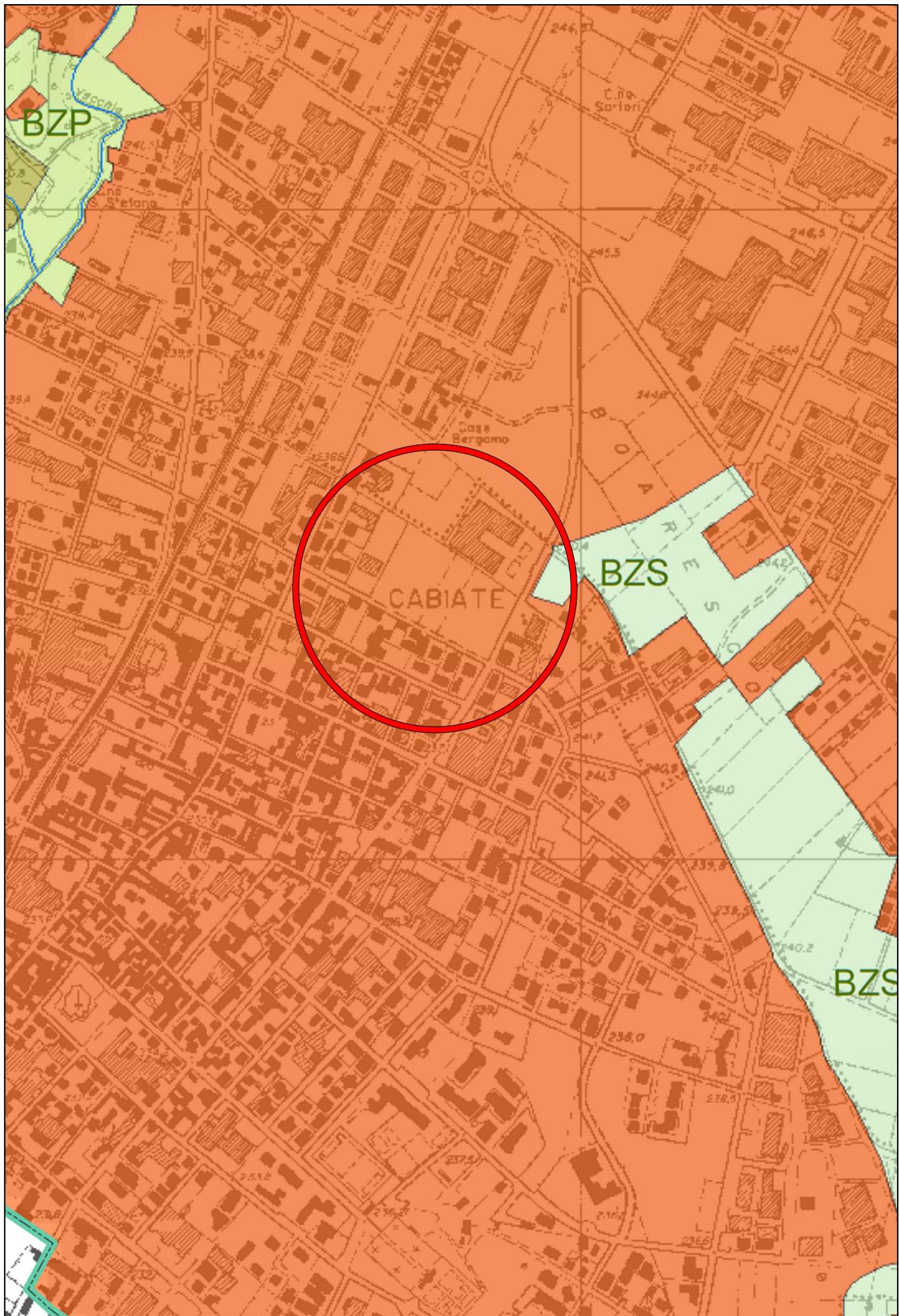
allegato 5

LA RETE ECOLOGICA

A4

LEGENDA

	Ambiti a massima naturalità - MNA	<i>Elementi costitutivi fondamentali</i>
	Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP	
	Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS	
	Corridoi ecologici di primo livello - ECP	
	Corridoi ecologici di secondo livello - ECS	
	Stepping Stones - STS	
	Zone di riqualificazione ambientale - ZRA	
	Zone tampone di primo livello - BZP	<i>Zone tampone</i>
	Zone tampone di secondo livello - BZS	
	Parchi regionali	<i>Aree protette (L.R. 86/83)</i>
	Riserve naturali	
	Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	
	Fiumi	
	Laghi	



