

COMUNE DI ALBIATE

(Provincia di Milano)

Piano di Governo del Territorio l.r. 12 /2005

Documento di Piano

Criteri Normativi

Documento variato con i seguenti provvedimenti:

- Variante AT6: CC n. 27 del 29/7/2013 (Adozione); CC n. 4 del 16/1/2014 (Approvazione)

Dario Vanetti ingegnere

Collaboratori:

arch. Ivan Cricri
arch. Antonio De Mitri
arch. Edoardo Garbagnati
arch. Matteo Manenti
arch. Maurizio Rini
arch. Luca Ripoldi
arch. Walter Villa

San Donato Milanese – via Battisti 17 – www.urbanstudio.it – work@urbanstudio.it

Consulente per l'agricoltura ed il verde
Dott. agronomo Nicola Noè
In collaborazione con
Dott. agronomo Roberto Passini

febbraio 2009

INDICE

1	NORME GENERALI.....	3
1.1	Efficacia del documento di Piano	3
1.2	Obiettivi	3
1.3	Ambito di applicazione	3
1.4	Elaborati costitutivi il Documento di Piano.....	4
1.5	Obiettivi quantitativi di sviluppo attivati dal Documento di Piano	5
1.6	Indirizzi per il Piano dei Servizi.....	5
1.7	Indirizzi per il Piano delle Regole	6
1.8	I Piani di settore	7
1.9	Permesso di costruire in deroga.....	8
2	CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE	9
2.1	Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.	9
2.2	Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	9
3	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE	11
3.1	Individuazione degli ambiti di trasformazione	11
3.2	Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione.....	11
3.3	Documentazione minima a corredo della fase di negoziazione.....	13
3.4	Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione.....	14
3.5	Indirizzi dimensionali di base e potenzialità incrementali	14
3.6	Indirizzi funzionali.....	15
3.7	Ambiti di trasformazione in area agricola	16
3.8	Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.....	16
3.9	Assunzione principi di sostenibilità ambientale	17
3.10	Valutazione Ambientale dei Piani.....	17
3.11	Elenco degli ambiti di trasformazione.....	17

1 NORME GENERALI

1.1 Efficacia del documento di Piano

La LR 12/05 stabilisce che "Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" (art. 8.3) e, pertanto, i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle tutele e sulle trasformazioni del territorio.

I presenti Criteri Normativi devono essere assunti come disposizioni rivolte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del Documento di Piano sulla base degli obiettivi generali del PGT richiamati dal successivo articolo 1.2 e degli obiettivi specifici individuati per ogni ambito di trasformazione. Tali obiettivi specifici sono richiamati nelle schede di indirizzi attuativi che definiscono le modalità di attuazione, i limiti quantitativi di massima e gli elementi di flessibilità entro cui la fase attuativa può agire in relazione alle singole realtà dei luoghi.

1.2 Obiettivi

Il Documento di Piano, i presenti criteri normativi e le schede degli indirizzi attuativi, che formano parte integrante dei presenti criteri, determinano gli indirizzi strategici per il governo del territorio del Comune di Albiate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento regionale, statale e comunitario.

Il PGT del Comune di Albiate individua un principio fondativo prevalente : "Albate città sana", che si articola in 7 obiettivi di carattere generale, che improntano tutti gli atti del PGT:

- a: operare per costituire un contesto ambientale e urbano finalizzato a promuovere e tutelare uno stile di vita salubre;
- b: promuovere un equilibrato sviluppo del sistema insediativo al fine di migliorare la qualità urbana e favorire la coesione sociale;
- c: favorire la qualità abitativa;
- d: razionalizzare e migliorare le reti di relazione in funzione di un modello integrato di mobilità rivolto in primo luogo allo sviluppo della mobilità dolce.
- e: incrementare il livello di sicurezza reale e percepito dalla comunità;
- f: contenere il consumo di suolo non urbanizzato e promuovere la qualità delle risorse territoriali;
- g: tutelare il sistema del verde come servizio fondamentale alle diverse scale di fruizione e in relazione alle diverse utenze e come risarcimento del degrado ambientale;

