Comune di Albiate

Provincia di Monza e Brianza

VARIANTE P.G.T.

RELAZIONE GENERALE

Dicembre 2020

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Mandatario

FABRIZIO MONZA
ARCHITETTO

Mandanti

d:rh architetti associati Arch. Sergio Dinale - Arch. Paola Rigonat Hugues

Ing. Marco Porta

Con:

Arch. Helga Destro

INDICE

RELAZIONE GENERALE 4

[1] FASI 4
[2] LA VARIANTE GENERALE AL PGT, ELEMENTI AMMINISTRATIVI 4
[3] LINEE DI INDIRIZZO 5
[4] LA PARTECIPAZIONE 6
DIARIO DELLE ATTIVITÀ 6
CONTRIBUTI 7
[5] QUADRO CONOSCITIVO 9
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 9
RETE ECOLOGICA DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE 19
[6] LETTURA DEL TERRITORIO 22
INDAGINI E SOPRALLUOGHI 22
UNO SGUARDO SULLA CITTÀ 23
USO DEL SUOLO 28
AREE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE 29
ALTEZZE 30
DATI SOCIODEMOGRAFICI 31
Andamento demografico 31
Popolazione straniera residente 32
Flusso migratorio 32
Andamento delle famiglie ad Albiate (2001-2016) 32
Distribuzione della popolazione 33
Indici demografici 34
DATI SOCIOECONOMICI 35
Flussi di pendolarismo – destinazione Albiate (2011) 35
Flussi di pendolarismo – origine Albiate (2011) 36
Rete distributiva commerciale 37
Sistema economico 38
PATRIMONIO EDILIZIO 39
IL PGT VIGENTE 40
STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 40
AREE LIBERE 42
SERVIZI PREVISTI DAL PGT 43
STATO DI ATTUAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI DAL PGT 44
ANALISI DEI SERVIZI ESISTENTI 46
[7] QUADRO PROGETTUALE 47
GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE 47
APPROCCIO 47
IL PGT: UN SISTEMA "CIRCOLARE" 48
LE LINEE STRATEGICHE 49
1) Definizione degli effettivi fabbisogni 49
2) Consumo di suolo e forma urbana 49
3) L'industria di domani 51

4) Mixite' 52
5) Nucleo antico 52
6) La città pubblica 53
7) Mobilità 53
8) Semplificazione 53
9) Strumenti operativi per le aree strategiche 54
DOCUMENTO DI PIANO 54
La rettifica dei perimetri del Parco Regionale della Valle del Lambro 55
La proposta di ampliamento del Parco Regionale 55
La viabilità di progetto 56
Gli Ambiti di Trasformazione 56
PIANO DEI SERVIZI 59
Misure di semplificazione 59
Aree comunali in fregio al Lambro 60
Rete Ecologica Comunale 61
Sistema della mobilità lenta 64
PIANO DELLE REGOLE 65
1) Mixitè fonctionnelle 65
2) Sostegno alle attività produttive 66
3) Modalità di attuazione del Piano 67
4) Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) 68
5) Tutela del patrimonio rurale 73
6) Disciplina paesistica 73
CONSIDERAZIONI GENERALI CHE OPERANO SULL'INTERA VARIANTE PGT 73
Semplificazione dell'apparato urbanistico 73
CONTABILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO 75
Il consumo di suolo 75
Il dimensionamento delle previsioni residenziali 78
Le previsioni produttive e commerciali 79
Il dimensionamento delle aree per servizi 79

RELAZIONE GENERALE

[1] FASI

Il percorso di Variante risulta articolato nelle seguenti fasi.
La presente relazione descrive la Fase 3.1.

FASE	ATTIVITA'
0+1 PREPARAZIONE + ORIENTAMENTO	1 – Raccolta materiali base e contributi
	2 – Indagini e sopralluoghi
	3 – Analisi tecnica del PGT vigente (stato di attuazione, criticità operative, ecc.) in collaborazione con gli Uffici
	4 – Interviste alla Giunta (obiettivi, aspettative, ecc.)
	5 – Definizione del percorso di partecipazione
	6 – Fase di ascolto della città
2 – ELABORAZIONE STRATEGIE	1 – Linee strategiche del PGT
	2 – Confronto con VAS (prima conferenza)
	3 – Fase di presentazione delle strategie alla città
3 – PGT	1 – Proposta di PGT (Documento di piano, Piano delle regole e Piano dei servizi compreso PUGSS)
	2 – Confronto con VAS (seconda conferenza) e con studi di settore (idro-geo-sismico)
	3 – Confronto con parti sociali economiche
4 – ZONIZZAZIONE ACUSTICA	1 – Piano di zonizzazione acustica sulla base degli esiti della fase di confronto del PGT
5 – REGOLAMENTO EDILIZIO	1 – Proposta di Regolamento
	2 – Fase di confronto con operatori e tecnici
	3 – Regolamento finale

[2] LA VARIANTE GENERALE AL PGT, ELEMENTI AMMINISTRATIVI

Il Comune di Albiate è dotato di PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 09/11/2009.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20/06/2012 è stata approvata una Variante alle norme tecniche del Piano delle Regole.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 16/04/2014 è stata approvata una Variante in sede di approvazione del piano relativo all'AT6.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 02/03/2018 è stato avviato il percorso di Variante generale e con Delibera di Giunta Comunale n. 34 del 15/03/2018 sono stati definiti gli indirizzi di riferimento.

Nel novembre del 2018 sono state avviate le attività tecniche per la redazione della Variante.

[3] LINEE DI INDIRIZZO

Con Delibera di Giunta n. 34 del 15/03/2018 L'Amministrazione Comunale ha individuato i seguenti obiettivi generali e specifici per la variante PGT:

1. *esaminare lo stato di possibile attuazione degli ambiti di trasformazione ed una verifica della adeguatezza degli indici edificatori con le effettive esigenze dei fabbisogni insediativi per le attività produttive, la residenza ed il commercio, finalizzato ad un impiego responsabile del territorio;*
2. *riconsiderare i concetti di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione Urbanistica;*
3. *redigere un accurato studio di delimitazione delle aree dismesse individuando forme di intervento e strumenti urbanistici più idonei per la valorizzazione e la riqualificazione delle aree con la creazione di un proporzionato rapporto tra spazi privati e spazi pubblici;*
4. *sarà prevista una particolare attenzione agli interventi edilizi che prevedano costruzioni nelle cosiddette "bio architetture" con impatto zero e che utilizzano prodotti ecologici e riciclati;*
5. *sarà valutata la possibilità di aumenti volumetrici di entità ridotta per consentire piccoli ampliamenti ad abitazioni esistenti;*
6. *attenzione particolare dovrà essere rivolta al Centro storico e alle Cascine ancora presenti e sparse sul territorio al fine di salvaguardare quanto di più significativo rimane nelle testimonianze architettoniche del passato ed elaborare modalità e/o strumenti di effettivo recupero architettonico.*
7. *attenzione ad azioni concrete di pianificazione urbanistica volte a migliorare la sicurezza della mobilità interna e di attraversamento in particolare intesa come sviluppo della mobilità "dolce": Piste ciclabili; sviluppo di collegamenti protetti / sicuri verso i luoghi di interesse (scuole, parchi, luoghi religiosi e/o di interesse collettivo, nodi di interscambio);*

in termine di servizi alla collettività si tratterà di verificare le dotazioni esistenti e porre l'attenzione a migliorare le modalità e/o le condizioni di erogazione dei servizi piuttosto che attuare interventi espansivi di nuova realizzazione.

[4] LA PARTECIPAZIONE

Per favorire l'ampliamento della base partecipativa sono state messe in campo iniziative di vario genere.
Gli obiettivi della partecipazione sono:

- far conoscere il procedimento in corso di redazione
- coinvolgere la cittadinanza nell'espressione di suggerimenti, contributi e priorità.

A seguito dell'avvio del procedimento di Variante al PGT è stata data la possibilità ai cittadini di presentare suggerimenti e proposte.
Sulla base delle prime indagini e dell'analisi del PGT, inoltre, si è scelto di approfondire gli ambiti giudicati maggiormente critici o strategici e nello specifico gli ambiti di trasformazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione.
Grazie all'Ufficio tecnico e agli Amministratori sono stati organizzati incontri specifici con i proprietari interessati allo scopo di:

- individuare le cause che non hanno consentito l'attuazione degli ambiti;
- verificare le volontà dei soggetti;
- raccogliere proposte.

Contemporaneamente è stato attivato un tavolo tecnico di confronto con gli Uffici comunali per raccogliere, da chi ha applicato sul campo la disciplina del PGT vigente, le criticità / positività operative.
In sede tecnica è stata inoltre avviata e svolta una valutazione preliminare con gli Uffici del Parco Valle Lambro e con la Provincia.

DIARIO DELLE ATTIVITÀ

04/09/2018	Incontro iniziale
Sett – Ott 2018	Incontri con stakeholders – mondo socio-economico
24/10/2018	Incontro con Ente Parco
19/11/2018	Incontro con Provincia
11/12/2018	Commissioni e forze politiche
Gen – Feb 2019	Incontri con stakeholders
29/01/2019	1° conferenza di VAS
03/04/2019	Incontro cittadinanza
25/07/2019	Tavolo tecnico per PUGSS
Nov-Dic 2019	Commissione urbanistica
Nov 2020	Commissione urbanistica