Qualificazione del comparto nel PTCP della Provincia di Como

Stralcio Tav. A4 “La rete ecologica” elaborato PTCP Como

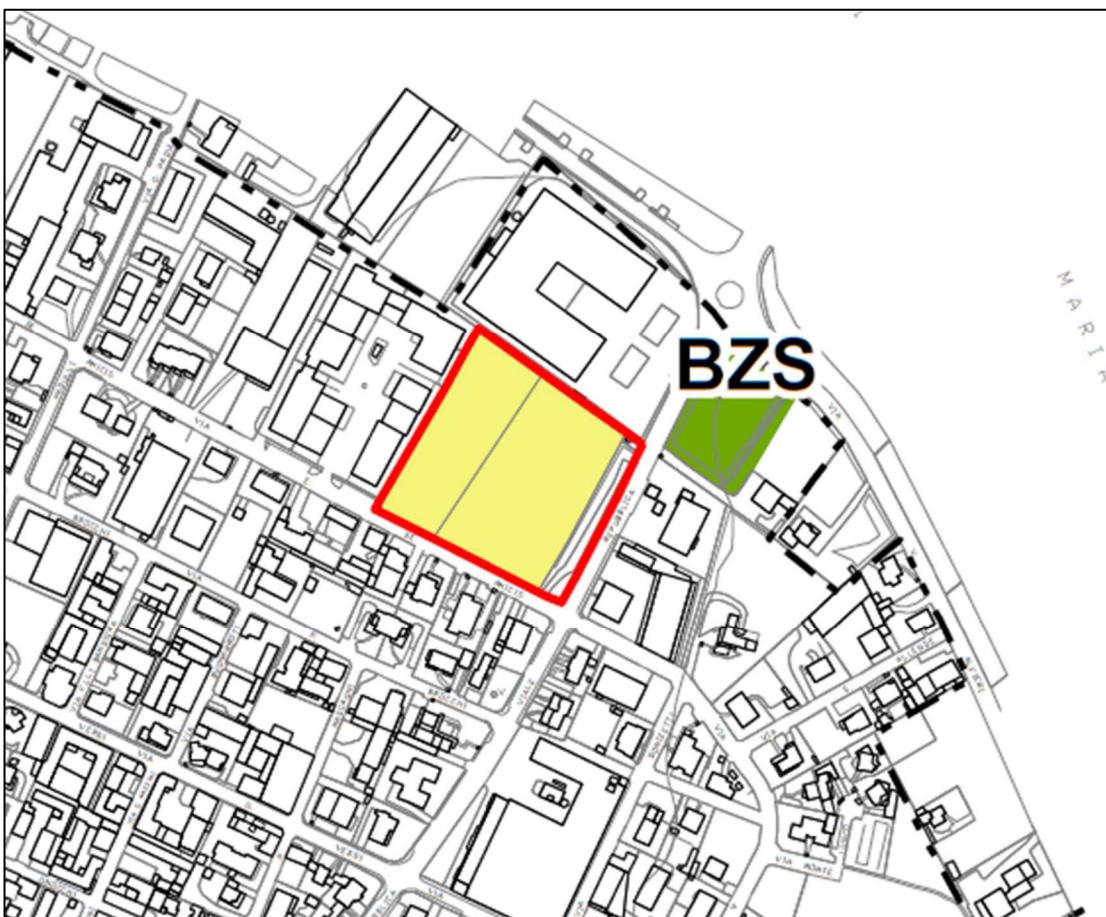
AGRICOLTURA E AMBIENTE

Modificata a seguito dell'accoglimento delle
osservazioni e del parere della Provincia di Como

DP 16

Scala 1:10.000

- [Light Green Box] Particelle poligoni - Florovivaismo
- [Light Yellow Box] Particelle poligoni - Foraggero
- [Dark Green Box] Particelle poligoni - Forestale
- [Light Gray Box] Particelle poligoni - Incolto
- [Yellow Box] Particelle poligoni - Seminativo
- [Hatched Box] Aree boscate
- [Orange Hatched Box] Aree agricole
- [Green Hatched Box] Aree incolte
- [White Box with Black Border] Perimetro PLIS della Brughiera Briantea
- [Yellow Box with Black Border] Ambito ampliamento PLIS della Brughiera Briantea
- [Dark Green Box] BZS - Zone tamponi di secondo livello del PTCP
- [Red Box] Area di trasformazione di espansione
- [Red Box with Black Border] Nuclei storici
- [Dashed Line] Confine comunale