1.3 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente

legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nei presenti criteri ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.4 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti norme, dalla relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere rispettivamente illustrativo (I) o prescrittivo (P):

A – Quadro ricognitivo e programmatico	
▪ A1 – Inquadramento territoriale	(I)
▪ A2 – Quadro della pianificazione sovraordinata e dei vincoli territoriali	(I)
▪ A3 – Quadro della pianificazione locale	(I)
▪ A4 – Istanze, criticità e aspettative	
B – Sistema vincolistico	
▪ B1 – Carta dei vincoli ambientali	(I)
▪ B2 – Carta dei vincoli idrogeologici	(I)
▪ B3 – Carta dei vincoli infrastrutturali	(I)
▪ B4 – Carta dei vincoli artistici, monumentali e paesaggistici	(I)
C – Sistema del paesaggio	
▪ C1 – Carta delle componenti strutturali del paesaggio: evoluzione storica dell'edificato	(I)
▪ C2 – Valori paesaggistici del territorio	(I)
▪ C3 – Carta della sensibilità del paesaggio	(P)
D – Quadro conoscitivo	
▪ D1 – Stato di attuazione del PRG vigente	(I)
▪ D2 – Rete della mobilità comunale	(I)
▪ D3 – Rete degli spazi di relazione	(I)
▪ D4 – Reti tecnologiche	(I)
▪ D5 – Uso del suolo	(I)
▪ D6 – Macrosistemi urbanistici, uso prevalente e trasformazioni dell'edificato	(I)
E – Previsioni di piano	
▪ E1 – Carta delle previsioni e degli obiettivi urbanistici	(P)
▪ E2 – Linee guida per gli ambiti di trasformazione (schede)	(P)
Relazione illustrativa (testo)	(I)
Criteri normativi (testo)	(P)

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di

carattere prescrittivo.

Non sono da considerarsi varianti ma mere rettifiche le correzioni degli elaborati che incidano, in termini modesti, sui perimetri degli Ambiti di Trasformazione esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale di carattere topografico o catastale; dette rettifiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.

1.5 Obiettivi quantitativi di sviluppo attivati dal Documento di Piano

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Comune di Albate, con riferimento ad un arco temporale decennale, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in un numero massimo di 1.025 abitanti da insediare negli Ambiti di Trasformazione, comprensivi degli ambiti che operano su previsioni insediative già presenti nel PRG previgente.

Con riferimento ai prossimi 5 anni:

Il Documento di Piano individua come riferimento dimensionale degli insediamenti in Ambiti di Trasformazione quanto indicato nella seguente tabella, articolata per indirizzi funzionali:

Numero presunto di abitanti insediabili in ambiti di trasformazione: 730 abitanti circa

Nuove famiglie insediabili 310 circa

slp residenziale 29.200 mq circa

slp aree artigianali 13.000 mq circa (per circa 80 nuovi addetti)

slp aree produttive 25.184 mq (per circa 65 nuovi addetti)

Al termine del quinquennio, come previsto dalla l.r.12/05, gli obiettivi quantitativi del Documento di Piano dovranno essere rivisti e aggiornati.

1.6 Indirizzi per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, in ossequio al principio fondativo “Albate città sana” persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri con valore di indirizzi prescrittivi.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 1.4.