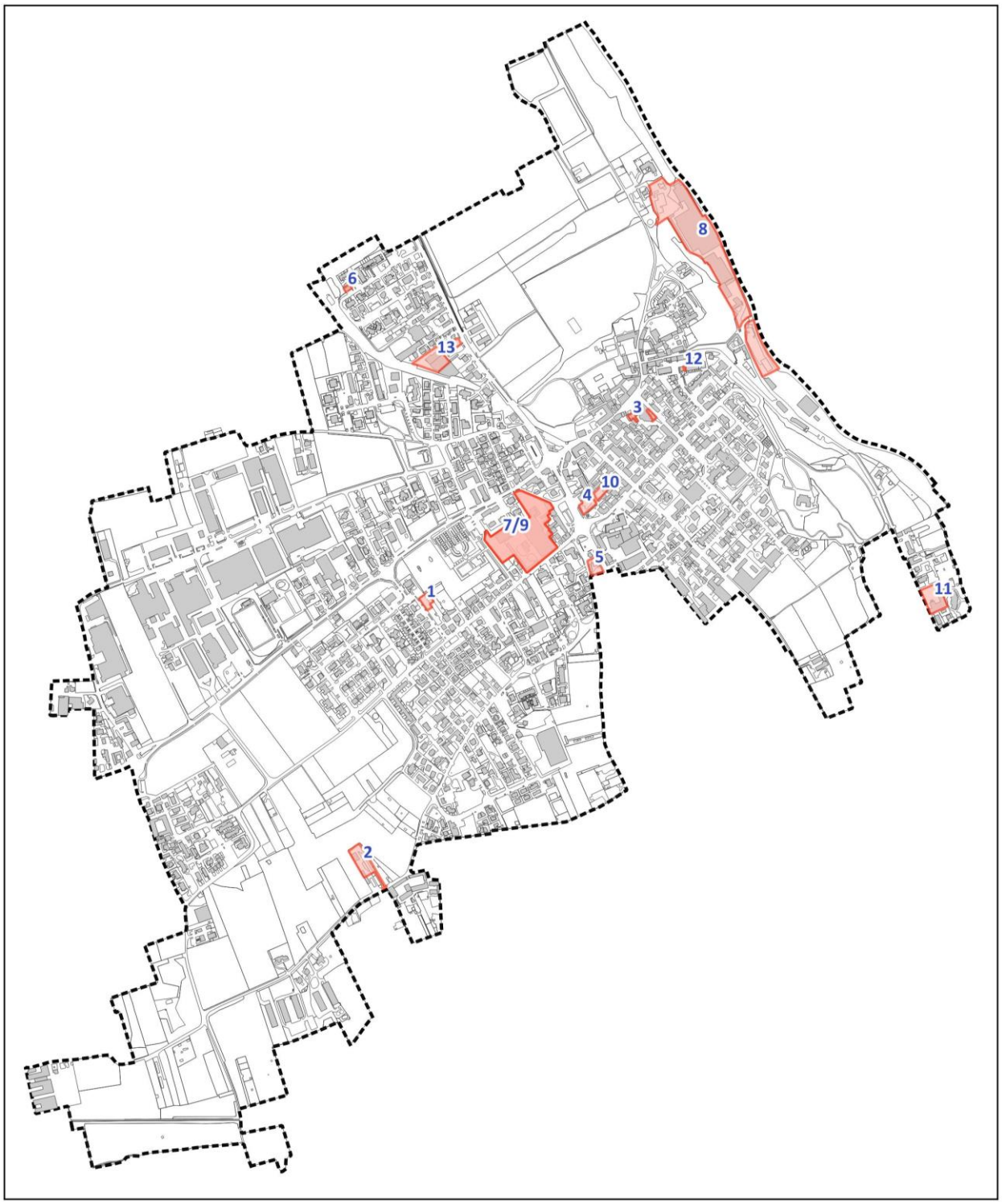
CONTRIBUTI

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento di Variante al PGT sono giunti 12 contributi entro i termini e 1 solo fuori termine:

1	Richiesta di classificazione della porzione privata ricadente in area di rispetto cimiteriale come giardino verde privato, fatte salve le opportunità di cessione di eventuali porzioni per completamento di specifici servizi pubblici (percorso ciclabile)	Via Trieste
2	Richiesta di disciplinare le possibilità di intervento secondo i dettami dell'art. 22 NTA del PTC Parco Regionale Valle del Lambro	Via Pasubio
3	Modifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili da SIC per Servizi Religiosi ad aree di Centro Storico	Via Mazzini
4	Richiesta di operazione urbanistica tendente a consentire la cessione al Comune dell'area a fronte di un volume perequativo da atterrare in aree destiante dal Comune per interventi di Edilizia Residenziale Sociale	Piazza San Fermo
5	Si chiede di omogenizzare la destinazione urbanisitica delle aree a giardino come l'edificio esistente o almeno come giardini e aree verdi. Richiesta di migliore identificazione del mapp. 70	Viale Milano
6	Richiesta di volumetria aggiuntiva una tantum per completamento volumetrico	Via Pascoli
7	Richiesta modifica parametri AT2 e possibilità di frazionare il PA	Via Trieste
8	Richiesta di recupero delle volumetrie per residenza unitamente a funzioni di interesse collettivo tipo RSA e/o socio sanitarie privata	Via IV Novembre
9	Richiesta modifica parametri AT2 e possibilità di frazionare il PA	Via Trieste
10	Richiesta di valutazione di soluzioni perequative e cessioni di aree alla P.A.	Vicolo San Fermo
11	Richiesta di regolamentazione di tettoie funzionali alla specifica attività di segheria	Via Giuseppe Gatti
12	Richiesta di sopralzo volumetrico in centro storico per allineamento profili di facciata trasformati con precedenti Piani di Recupero	Via Roma
13	Richiesta la possibilità di insediate attività commerciali con superficie di vendita massima pari a 1500 mq	Via Lombardia

I principali argomenti trattati sono:

- Revisione della disciplina urbanistica specifica di un lotto/comparto.
- Integrazione della normativa.


8
6
13
12
3
10
4
7/9
5
1
11
2

[5] QUADRO CONOSCITIVO

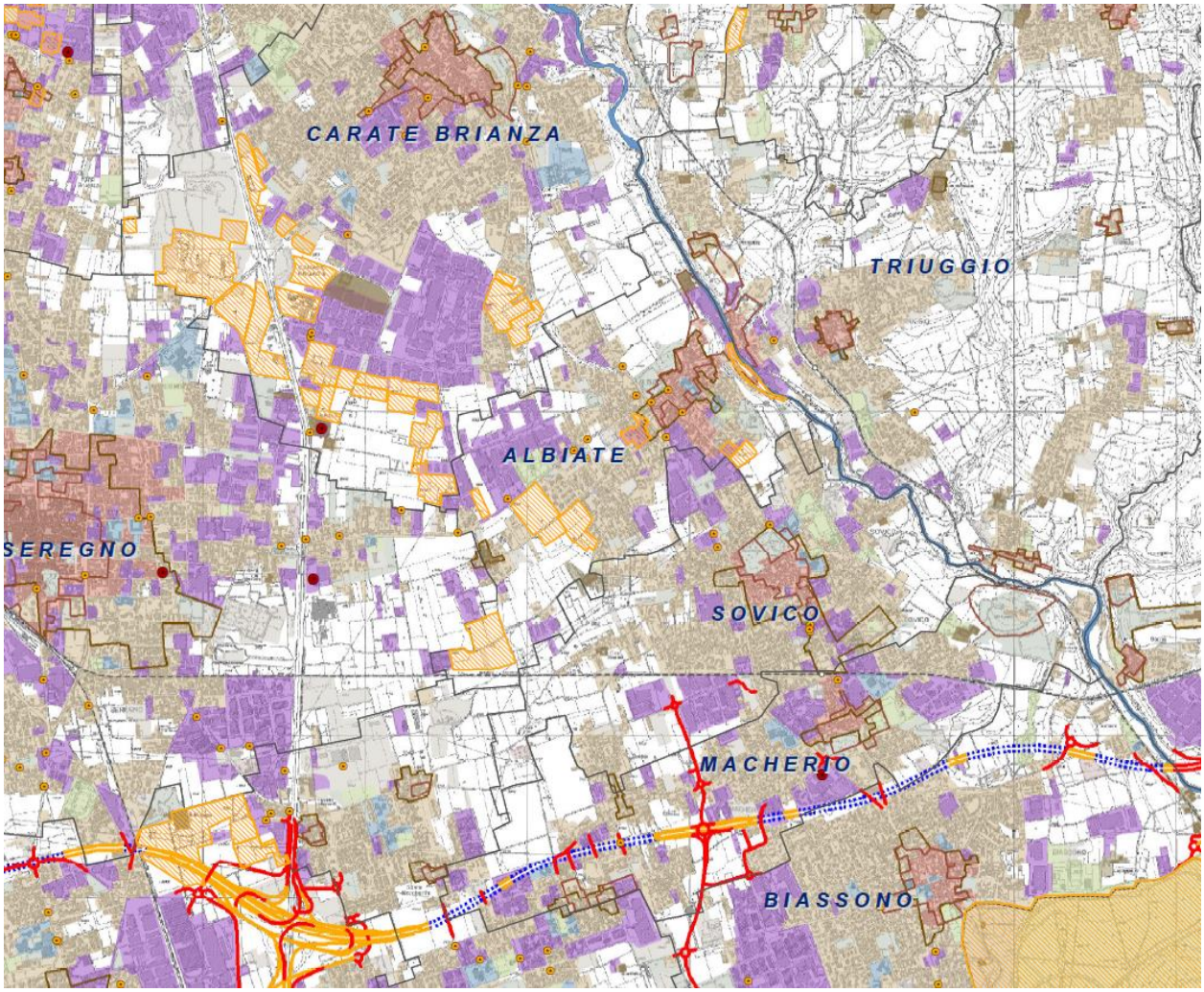
La presente sezione ha lo scopo di inquadrare il territorio comunale nel contesto generale e di rappresentare alcuni elementi conoscitivi che sono stati utili per la predisposizione della Variante al PGT.

Per la contestualizzazione sovracomunale di Albiate si utilizza lo strumento del PTCP in quanto consente una lettura sia generale sia per temi. A tale scopo sono state scelte le tavole grafiche che risultano maggiormente significative.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

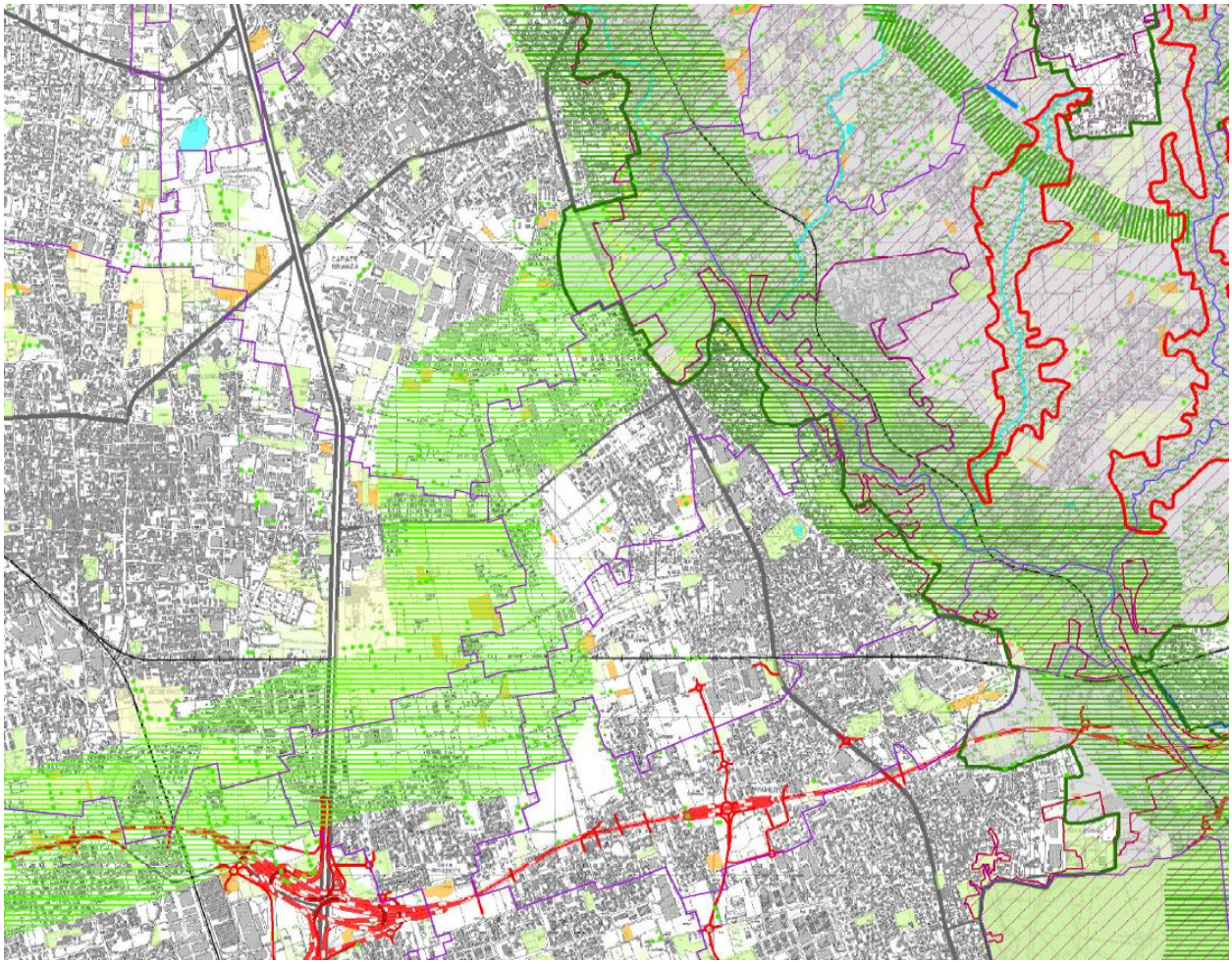
La provincia di Monza Brianza, con DCP n. 16/2013 del 10/07/2013, ha approvato il PTCP, divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL n. 43 del 23/10/2013. Attualmente è in corso una Variante alle Norme di piano, adottata con DCP n. 15 del 31/05/2017.