Qualificazione del comparto nel PGT ai fini della REP del PTCP Como

Stralcio PGT Originario approvazione n° C.C. n° 11 del 15.04.2009 - Tav DP 16

allegato 5

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

CONTRODEDOTTO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOC.3 - PIANO DELLE REGOLE A - PROGETTO

PR.02a - Carta d'uso del suolo - Ambiti Non di Rete - PTCP di Como
SCALA 1: 3000

ADOZIONE N° DEL

PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE IL

CONTRODEDUZIONI CONSIGLIARI N° DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE N° DEL

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

I PROGETTISTI

Arch. ALDO REDAElli

Arch. FRANCESCO REDAElli

stampa 18 settembre 2017

Qualificazione del comparto nel PGT ai fini della REP del PTCP Como

allegato 5

Stralcio Var PGT app. C.C. n° 31 del 27.09.2017

Tav Doc3 PR02a Carta d'uso del suolo Ambiti non di Rete PTCP Como

LEGENDA:

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)



Perimetro T.U.C. - Ambiti non di rete del PTCP

TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (TIS)



Perimetro Nuclei Storici al 1888



Perimetro "Il Borgo di Cabiate" - al 1967

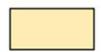
PIANI ATTUATIVI VIGENTI



Piano di lottizzazione

Piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare

Piano insediamenti produttivi



B - di completamento a PA

AMBITI DI COMPLETAMENTO

AREE LIBERI ESISTENTI

TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (TIS)



Ambito A



Ambito A1

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Tessuti urbani di formazione recente



B - di completamento edificati dopo il 1970

CV - a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale

ATR - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



Perimetro ATR - Superficie Territoriale ST

-----> Nuove connessioni ciclopedonali

< Coni ottici



Superficie Fondiaria SF dell'ATR



Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico



AFA - di filtro ambientale e corridoi ecologici
in ambiti prevalentemente residenziali

PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE



Stazione Ferrovie Nord



Sedime ferroviario



Limite di rispetto Ferrovie Nord Milano - DPR 11/07/1980 n.753



PLIS - Parco della Brughiera Briantea



Reticolo Idrico



Tratti Combinati del Reticolo Idrico



Vincolo di tutela delle acque pubbliche
ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (150 m)



Fascia di rispetto delle acque pubbliche (10 m)



Fascia di rispetto dei tratti combinati delle acque pubbliche (10 m)



Elettrodotti e Fascia di rispetto elettrodotto

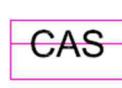
ELEMENTI della RETE ECOLOGICA REGIONALE - RER



Aree agricole nello stato di fatto Art. 43 com. 2 bis
della L.R. 12/2005 e come modificato dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale
Aree Verdi (Infrastruttura Informazione Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - REP

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA ELEMENTI COSTITUTIVI FONDAMENTALI

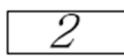
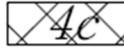


Aree sorgenti di biodiversita'
di secondo livello - CAS
(art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)



Zone tampone di secondo livello - BZS
(art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, SISMICA E IDROGEOLOGICO - delle azioni di piano

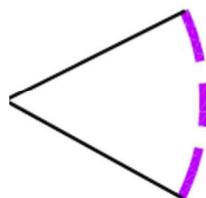
-  classe fattibilità 2
-  classe fattibilità 3a - 3b - 3c
-  classe fattibilità 4a - 4b - 4c



Pozzo



Zona di rispetto pozzo (10m)



Isocrona 60 gg (D.G.R. n°6/15137)