A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti macrocategorie:

A. SIC servizi di interesse comune

A ® SIC ® Servizi di interesse comune erogati da Enti Religiosi

- B. IST istruzione
- C. AVP parchi e aree verdi attrezzate
- D. AVV aree verdi di vicinato
- E. AVS verde stradale
- F. AVN aree verdi non attrezzate
- G. ASP attrezzature sportive
- H. APU attrezzature di pubblica utilità
- I. SSA servizi socio-sanitari
- J. SMS servizi per la mobilità e la sosta
- K. IMT impianti tecnologici
- M ERS ambiti per l'Edilizia Residenziale Sociale
- N SP servizi convenzionati erogati da privati

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 9 della LR 12/05 il Piano dei Servizi definisce:

- a) la individuazione delle aree per le diverse tipologie di servizi ed attrezzature e le relative destinazioni specifiche, ivi comprese le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- b) la distinzione tra servizi ed attrezzature esistenti o previsti su aree già di proprietà pubblica e quelli su aree da acquisire;
- c) le modalità per il reperimento delle aree da acquisire, ivi compresa l'acquisizione diretta con i proventi delle monetizzazioni;
- d) i parametri e le modalità di intervento per le diverse tipologie.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

1.7 Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, in ossequio al principio fondativo "Albate città sana" persegue gli obiettivi del PGT individuati all'articolo 1.2 dei presenti criteri con valore di indirizzi prescrittivi.

Il Piano delle regole recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.1.4

In coerenza alle finalità e ai contenuti fissati all'art. 10 della LR 12/05 il Piano delle Regole stabilisce:

- all'interno della delimitazione del centro storico e per il patrimonio storico diffuso, le tipologie di intervento per ogni edificio, gli allineamenti e le disposizioni per gli ambiti edificati, gli spazi aperti e gli spazi di relazione aventi come finalità la valorizzazione dell'impianto storico;
- all'interno degli ambiti urbani consolidati, esterni al centro storico, l'articolazione dei parametri e dei criteri di configurazione delle aree del sistema residenziale in rapporto alla morfologia, alla

- tipologia e alle densità prevalenti esistenti;
- all'interno degli ambiti di cui in b), la individuazione di modalità di ricomposizione morfologica degli insediamenti;
 - la specificazione degli usi ammissibili all'interno dei sistemi funzionali fondamentali individuati dal PGT : residenziale, della produzione, del terziario di commistione funzionale, delle aree ambientali-agricole, degli ambiti di valore paesistico ambientale;
 - l'assunzione del sistema dei vincoli e delle limitazioni individuato dal Documento di Piano e la loro puntuale disciplina in conformità alle disposizioni sovraordinate e alle caratteristiche fisiche e paesaggistico-ambientali individuate negli elaborati C del Documento di Piano (art.1.4);
 - all'interno delle aree agricole, la definizione degli interventi ammissibili e dei relativi indici e parametri di configurazione in rapporto ai diversi livelli di tutela determinati dalle disposizioni sovraordinate e dalle caratteristiche paesaggistico-ambientali;
 - l'organizzazione degli interventi diffusi di trasformazione ammissibili tenendo conto:
 - della esigenza di garantire la continuità della rete ecologica con particolare attenzione ai corridoi individuati dal Piano dei Servizi;
 - della opportunità del recupero degli edifici non più adibiti, o non più funzionali agli usi agricoli, per usi compatibili con il territorio e coerenti con la fruizione del territorio rurale.

Il piano delle regole individua incentivi in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica sulla base di specifiche tabelle di valutazione.

Da tale incentivazione di carattere diffuso e ordinario sono esclusi gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano in quanto tali caratteristiche sono già insite nelle condizioni attuative di base che li contraddistinguono.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

1.8 I Piani di settore

Gli strumenti della pianificazione comunale, per l'attuazione degli interventi previsti, si avvalgono e fanno riferimento anche ai seguenti piani di settore, qualora vigenti:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26;
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95 e della l. 13/2001;

- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie e grandi Strutture di Vendita, Legge Regione Lombardia 23 luglio 1999, n. 14, s.m.i., “Norme in materia di commercio”;

Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

1.9 Permesso di costruire in deroga

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

2 CRITERI PER LA PEREQUAZIONE, LA COMPENSAZIONE E L'INCENTIVAZIONE URBANISTICHE

2.1 Perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale attivati in attuazione delle previsioni dei singoli Ambiti di Trasformazione ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di intervento i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante la ripartizione, in base alla superficie territoriale interessata, delle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute e non adibite a servizi.