Tavola 1: Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale (Elaborato non prescrittivo)



Il territorio di Albiate presenta una decisa urbanizzazione pur evidenziando ampi spazi liberi di margine urbano. Il tessuto edificato che si sviluppa lungo le principali direttrici di viabilità in continuità con quello dei comuni limitrofi. Le aree produttive sono compatte al confine est e ovest.

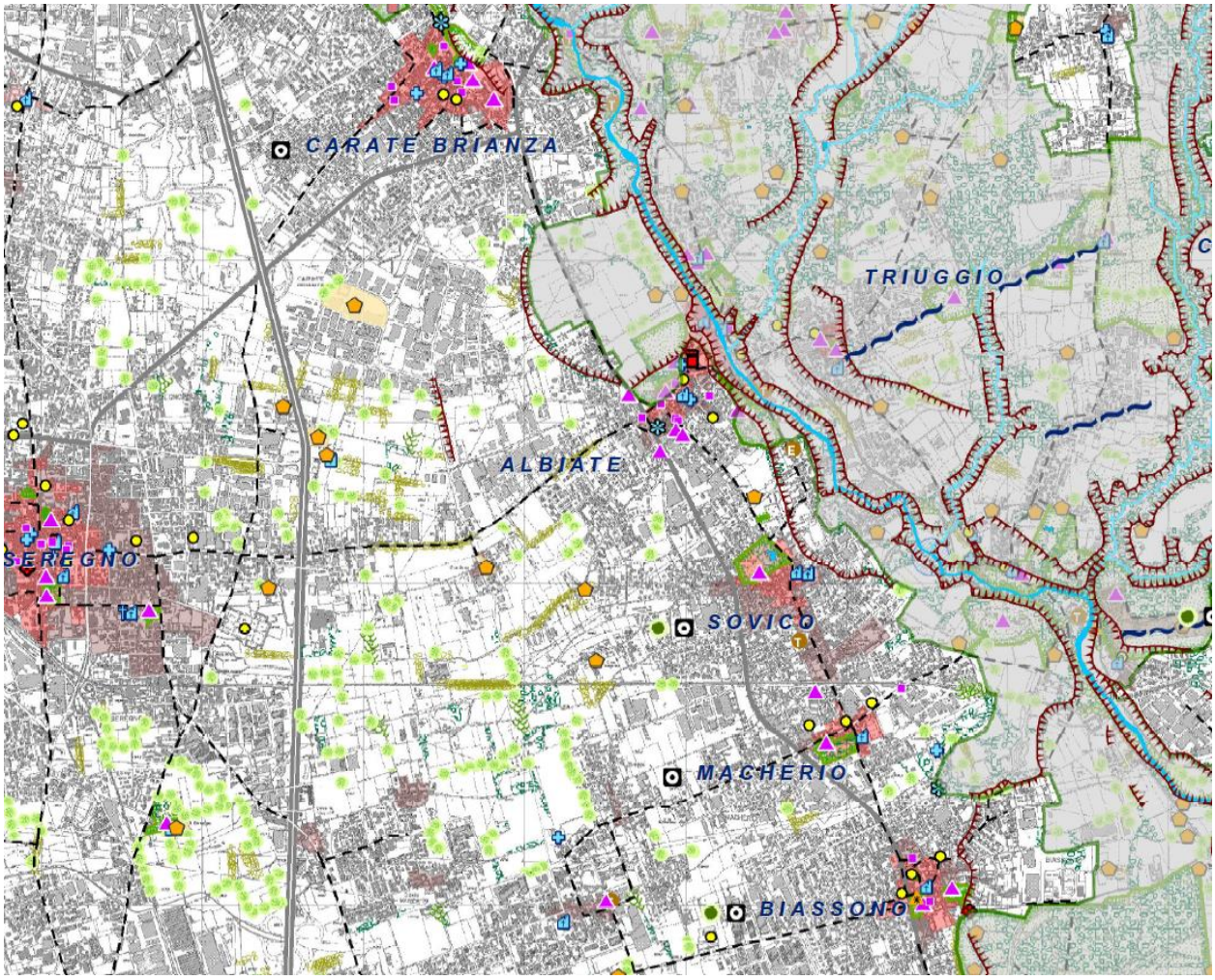
Tavola 2: Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio (Elaborato non prescrittivo)



Gli elementi significativi sono i due corridoi ecologici regionali che proprio ad Albiate si incontrano:

1) Il corridoio regionale primario ad alta antropizzazione coincidente con il Lambro.
2) Il corridoio regionale primario a bassa antropizzazione corre da nord-est a sud ovest lungo il confine occidentale del comune.

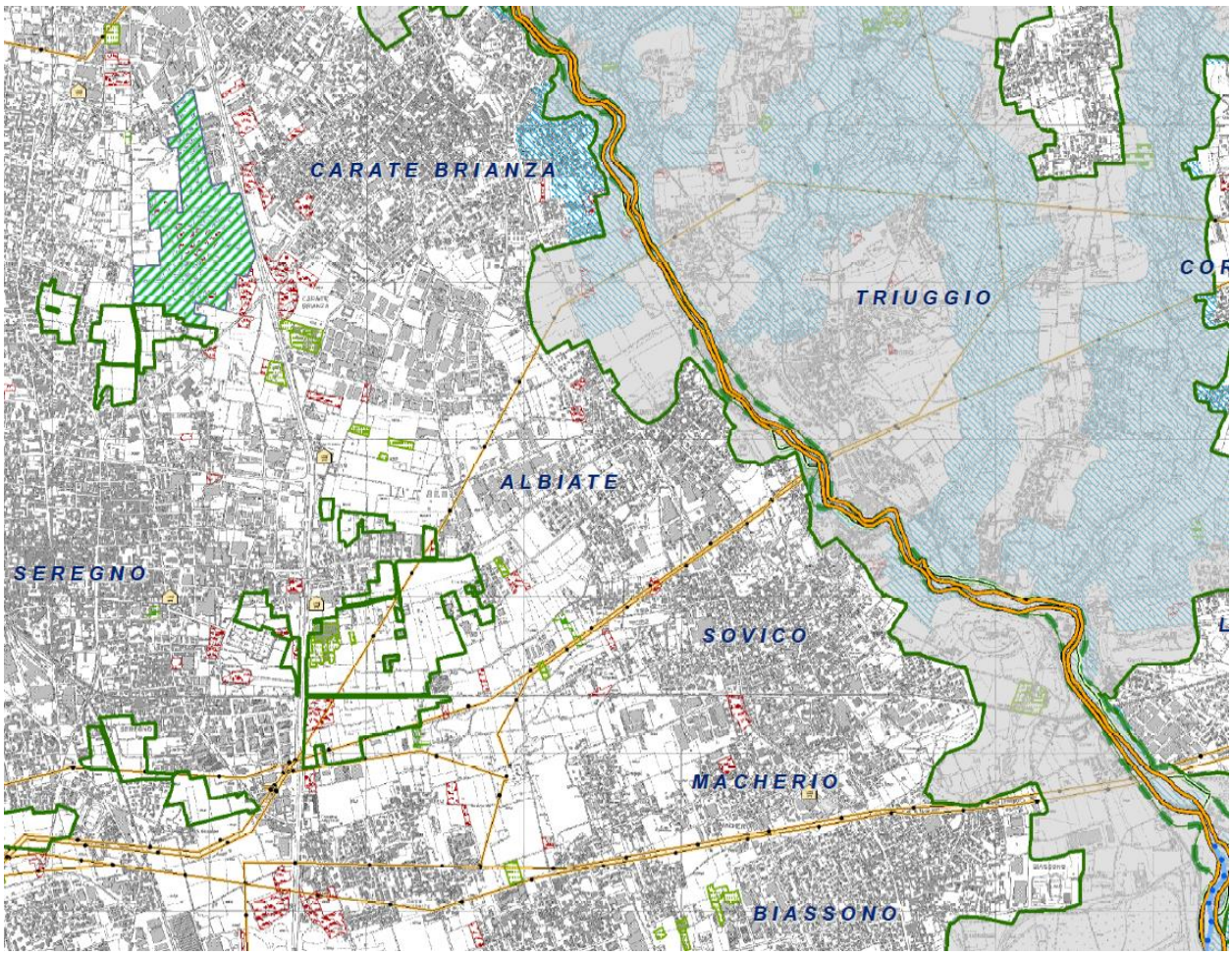
Tavola 3a: Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (Elaborato prescrittivo)



All'interno del territorio comunale sono individuati beni storico-architettonici quali le ville Airoldi/Caprotti e Campello (e relativi giardini), la chiesa di S. Giovanni Evangelista, l'Oratorio di S. Valerio, il Santuario di S. Fermo e le ex Filature (Caprotti e Viganò).

Di interesse paesistico è anche l'individuazione dell'orlo di terrazzo fluviale sul quale sorge l'abitato.