PRESCRIZIONI E VINCOLI LOCALI



Zona di rispetto cimiteriale - art.57 DPR 285/90

Viabilità di progetto



Ripetitori per servizi di telecomunicazione



Impianti di distribuzione dei carburanti

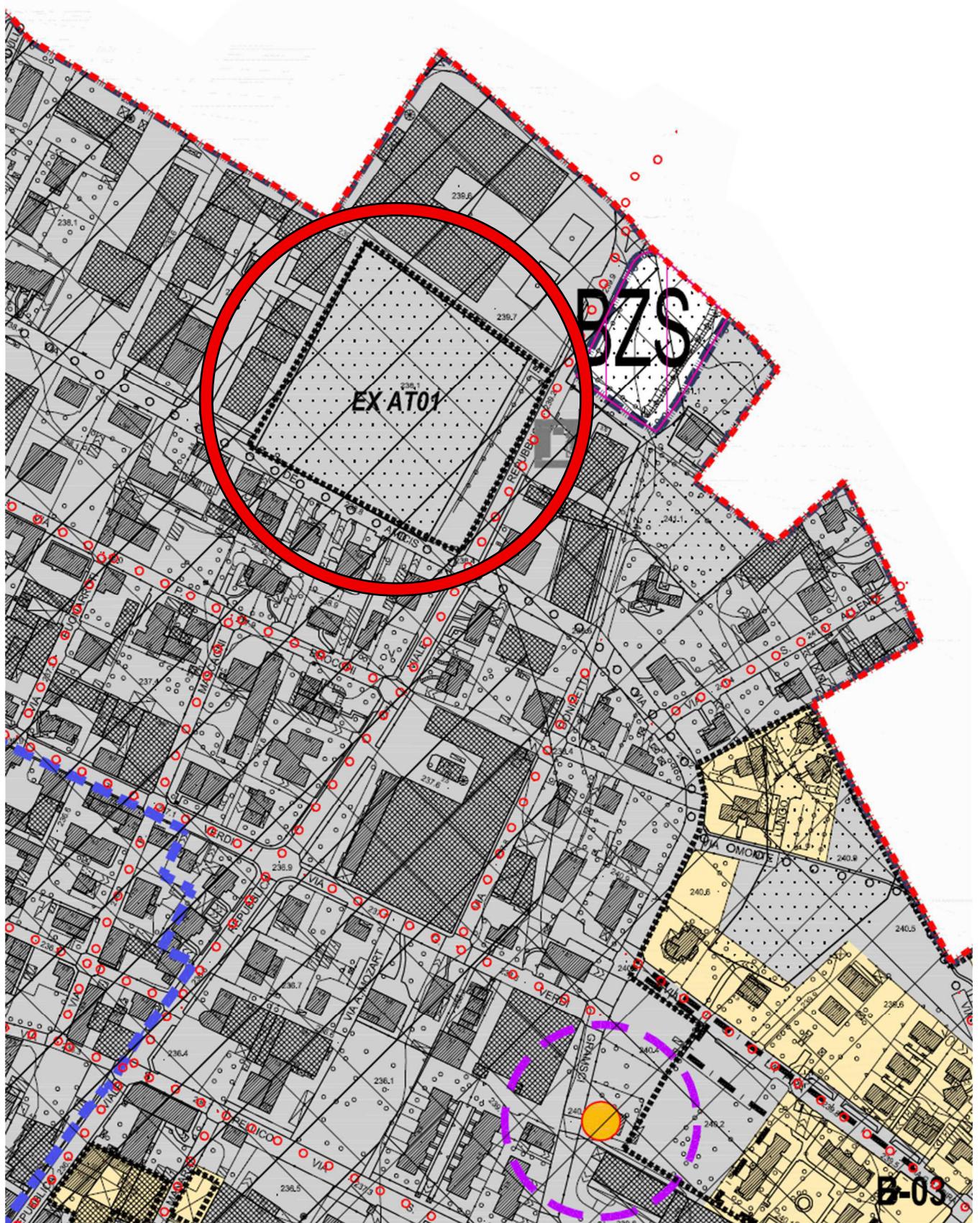
PERCORSI CICLOPEDONALI

◦ ◦ ◦ · Percorsi ciclopedinali esistenti

◦ ◦ ◦ · Percorsi ciclopedinali di progetto



Sottopasso ferroviario in previsione con connessione ciclopedonale



Qualificazione del comparto nel PGT ai fini della REP del PTCP Como

allegato 5

Stralcio Var PGT app. C.C. n° 31 del 27.09.2017

Tav Doc3 PR02a Carta d'uso del suolo Ambiti non di Rete PTCP Como

Qualificazione del comparto nella variante al P.GT. in itinere rispetto al PTR
allegato 6

COMUNE DI
CABIATE (Como)

VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - L.R. 12 - 2005



DOC. N°1 - DOCUMENTO DI PIANO
G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
All. n°8 - CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO
STATO DI FATTO E DI DIRITTO