Ai fini della realizzazione della disponibilità edificatoria indicata, i piani attuativi e gli atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Alle aree denominate "soggette a compensazione" individuate dal Documento di Piano destinate alla formazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale ALMA SOLIS, non oggetto di cessioni connesse alle urbanizzazioni nei piani attuativi nelle modalità stabilite dal Piano dei Servizi, vengono attribuiti a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, pari a 0,1 mq per ogni mq di superficie territoriale di cessione.

Le schede delle linee guida per gli ambiti di trasformazione stabiliscono le quantità massime derivanti dalla applicazione della compensazione trasferibili nei diversi ambiti Ambiti di Trasformazione.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la formazione del Parco, che ne stabilisca le modalità di fruizione, le attività di manutenzione da attivarsi da parte del privato, il progetto paesaggistico dell'intervento, le attività agricole che vi possono essere esercitate.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili.

2.2 Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari dei terreni sui quali il PGT prevede l'applicazione del principio della compensazione, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate.

Le aree che possono accogliere l'immissione dei diritti altrove maturati ricadono negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e possono essere:

- terreni di proprietà pubblica anche eventualmente acquisiti nell'ambito della attuazione di Piano Attuativo;
- terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.

Le volumetrie trasferite negli Ambiti di Trasformazione non sono soggette a perequazione con le altre proprietà facenti parte del medesimo ambito.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli uffici comunali il registro delle cessioni dei diritti edificatori, debitamente aggiornato e reso pubblico, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espreso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI DI MASSIMA PER LA LORO ATTUAZIONE

3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano nella tavola E.1 e nell'elaborato E.2 allegato alla relazione individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico-monumentale.

Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico piano attuativo, ivi compresi i programmi integrati di intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 12/2005, od atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nel successivo art. 3.10; le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale sono individuate in via di massima nelle schede degli indirizzi di attuazione.

Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti, indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima nel senso che le stesse possono subire modifiche, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base, delle condizioni specifiche sempre riportate nelle medesime schede e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi di PGT fissati dal precedente art.1.5.

L'attuazione degli Ambiti di Intervento è subordinata alla cessione alla Amministrazione comunale delle aree per servizi individuate, in termini di indirizzo, nelle schede attuative del Documento di Piano, anche se in eccesso rispetto ai minimi stabiliti dal Piano dei Servizi.

In ogni caso la convenzione urbanistica dovrà stabilire un congruo periodo durante il quale la manutenzione ordinaria di tali aree rimarrà a carico dei privati. In alternativa alla cessione le aree potranno rimanere private di uso pubblico.

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano.

Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

3.2 Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Le proposte dei Piani Attuativi negli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi

generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Ambito di Trasformazione nonché le condizioni attuative di base che devono essere assunte in modo prescrittivo. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione può avvenire per fasi o stralci purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono, in termini perequativi, i diritti volumetrici, le opere di urbanizzazione e le cessioni commisurate alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

La determinazione della attuazione per stralci avviene nella fase di negoziazione ed è di autonoma competenza della Amministrazione Comunale sulla base della proposta dell'operatore, da assumere tramite delibera di Giunta Comunale. .

L'attivazione degli Ambiti di Trasformazione afferenti al sistema residenziale è subordinata alla individuazione di una quota pari al 20% della slp realizzata da destinarsi ad edilizia convenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, dovranno preferibilmente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo ed avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni di utilità comunale, anche esterni all'Ambito di Trasformazione.

Per quanto riguarda i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione riportati nelle singole schede di indirizzo.