Tavola 4: Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica (Elaborato non prescrittivo)

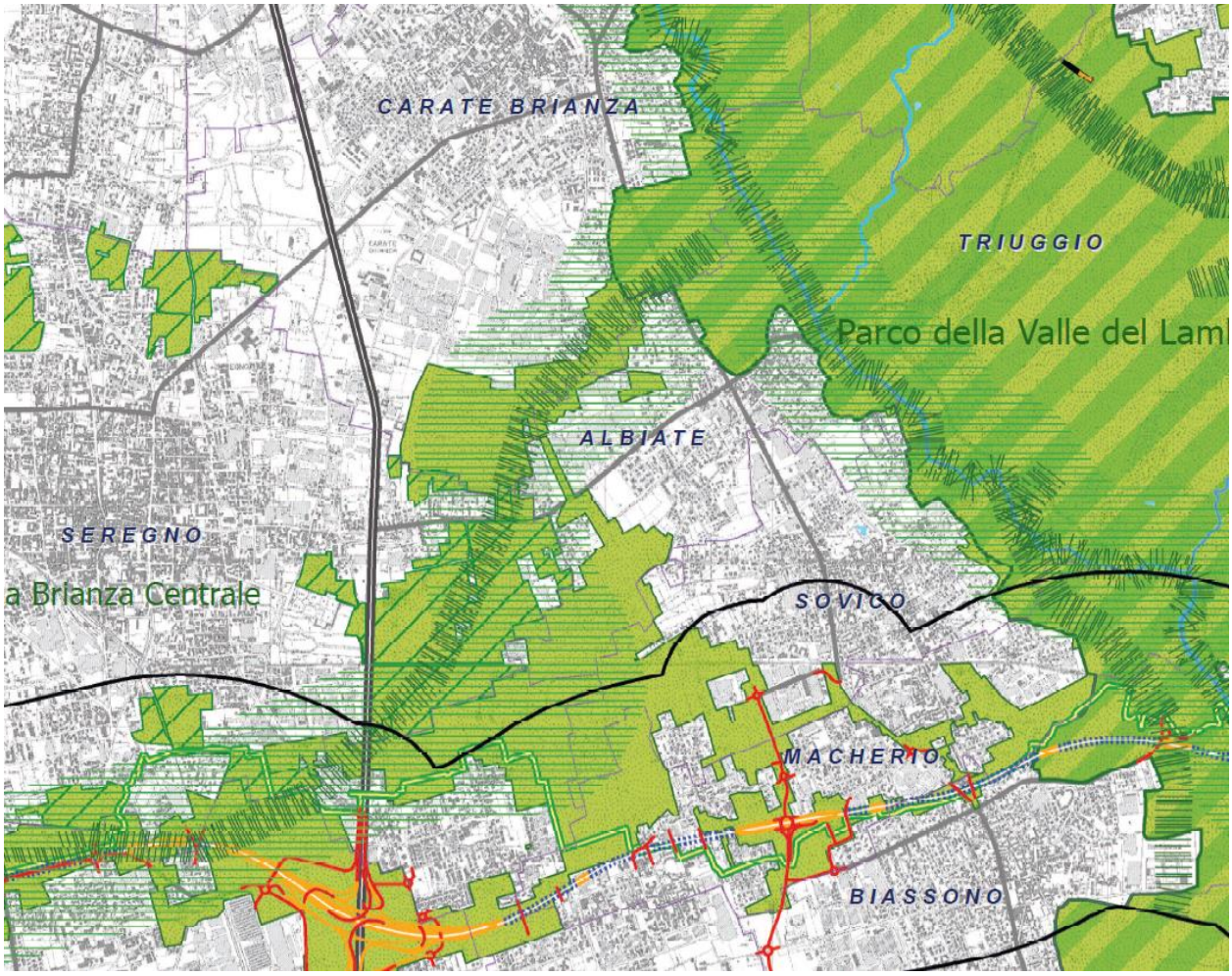


L'analisi provinciale non individua particolare fenomeni di degrado per Albiate.

E' necessario sottolineare che sono comunque presenti sul territorio elementi detrattori e nello specifico:

- le aree dismesse (edificate e libere) delle ex filature Caprotti e Viganò nella valle del Lambro;
- le aree produttive dismesse di medie dimensioni all'interno del tessuto urbano residenziale.

Tavola 6a: Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio (Elaborato prescrittivo)

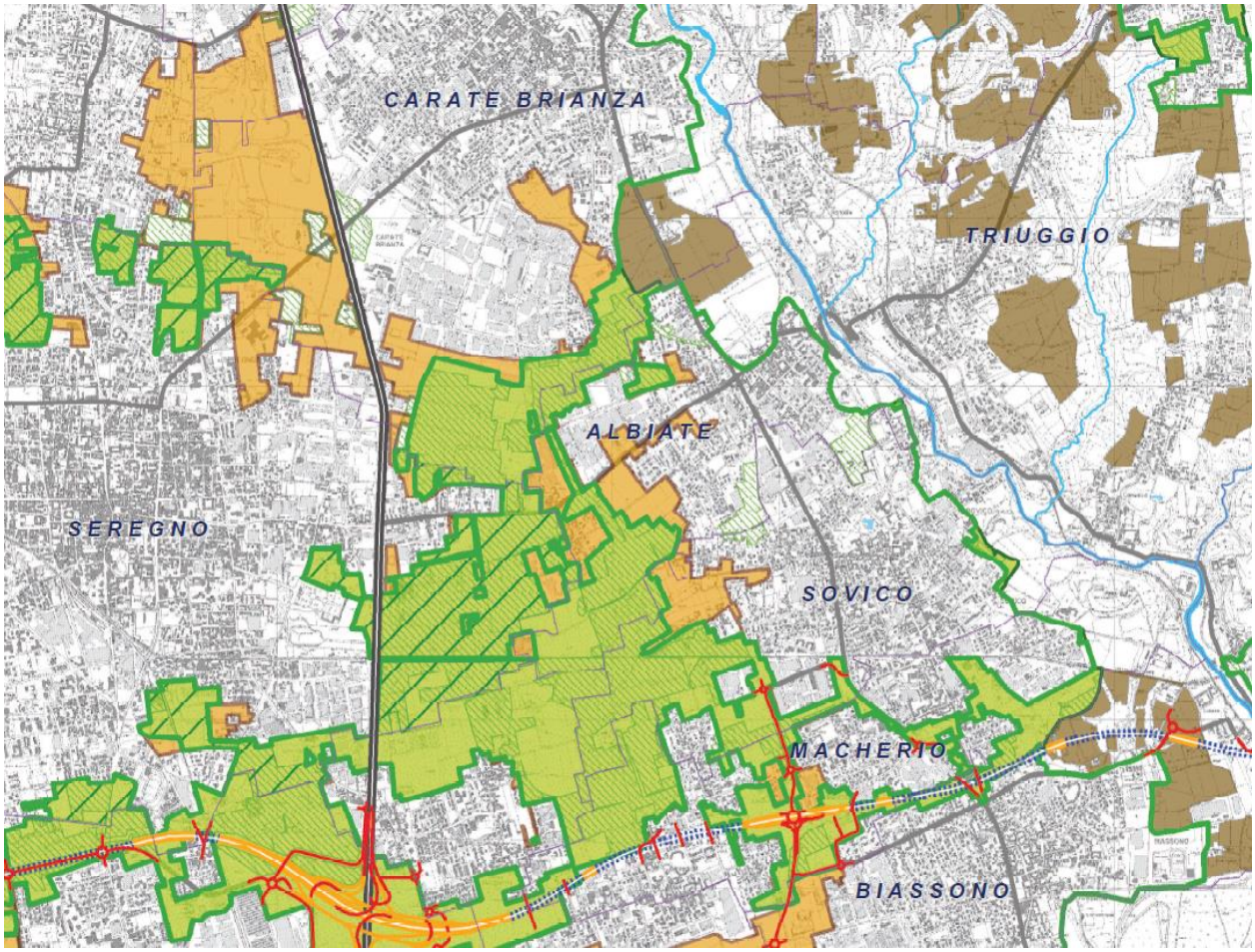


La "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" corrisponde, per la quasi totalità, ad aree interne al Parco Regionale Valle del Lambro.

Sono da intendersi comprese anche le aree oggetto di ampliamento intervenuto nel 2016.

Restano quindi comprese nella rete Provinciale: un piccolo lotto edificato in via Pascoli, tre aree marginali agricole (che sono oggetto di proposta di ampliamento del Parco Lambro a cura della Variante PGT), l'ambito di trasformazione AT7 (già previsto dal PGT vigente).

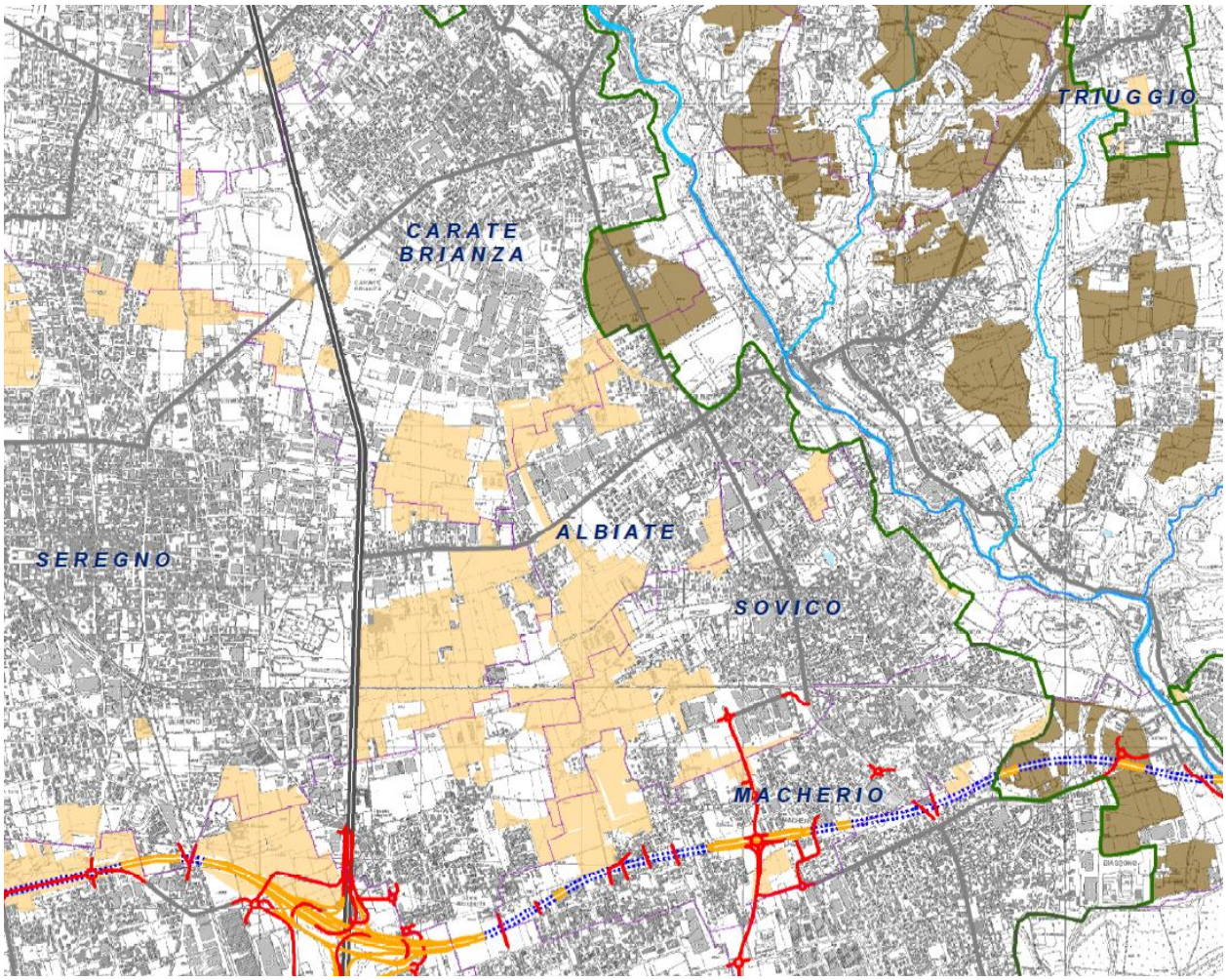
Tavola 6d: Ambiti di interesse provinciale (Elaborato prescrittivo)



Sono individuati 3 AIP:

1. coincide con le aree a verde pubblico e parcheggio tra le vie Fermi, Gemelli e San Carlo;
2. comprende le aree libere attorno al cimitero, le aree verdi e il centro sportivo Parrocchiale di via Battisti, le aree classificate come ambiti di trasformazione di via Battisti / Trieste / Aquileia e Cascina Canzi; l'ambito comprende altre aree in Comune di Sovico;
3. comprende le aree prevalentemente edificate al confine ovest, l'Ambito di trasformazione AT4 oltre ad una piccola porzione di territorio nel comune di Seregno.