SCALA 1:10.000

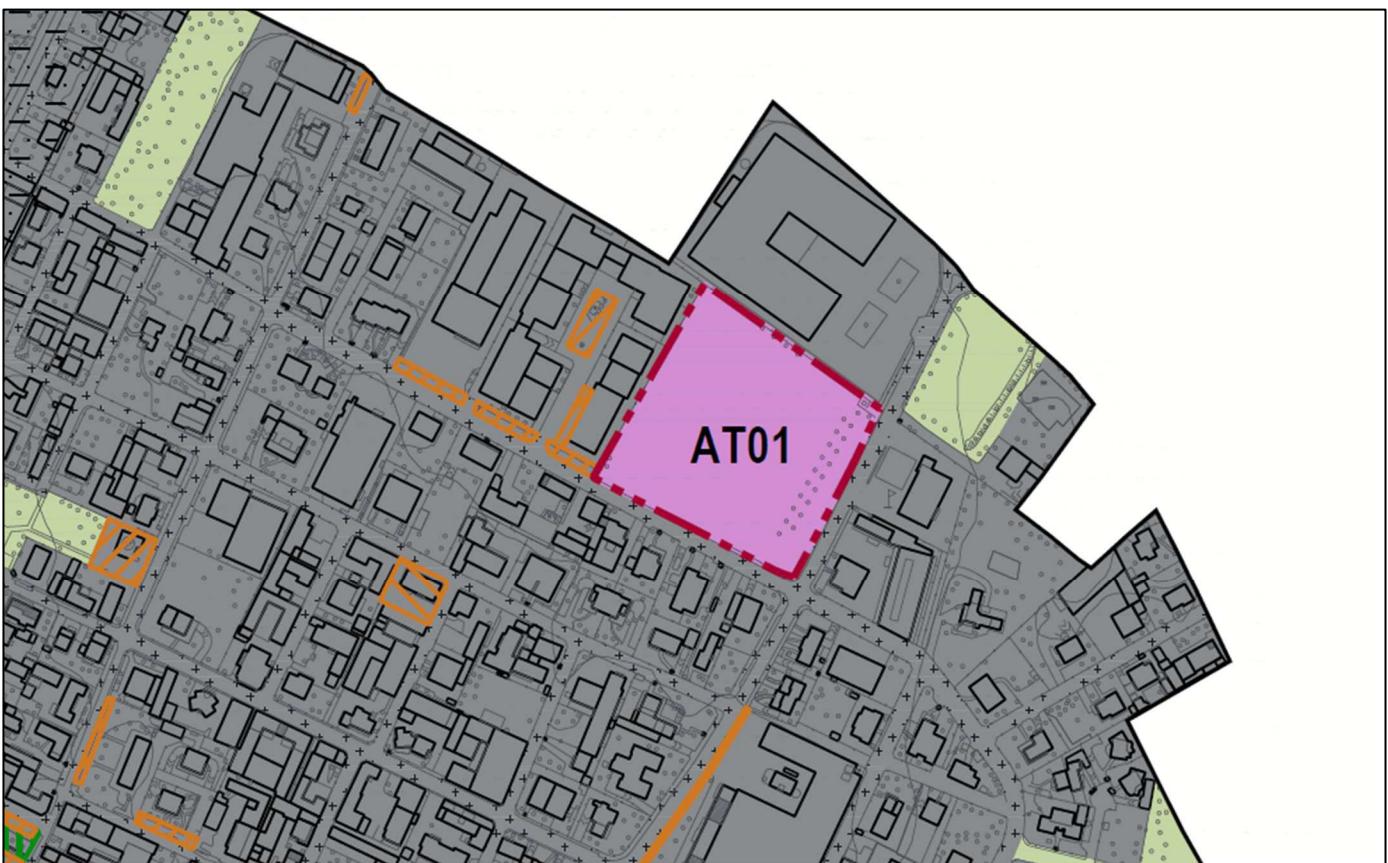
VERSIONE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

IL SINDACO		
IL SEGRETARIO		
I PROGETTISTI	Arch. ALDO REDAELLI Geom. MARCELLO ROSSETTI	Arch. FRANCESCO REDAELLI Arch. SARA KATSUKAWA

Novembre 2023

1) CARTA DEGLI ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO, SUPERFICIE: URBANIZZATA, URBANIZZABILE, AGRICOLA O NATURALE E AREE DELLA RIGENERAZIONE ALLA DATA DEL 02 DICEMBRE 2014



AMBITI DI TRASFORMAZIONE AL 2014	Superficie urbanizzata mq	Superficie urbanizzabile totale mq	Superficie agricola o naturale mq	Superficie territoriale mq
	A1	B1	C1	D1=A1+B1+C1
AT01 di via Repubblica-via E.De Amicis	-	13.709,00	-	13.709,00

Ambiti di trasformazione al 2014

destinazioni funzionali prevalentemente residenziali

altre funzioni urbane

SUPERFICIE URBANIZZABILE

a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale

-prevaleente residenziale

-per altre funzioni urbane

Qualificazione del comparto nella variante al P.GT., in itinere rispetto al PTR

allegato 6

Stralcio elaborato di PGT – allegato n°8 Carta del Consumo di suolo