I requisiti delle proposte progettuali sulla cui base l'Amministrazione Comunale formulerà la propria valutazione in merito alla proposta avanzata dai privati sono così riassumibili:

- Potenzialità della proposta nel perseguire gli obiettivi individuati nel presente Documento, con particolare attenzione alla rigenerazione dell'assetto urbano e al rafforzamento dei servizi;
- Aderenza ai requisiti delineati nelle schede articolate per ambiti;

- Individuazione di soluzioni insediative e architettoniche rispondenti ai criteri di particolare qualità e significatività per il territorio di Albiate, in grado di coniugare interventi ad elevata sostenibilità con le “misure” tradizionali dei luoghi;
- Adozione di soluzioni progettuali e tecnologiche per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili particolarmente avanzate;
- Attivazione di servizi per la collettività eventualmente anche gestiti da privati sulla base di specifiche convenzioni di gestione pluriennali.

3.3 Documentazione minima a corredo della fase di negoziazione

Nella fase di negoziazione per l’attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione dovrà essere predisposta la seguente documentazione:

- Rilievo topografico plani altimetrico di dettaglio per l’area oggetto di intervento;
- Lo schema planivolumetrico almeno in scala 1:1000 e lo schema azzonativo con individuazione delle aree per attrezzature pubbliche estesi all’intero perimetro dell’ambito di trasformazione;
- relazione tecnica contenente la descrizione della proposta, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi in coerenza con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel Documento di Piano;
- indicazioni sulla sistemazione degli spazi pubblici al fine di ottemperare agli obiettivi di costituzione di un contesto ambientale e urbano finalizzato a promuovere uno stile di vita salubre, di migliorare la qualità urbana e favorire la coesione sociale, di operare per una più elevata sicurezza reale e percepita dei cittadini;
- indicazioni sulla tipologia edilizia degli insediamenti in relazione agli obiettivi di miglioramento della qualità abitativa;
- viste e simulazioni dell’inserimento nel contesto dell’intervento previsto, finalizzate a consentire la valutazione della compatibilità, dei caratteri edilizi e della qualità degli spazi pubblici dell’intervento proposto;
- la descrizione dell’assetto delle reti di relazione con particolare attenzione al sistema della ciclopedonalità,
- specifica relazione energetica e ambientale sui provvedimenti assunti al fine di massimizzare gli aspetti di sostenibilità, di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, di riduzione dei consumi, sul ciclo delle acque e di compensazione rispetto alle emissioni climalteranti (con riferimento all’articolo 3.9 dei presenti criteri);
- indicazioni sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici con l’individuazione delle misure adottate al fine di garantire un adeguato livello di servizio degli stessi, preventivamente

verificato con gli enti gestori delle reji;

- l'individuazione delle aree di cessione e delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito di trasformazione eventualmente previste;
- l'individuazione catastale delle aree interne al PLIS ed esterne al perimetro degli Ambiti di Trasformazione soggette a compensazione con il calcolo del volume trasferito nell'Ambito;
- uno schema di convenzione con l'individuazione degli impegni assunti degli operatori.

3.4 Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione

Le schede di indirizzo riportano, per ogni ambito, criteri specifici da considerarsi condizioni necessarie per l'attivazione degli ambiti di trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, potenzialità incrementali, condizioni specifiche. Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione del Piano Attuativo il rispetto delle previsioni delle aree per servizi, le connessioni stradali e la rete della ciclabilità. L'attivazione di ambiti di trasformazione in difformità rispetto a tali condizioni necessarie richiede la redazione di una variante al Documento di Piano.

Le schede di indirizzo sono altresì corredate da planimetrie riportanti le determinanti progettuali per l'intervento, articolate in termini generali, in sistema delle connessioni, sistema dell'edificato e degli spazi aperti, aree verdi nonché indicazioni sulle altezze degli interventi. Tali elementi sono da considerare di indirizzo: la proposta di attivazione degli ambiti può individuare soluzioni alternative di carattere migliorativo, ferme restando le condizioni necessarie prima evidenziate.