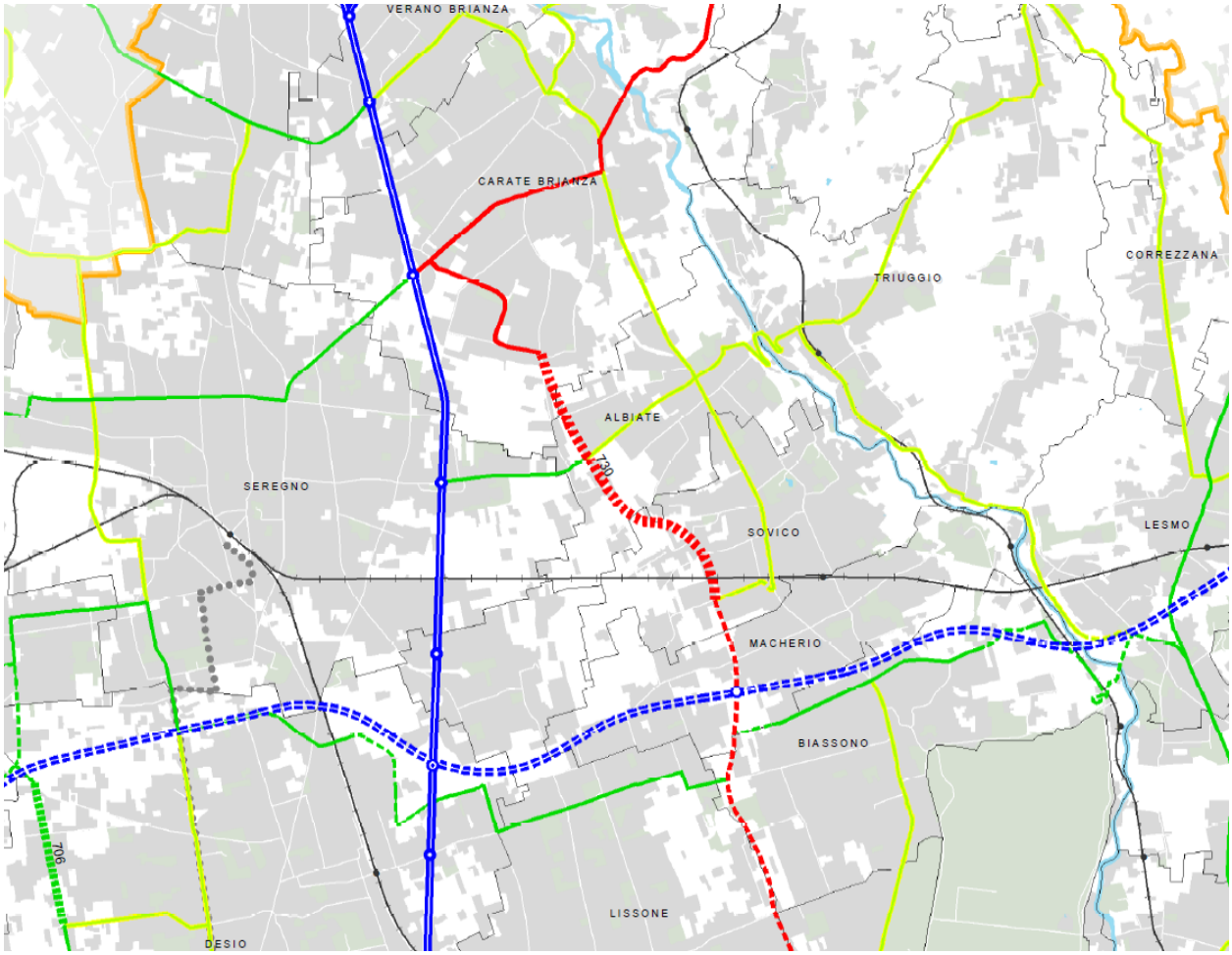
Tavola 7b: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Elaborato prescrittivo)



Gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse provinciale" individuati sul territorio comunale di Albiate si trovano per la quasi totalità all'interno del Parco Regionale Valle del Lambro.

L'unica porzione significativa esterna al Parco è quella situata alle spalle dell'edificato di via San Marco e via Brenta (al confine con Sovico).

Tavola 12: schema di assetto della rete stradale nello scenario di piano (Elaborato non prescrittivo)



Il PTCP classifica la rete stradale di rilevanza sovracomunale articolandola secondo tre livelli:

- I livello - con funzione di supporto alla maglia portante autostradale;
- II livello - comprendente le connessioni necessarie al fine di garantire una più articolata distribuzione delle relazioni intercomunali;
- III livello - di penetrazione nelle aree urbane.

La SP6 è indicata come Strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di III° livello.

La SP135 è indicata come Strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di III° livello fino all'intersezione con la previsione della variante alla SP6 e, verso Albiate, come Strada extraurbana secondaria e viabilità urbana principale di II° livello.
Si rimanda alle considerazioni riportate nel Quadro progettuale in ordine alla Variante SP6.

Tavola 13: Schema di assetto della rete del trasporto su ferro nello scenario di piano (Elaborato non prescrittivo)

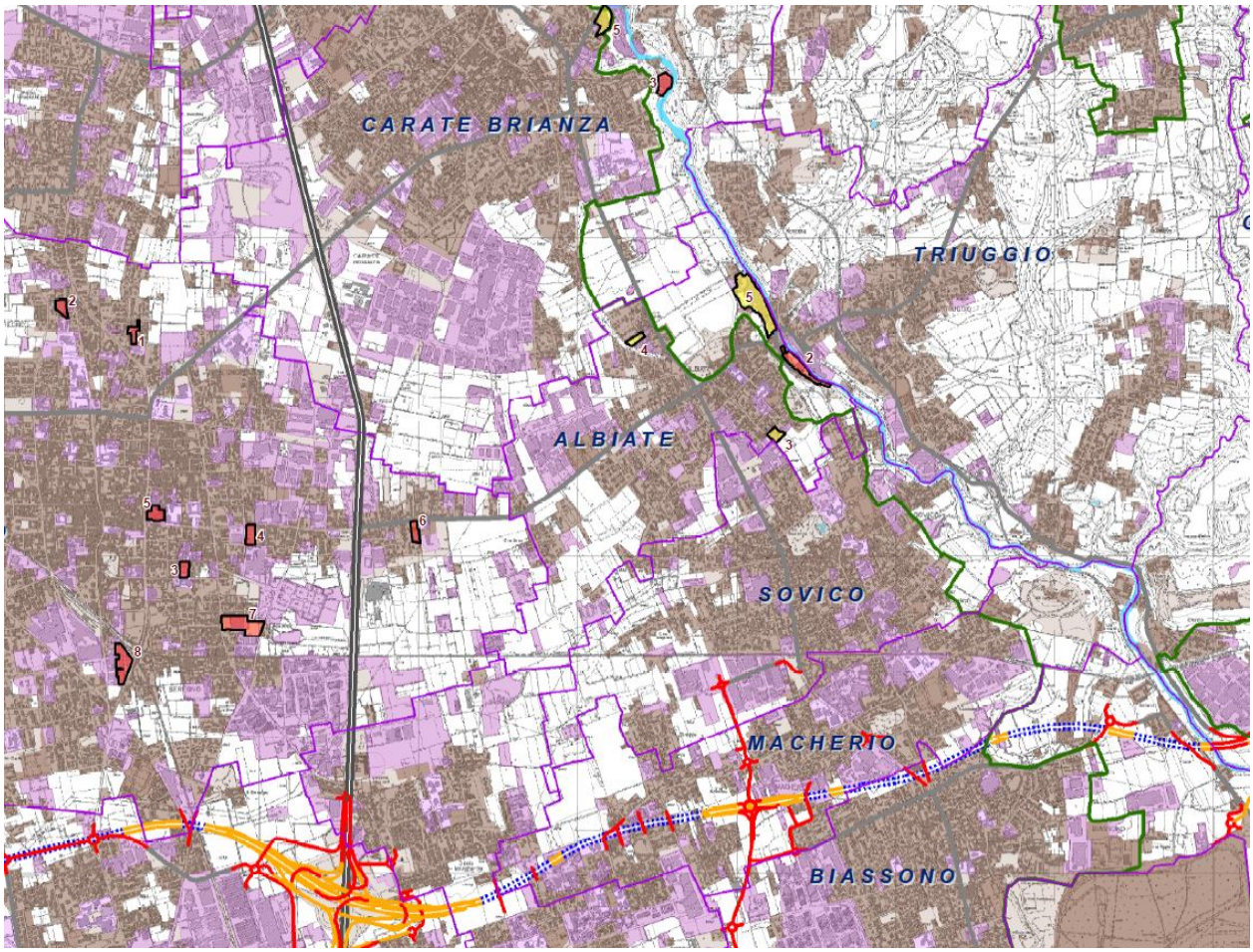
La linea ferroviaria che attraversa la porzione sud del territorio comunale di Albiate è classificata come Linea di II° livello da potenziare. Si tratta di un intervento individuato tra gli Obiettivi prioritari di interesse regionale e/o sovraregionale (l.r.12/05 art.20, comma 4)

<u>Potenziamento del Sistema Gottardo: gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo</u>

L'intervento si pone nell'ambito della prosecuzione della direttrice del Gottardo e riguarda il collegamento ferroviario tra Seregno e Bergamo, al fine di creare un itinerario di gronda per le merci. Da Seregno a Lesmo il tracciato si affianca a quello esistente (da raddoppiare) nella tratta Seregno-Carnate; da qui si stacca una nuova infrastruttura che corre parallela alla futura Pedemontana Lombarda fino a Osio e si connette poi alla linea Bergamo-Treviglio a Levate.

Con Delibera n. 150 del 2.12.2005 (pubblicata sulla G.U. n. 125 del 31.5.2006) il CIPE ha approvato il Progetto Preliminare. Oggi è in fase di redazione il Progetto definitivo con previsione di inizio dei lavori per il 2023 e ultimazione dell'opera entro il 2030.

Tavola 16: Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate (Elaborato prescrittivo)



La tavola (elaborata nel 2011) individua:

1 area dismessa (ex tessiturà Viganò);

3 aree sottoutilizzate (ex tessitura Caprotti, AT3a ex Riboldi, via Caravaggio).

L'aggiornamento è contenuto nel capitolo "Aree dismesse e sottoutilizzate".

RETE ECOLOGICA DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce lo strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Il comune di Albiate ricade nei settori n. 51 (porzione ovest) e 71 (porzione est) denominati "GROANE" e "BRIANZA ORIENTALE" che interessano rispettivamente le province di Milano, Monza e Brianza, Como e Varese e Milano, Monza e Brianza, Como e Lecco.

Settore n. 51 Groane

Il territorio viene descritto come *"Settore fortemente urbanizzato dell'alto milanese, che però presenta importanti aree sorgente in termini di rete ecologica quali le Groane, la Brughiera Briantea, i Boschi di Turate e un tratto di Valle del Lambro. Comprende inoltre altre aree di pregio quali il Parco regionale Bosco delle Querce, la Valle del Lura, il PLIS della Brianza centrale e parte del PLIS Grugnotorto – Villoresi. Comprende centri urbani di dimensioni significative quali Saronno, Desio, Lissone, Seregno, Meda.*

E' percorso da corsi d'acqua naturali quali il Fiume Lambro, il Torrente Lura, il Torrente Seveso e, nell'area delle Groane, dai torrenti Lombra, Gusa e Gambogera".

Settore n. 71 Brianza orientale

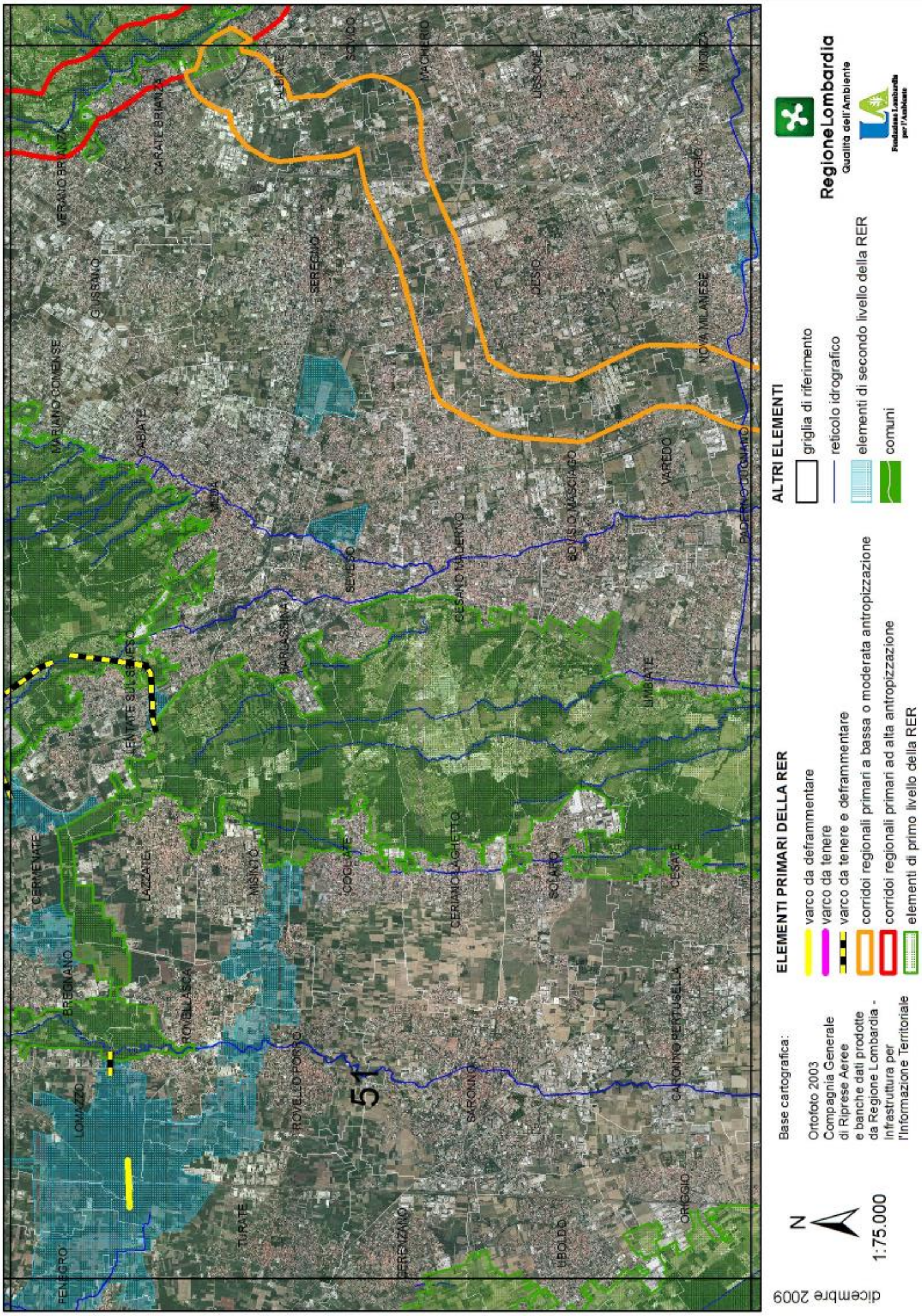
Il territorio viene descritto come "*importante settore di contatto tra la pianura milanese e i primi rilievi brianzoli, ove si rilevano aree a elevata naturalità quali settori meridionali del Parco della Valle del Lambro e del Parco di Montevecchia e Valle del Curone, oltre a un ampio tratto del Parco Adda Nord e, in territorio bergamasco, il settore sud-occidentale del PLIS del Monte Canto e del Bedesco. Nel contesto planiziale di segnalano invece i PLIS del Molgora e del Rio Vallone, oltre ad ampie aree agricole e parzialmente boscate, in particolare nella fascia compresa tra il Molgora ed il Parco di Monza.*

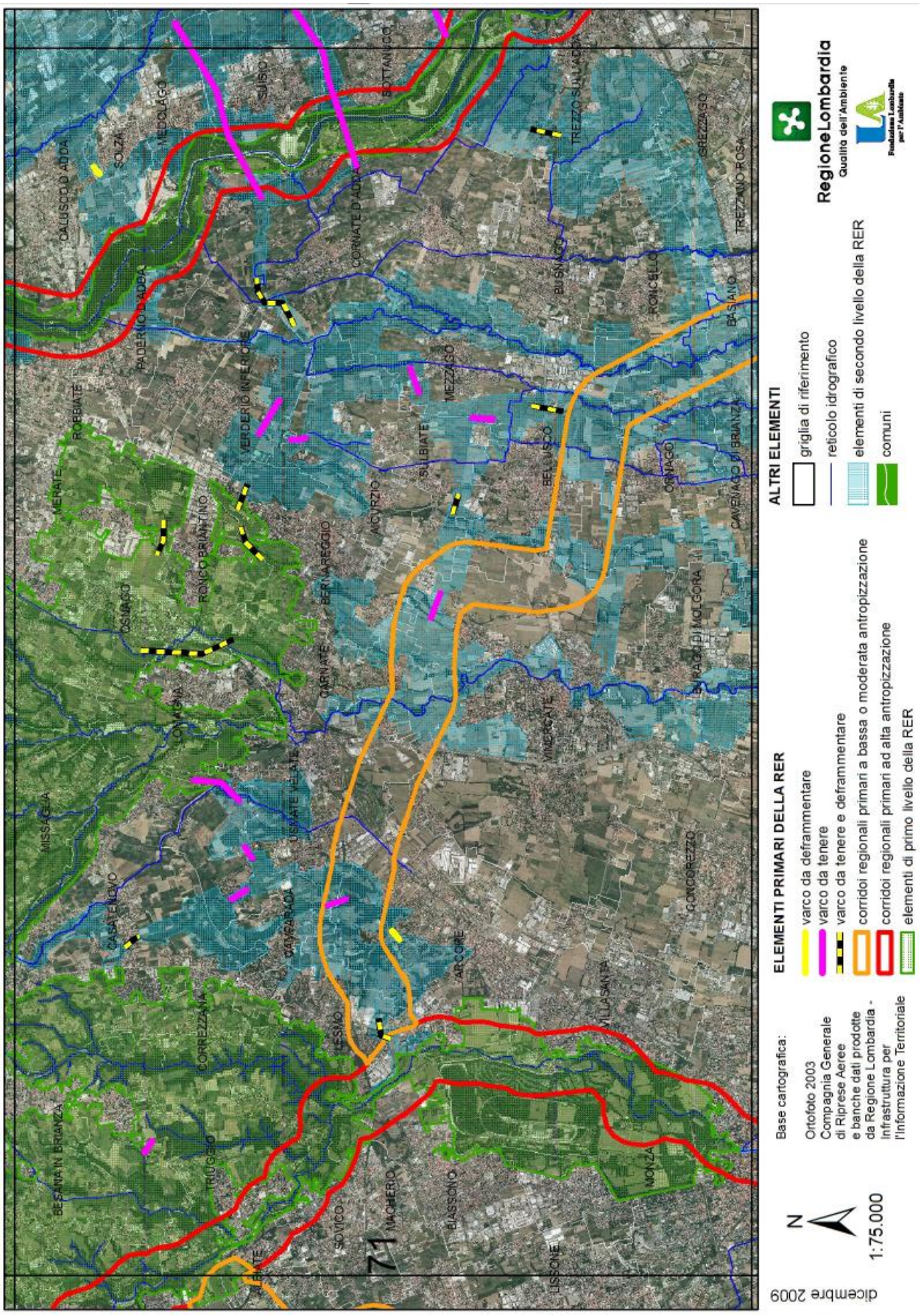
È percorso da corsi d'acqua che presentano buoni livelli di naturalità quali il fiume Adda e torrenti Molgora e Rio Vallone".

Il territorio del comune di Albiate è interessato:

- dal Corridoi primario "Fiume Lambro e Laghi Briantei" classificato, in questo settore, come "fluviale antropizzato" (lungo l'asta del fiume Lambro)
- dal corridoio primario a bassa/moderata antropizzazione (lungo il confine ovest).

Si tratta di elementi fondamentali per favorire la connessione ecologica tra aree inserite nella rete ed in particolare per consentire la diffusione spaziale di specie animali e vegetali, sovente in contesti altamente frammentati.


ELEMENTI PRIMARI DELLA RER
varco da deframmentare
varco da tenere
varco da tenere e deframmentare
corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
elementi di primo livello della RER
ALTRI ELEMENTI
griglia di riferimento
reticolo idrografico
elementi di secondo livello della RER
comuni
Base cartografica:
Ortofoto 2003
Compagnia Generale di Riprese Aeree
e banche dati prodotte da Regione Lombardia -
Infrastruttura per l'Informazione Territoriale
RegioneLombardia
Qualità dell'Ambiente
1:75.000
dicembre 2009
51


RegioneLombardia
Qualità dell'Ambiente
ALTRI ELEMENTI
griglia di riferimento
reticolo idrografico
elementi di secondo livello della RER
comuni
ELEMENTI PRIMARI DELLA RER
varco da deframmentare
varco da tenere
varco da tenere e deframmentare
corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
elementi di primo livello della RER
Base cartografica:
Ortofoto 2003
Compagnia Generale
di Riprese Aeree
e banche dati prodotte
da Regione Lombardia -
Infrastruttura per
l'Informazione Territoriale
N
1:75.000
dicembre 2009
71
BESANA IN BRIANZA
MISSAGLIA
CASATENOVO
CORREZZANA
TRIUGGIO
VEDUGGIO
SOVICO
MACHERIO
BIASSONO
LISSONE
MONZA
VILLASANTA
CONCOREZZO
ARCORE
CARNATE
USMATE VELATE
BERNAREGGIO
LOMAGNA
RONCO BRIANTINO
OSNAGO
MERATE
ROBBIATE
CALUSCO D'ADDA
SOLZA
PADERNO D'ADDA
MEDOLAGO
VERDERIO INFERIORE
SUBIO
CORNATE D'ADDA
BOTTANUCO
MEZZAGO
SULBIATE
AICURZIO
BELLUSCO
BUSNAGO
TREZZO SULL'ADDA
GREZZAGO
TREZZANO ROSA
BASIANO
RONCELLO
ORNAGO
BURAGO DI MOLGORA
CAVENAGO DI BRIANZA

[6] LETTURA DEL TERRITORIO

INDAGINI E SOPRALLUOGHI

Per conoscere la realtà che si va a pianificare è necessario approcciare in primo luogo il suo territorio. Si è deciso di farlo all'inizio del lavoro, senza alcuna influenza o indicazioni specifiche su cosa e come andare a vedere.