3.5 Indirizzi dimensionali di base e potenzialità incrementali

Le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi dimensionali di base in termini di slp di primo riferimento ed altri parametri urbanistici.

La definizione di tali parametri urbanistici è stabilita nel Piano del Regole.

Tali quantità costituiscono il riferimento di base per la negoziazione delle proposte di attivazione degli Ambiti di Trasformazione, rispetto a tale base è possibile attivare gli incrementi derivanti dalla applicazione dei meccanismi di compensazione nei limiti indicati nelle singole schede.

Per gli Ambiti di Trasformazione con destinazione prevalente riferita al sistema residenziale (AT2, AT5, AT6) e gli ambiti ove è prevista una destinazione residenziale (AT3a), deve essere individuata una dotazione di servizi calcolata in 26,5 mq/abitante con le modalità previste dal Piano dei Servizi (slp pro_capite 40 mq). L'incremento di Slp sino al massimo ammesso per alcuni Ambiti in relazione all'attivazione del meccanismo di compensazione deve comunque garantire una dotazione minima per abitante di 18 mq di aree per servizi, al netto delle aree cedute per PLIS internamente al perimetro e

delle aree per servizi per le altre funzioni insediate. Ove esplicitamente previsto nelle schede è ammessa la realizzazione di standard qualitativo in sostituzione della mancata cessione di aree per servizi.

Rientra nello standard qualitativo la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica da cedere alla Amministrazione Comunale per la realizzazione della quale è possibile usufruire di un indice fondiario aggiuntivo pari a 0,2 mq/mq.

Nell'Ambito di Trasformazione 6 è prevista, **fra le aree a servizi, l'utilizzazione di un'area per una Sf pari a 4.000 mq da destinare ad intervento di Edilizia Convenzionata realizzabile dagli operatori dell'Ambito a condizione che venga realizzato standard secondario compensativo finalizzato l'ampliamento di Servizi Scolastici.** (modificata CC.27/2013 e CC 4/2014)

Tale area non concorre al calcolo della slp edificabile di zona e la slp su di essa insediabile, da attuarsi secondo le modalità stabilite dal comune, è pari alla applicazione di indice fondiario $U_f = 0,6$ mq/mq.

La slp così realizzata non concorre alla formazione della domanda di servizi.

Al fine di esercitare un preliminare controllo dell'assetto tipologico degli interventi previsti, le proposte di attivazione relative agli Ambiti di Trasformazione del sistema residenziale dovranno assumere i seguenti limiti, nel rispetto delle slp edificabili:

Uf medio lotti residenziali = 0,6 mq/mq

Uf massimo lotti residenziali = 1 mq/mq

3.6 Indirizzi funzionali

Le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione riportano gli indirizzi funzionali principali e complementari cui devono necessariamente aderire i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata.

La definizione delle diverse categorie funzionali e delle relative funzioni in contrasto è stabilita nel Piano del Regole.

In assenza di attivazione dell'ambito di trasformazione con un Piano Attuativo o di un atto di programmazione negoziata non è ammessa la collocazione di medie superfici di vendita all'interno degli ambiti di trasformazione, fatte salve le eventuali autorizzazioni già in essere.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

3.7 Ambiti di trasformazione in area agricola

Ai sensi del comma 2.bis dell'articolo 43 della L.R. 12/05 gli ambiti di trasformazione che con la realizzazione degli interventi previsti sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata nel 5 per cento, da destinare agli interventi forestali a rilevanza ecologica, di incremento della naturalità e per la formazione del PLIS previsti nel piano dei servizi.

Sono soggetti a questa norma gli ambiti di trasformazione n. 3b, 4, 5, 6, 7.

3.8 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.

Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascuna area e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità geologica, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 o dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi in cui sono consentiti interventi) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

Precondizioni riferite all'ambito di trasformazione 1 Ponte Albiate

In questo ambito è prevalente la normativa del PTCP del parco Regionale della Valle del Lambro.