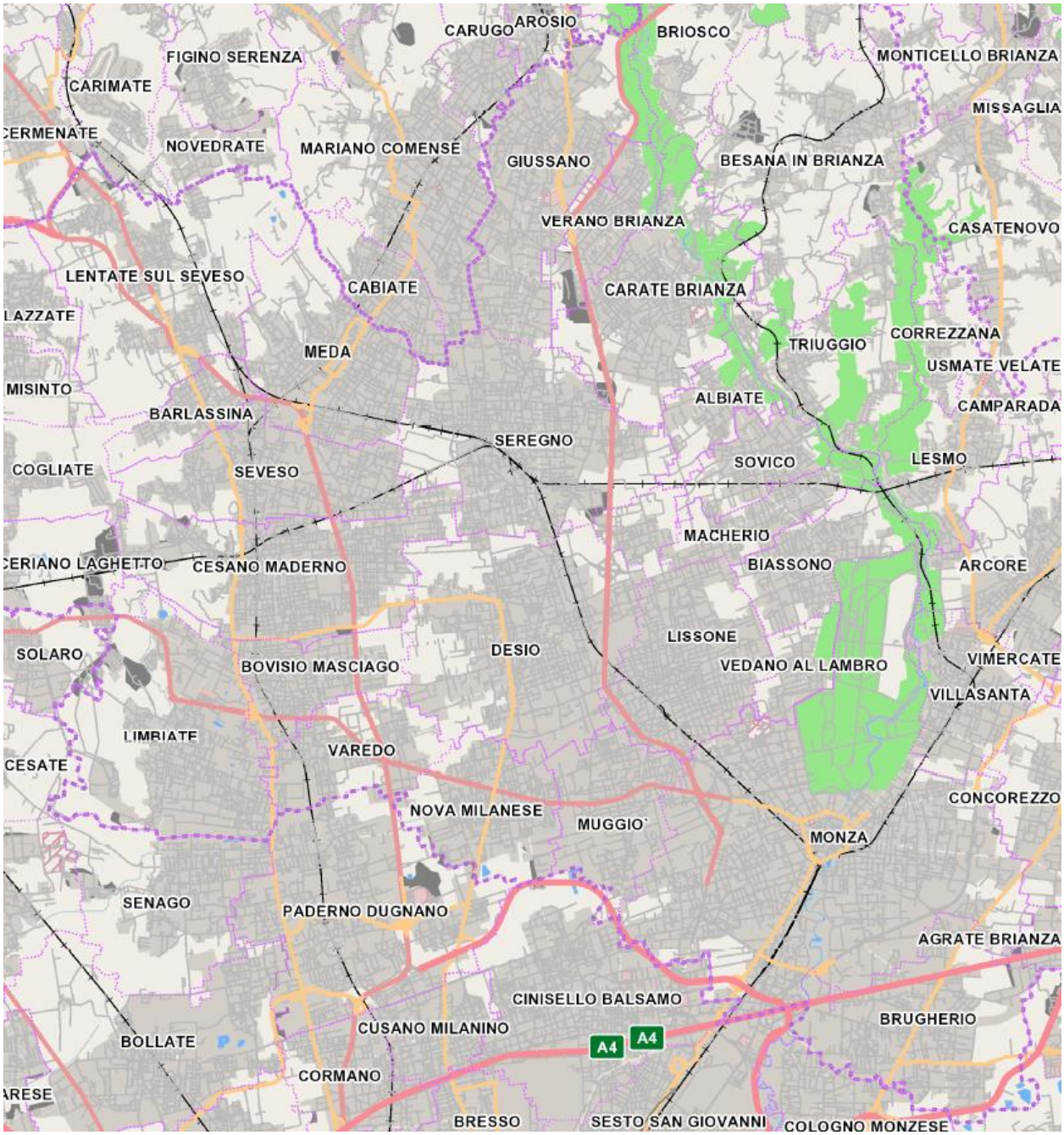
I sopralluoghi sono quindi stati compiuti quasi come turisti della città. Dei turisti, però, interessati oltre che agli elementi qualificanti (tradizionali), anche alle piattaforme produttive, ai margini urbani, ai "retri" della città (oltre ai "fronti").

Il territorio è stato attraversato con varie velocità e mezzi, riuscendo a cogliere (ancora non del tutto) alcuni aspetti distintivi (a nostro avviso e per i nostri fini) di questa città. Aspetti ed elementi che saranno di supporto ai successivi momenti progettuali.

UNO SGUARDO SULLA CITTÀ

Albiate (insieme a Carate, Sovico, Macherio, ecc.) è parte integrante di quella teoria di centri urbani che è sorta e si è sviluppata sul pianalto destro del Fiume Lambro.

Rimasti sostanzialmente "isolati" e riconoscibili fino ai decenni della grande crescita economica, i centri urbani sono oggi diventati un unico sistema, articolato secondo direttrici lineari pressoché continue in senso nord-sud lungo le aste stradali (SP6 – SS36). Una struttura territoriale che va dalla Brianza Comasca sino a Milano e Monza.



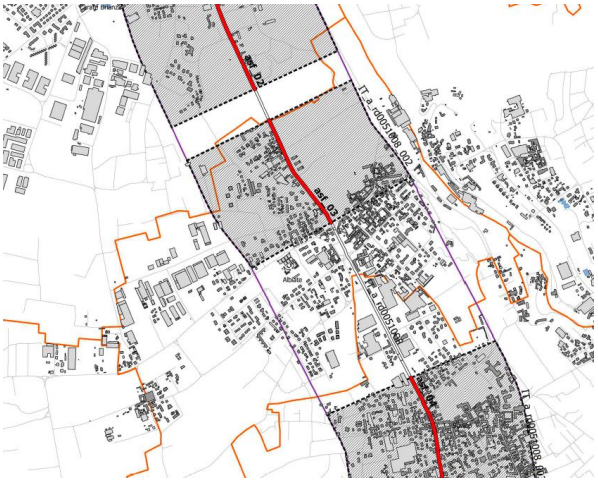
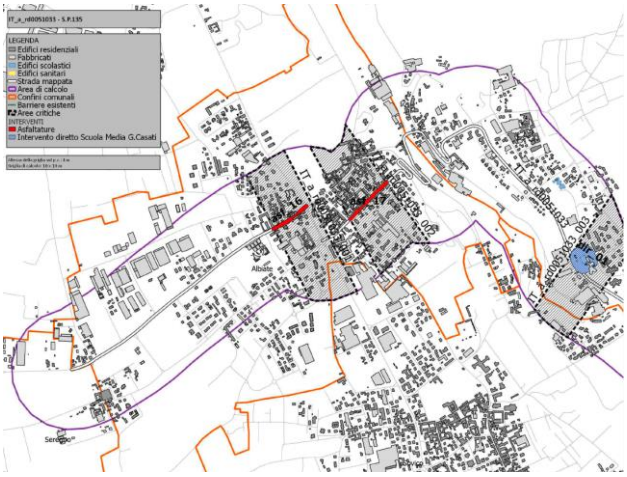
All'interno della conurbazione più prossima al Lambro, il contesto di Albiate garantisce però alcuni momenti di pausa costituiti da:

- la grande piana verso Carate Brianza (paesisticamente molto interessante),
- il parco di Villa Campello associato alle aree agricole verso Sovico

- le aree agricole frastagliate a cavallo della ferrovia verso Seregno (comune con il quale si condivide la località Dosso).

Gli assi stradali principali che, come detto, hanno condotto e sostenuto il processo di sviluppo territoriale di questa porzione di Brianza, rappresentano ancora oggi una risorsa in termini di accessibilità e di servizio sia per i cittadini sia per le imprese. Contemporaneamente però sono diventati anche degli elementi di criticità a causa del forte traffico che, come ad Albiate, risulta a volte (nelle ore di punta) incoerente con i tessuti urbani attraversati.

Dal Piano d'azione rete stradale provinciale (2013) emerge che le strade provinciali SP6 e SP135 hanno valori di traffico medio rispettivamente pari a 4,5 milioni e 5,6 milioni di veicoli anno. Un dato certamente importante sia per la vivibilità delle aree urbane sia per gli effetti ambientali derivanti (vedi "Aree critiche" indicate nelle immagini sottostanti – campitura grigia).

Gli assi stradali provinciali sono anche diventati i principali punti di accesso: delle vere e proprie porte della città.

Le "porte" che caratterizzano oggi Albiate rispetto al visitatore esterno sono variegate:

- da nord si può godere di un ampio e pregiato intervallo libero, che consente anche di riconoscere appieno il passaggio da Carate verso Albiate;
- da sud la percezione del confine è meno immediata, anche se la presenza del cimitero di Sovico e della zona agricola consente ancora uno "stacco" e una apertura verso est;
- l'ingresso dal Lambro è rimasto immutato nel tempo, incassato nella valle e allungato su tornanti quasi montani che, in poco spazio, scendono da Triuggio per salire ad Albiate;

- la più giovane (proporzionalmente) delle porte è quella di Seregno; oggi probabilmente una delle più utilizzate perché raccoglie i flussi dalla nuova Valassina; la lunga via Battisti offre un paesaggio molto vario: la zona agricola, la residenza (con molteplici tipologie), le fabbriche (vecchie e nuove), fino ad arrivare al margine del centro storico.

Proprio la porzione di città che da Seregno arriva fino al nucleo originario merita una prima considerazione. Trattasi dell'espansione tardo novecentesca (dagli anni '60) sviluppatasi lungo e tra le vie Battisti, S.Carlo, Trieste e Gorizia con nuovi insediamenti sia residenziali sia produttivi all'interno della quale si notano alcune peculiarità:

- la zona industriale è compatta, ordinata, interamente attiva, moderatamente accessibile nella parte di via S.Carlo;
- la zona residenziale è storia relativamente recente essendosi sviluppata solo nell'ultimo ventennio e tutt'ora in espansione (AT6); all'interno si rilevano diversi edifici "alti" raramente riscontrabili altrove nel territorio;
- all'interno di entrambe le zone si incontrano i "vuoti" rappresentati dall'oratorio Papa Paolo VI e dal cimitero (con la relativa fascia di rispetto).

Ortofoto volo GAI 1954

Ortofoto 1975

Ortofoto 1998

Ortofoto 2015

Il tessuto produttivo, oltre che nella zona industriale vera e propria sopra descritta, presenta altri insediamenti puntuali. Si tratta di comparti di prima industrializzazione, legati ai settori economici della tessitura e della meccanica storicamente presenti ad Albiate. Le dimensioni sono varie: si va dai piccoli capannoni artigianali (nel nucleo di prima e seconda edificazione) sino al vero e proprio complesso industriale (sul Lambro). Praticamente tutte queste aree risultano oggi dismesse o sottoutilizzate.

Alcune aree dismesse si collocano in punti strategici per la città e necessitano di un approfondimento puntuale e specifico al fine di definire un destino che coniughi gli interessi privati con le aspettative ed esigenze della cittadinanza e del territorio.

Un'area dismessa molto particolare è quella che comprende gli insediamenti e le aree a monte a valle del ponte sul Lambro. In questa fascia fluviale si trovano tutti gli elementi che hanno caratterizzato la storia (sviluppo e decadenza) del Lambro, nonché tutte le criticità e potenzialità che contraddistinguono oggi la valle. Molti sono gli elementi da sottolineare:

- ampie superfici
- vincoli e rischi idro-geologici
- degrado ambientale
- centralità rispetto ai "centri gemelli" di Albiate e Triuggio
- presenza di proprietà pubbliche
- partecipazione ad un sistema sovracomunale (fruitivo, ecosistemico, paesistico, ecc.)