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l'area nel suo complesso ricade in settori del territorio comunale ove sono evidenziate situazioni di rischio legate a problemi di esondazione e di potenziale instabilità di versante.

Per quanto attiene gli aspetti di esondazione, si deve notare però che tale area potrà essere riclassificata in classe più favorevole allorchè verranno eseguite quelle opere di difesa spondale previste nel Piano Assetto Idrogeologico (PAI).

Per quanto attiene invece gli aspetti legati alla stabilità di versante, gli stessi potranno essere riconsiderati a seguito di studi geologici di dettaglio, l'effettuazione di sondaggi, analisi sismiche e analisi di stabilità.

Trattandosi inoltre di area ex-industriale, anche se le attività produttive sono cessare da oltre cinquant'anni, sarà necessario eseguire un'indagine ambientale, insieme ad Arpa, che accerti le condizioni di salubrità del sito.

3.9 Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.

Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.

Eventuali specifiche premialità, in termini di potenzialità edificatoria sino ad un massimo del 15% della slp edificabile di base, potranno essere determinate dalla Amministrazione Comunale nel caso di interventi particolarmente innovativi in termini di contenimento dei consumi e di produzione di energie rinnovabili, quali interventi in classe A ai sensi di casaclima, interventi coordinati di teleriscaldamento, utilizzazione di soluzioni geotermiche ecc...

L'incremento di slp sarà stabilito in relazione alla riduzione di emissioni climalteranti e di consumi energetici..

3.10 Valutazione Ambientale dei Piani

Il Documento di Piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia delle risorse ambientali e del paesaggio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere gli effetti della attuazione del PGT rispetto agli obiettivi generali e alle soglie di compatibilità ambientale e di modificare, se necessario, i contenuti del Documento di Piano in base a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Gli indicatori per il monitoraggio del Documento di Piano sono stabiliti nel Rapporto ambientale della Valutazione ambientale strategica.

3.11 Elenco degli ambiti di trasformazione

La tabella che segue individua gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e i principali specifici aspetti connotativi:

Ambito di Trasformazione	denominazione	sup territoriale complessiva – indicativa (mq)	indirizzi dimensionali di base (slp)	indirizzi dimensionali massimi (esclusa premialità) (slp)	Aree per servizi minima da individuare nell'ambito	Area di cessione per PLIS da individuare internamente all'Ambito	indirizzi funzionali	SF: area agricola
AMBITO 1	PONTE ALBIATE	21.057	Sc = esistente	nessun incremento	100 %	0	servizi privati convenzionati, terziario, esercizi pubblici, servizi	no
AMBITO 2	TRIESTE – LA PIRA – CENTRO	19.156	esistente (presuntivamente pari a circa 8.500 mq)	nessun incremento	5.000 mq	0	Sistema residenziale attività di servizio, terziario, terziario ricettivo.	no
AMBITO 3a	EX RIBOLDI ESISTENTE	6.161	esistente (presuntivamente pari a circa 3.200 mq)	nessun incremento	2.500 mq	0	Sistema terziario di commistione funzionale . terziario- artigianale- residenziale	no
AMBITO 3b	EX RIBOLDI	12.449	4.437 mq	5.324 mq	2.280 mq	0	Sistema secondario	si
AMBITO 4	GRAMSCI EST	11.000	6.435 mq	7.722 mq	644 mq	0	Sistema secondario	si
AMBITO 5	DELLA STECCIOLA	40.241	10.000 mq	14.722 mq	6.625 mq	15.000 mq	Sistema residenziale	si
AMBITO 6	COMPARTO ex C4	66.500	9.975 mq	14.685 mq	6.610 mq	40.000 mq	Sistema residenziale	si
AMBITO 7	POLO PRODUTTIVO ALBIATE-SEREGNO	86.100	25.184 mq	nessun incremento	5.037 mq	43.050 mq	Sistema secondario	si