Poco distante dal Lambro si riconoscono due elementi paesisticamente speciali: i parchi e le ville Caprotti e Campello. In realtà solo la seconda è pienamente percepibile "dal basso" in quanto parco pubblico e sede municipale, entrambe risultano però fondamentali perché connotano profondamente il margine urbano di Albiate e l'affaccio sul fiume.

Tra i due grandi parchi e tutt'uno con Villa Caprotti e Villa Tanzi si sviluppa il nucleo di antica formazione che si può ancora riconoscere nella sua configurazione ottocentesca lungo le attuali via Italia – piazza Conciliazione – via S.Valerio – via Roma.

Complessivamente appare molto ordinato e omogeneo, specie negli affacci e negli spazi pubblici. Rari i casi di innesti profondamente dissonanti ancorché, come ovunque, siano presenti i segni delle trasformazioni minute effettuate nel corso dei decenni.

Particolarmente suggestivi sono i collegamenti verso il Lambro (via S. Valerio e la scalinata da via Roma) che trasmettono la netta sensazione di "scendere" nella valle del Lambro.

Un ultimo punto significativo della città è il complesso delle scuole, biblioteca e centro culturale racchiuse all'interno di un vero e proprio "polo dei servizi". La prossimità delle strutture, la vivacità dei bambini/ragazzi, l'articolazione degli spazi (con la scuola perfettamente in asse con via Mazzini) e la possibilità di sostare creano un "luogo qualificato", aperto, dove sono possibili delle relazioni e dove si percepisce la comunità (nella foto di Google Earth si vedono i gruppi di cittadini in attesa dell'uscita dei bambini).

USO DEL SUOLO

Il territorio comunale risulta decisamente utilizzato ai fini edificatori.

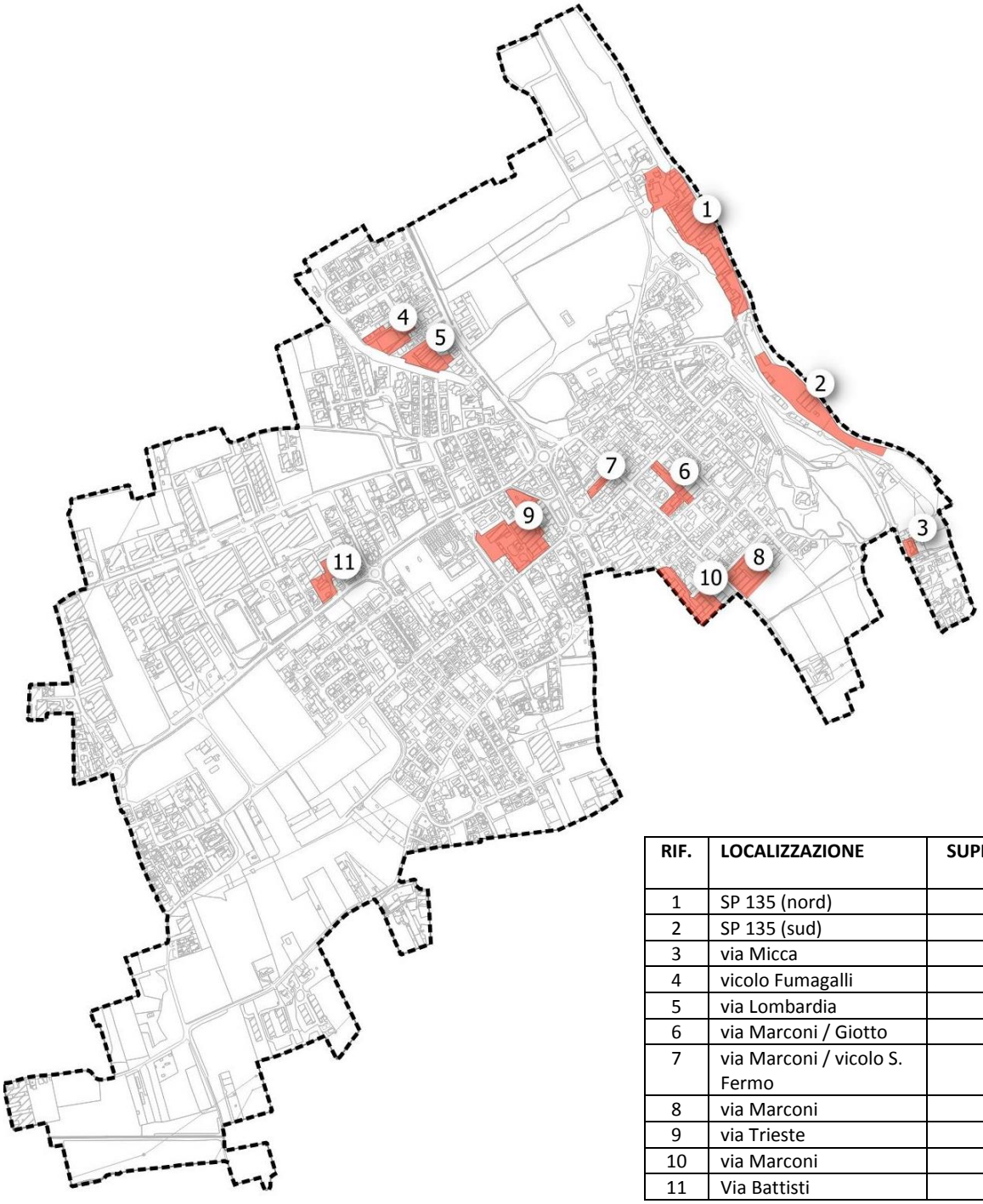
Si riconoscono chiaramente il nucleo di antica formazione che ha generato le espansioni lungo gli assi viari, il nucleo di Dosso e il comparto industriale lungo via S.Carlo.

Le aree libere a ovest sono prevalentemente agricole, con alcuni episodi insediativi e con forma alquanto frastagliata. La ferrovia e altre edificazioni le confinano rispetto al territorio di Sovico.

Ancor meno estese e compatte sono sia le altre aree agricole al confine con Sovico sia quelle verso Carate in corrispondenza di via S.Ambrogio. Al contrario sono contraddistinte da una evidente compattezza e qualità le aree del pianalto fluviale, occupate in parte dal parco della villa.

La valle del Lambro risulta incassata e in parte occupata da insediamenti industriali storici oggi dismessi.

AREE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE

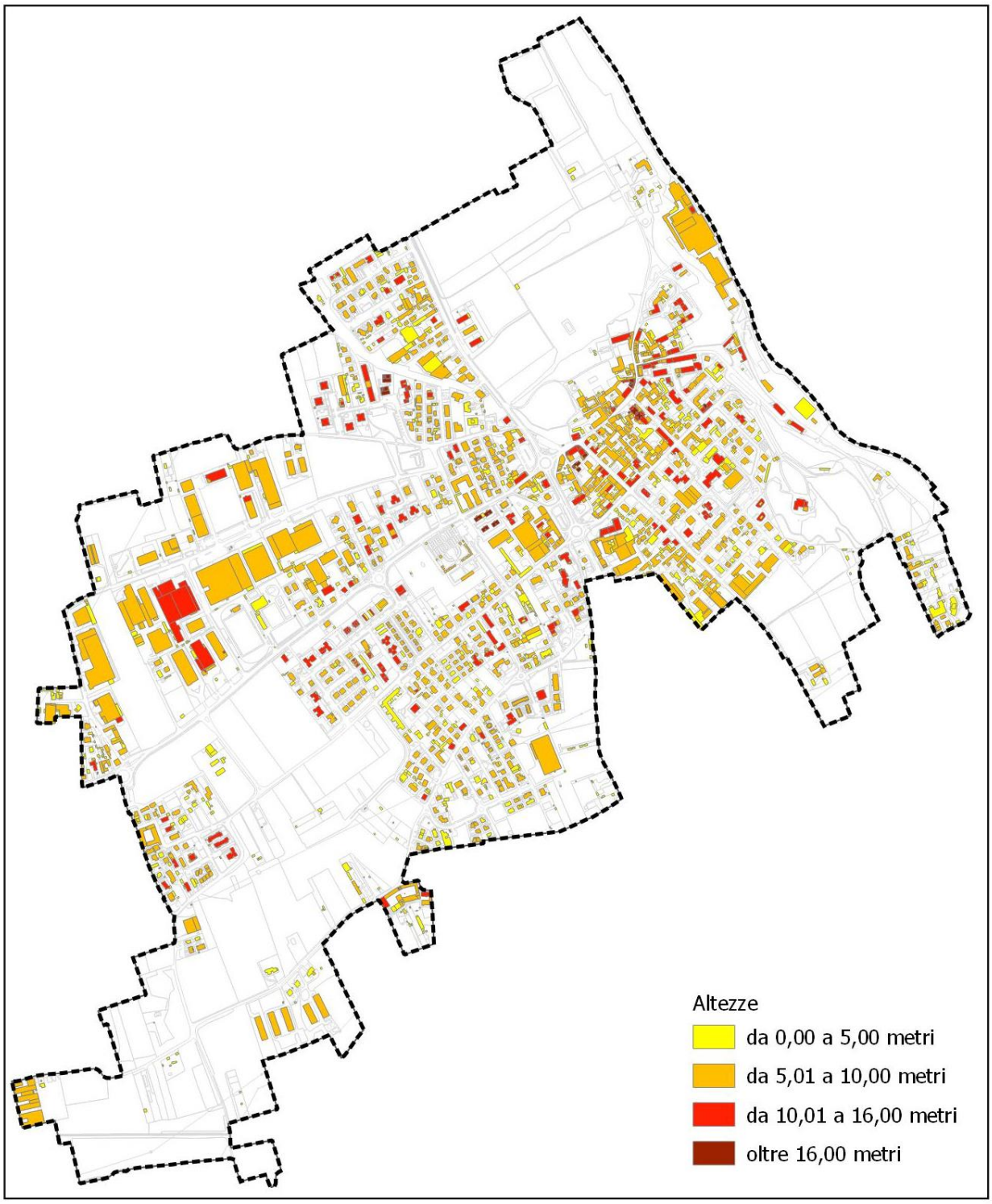


RIF.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (mq)
1	SP 135 (nord)	27.766
2	SP 135 (sud)	15.917
3	via Micca	1.172
4	vicolo Fumagalli	6.467
5	via Lombardia	5.753
6	via Marconi / Giotto	4.736
7	via Marconi / vicolo S. Fermo	1400
8	via Marconi	6.286
9	via Trieste	18.151
10	via Marconi	7.784
11	Via Battisti	4.149

Le aree dismesse punteggiano in modo significativo il tessuto urbano. Testimonianze di una tradizione produttiva che ha contraddistinto Albiate, ma anche di porzioni urbane residenziali che sono state abbandonate perché non più adeguate alle moderne esigenze abitative.

La varietà di dimensione, evidente nella tabella, si sposa con una altrettanto differenti elementi caratterizzanti: stato di conservazione (da pessimo a recuperabile con pochi interventi), qualità ambientale (sconosciuta in quanto non sono disponibili analisi o chiaramente visibile per la tipologia delle coperture), localizzazione (in contesti assolutamente residenziali o in ambiti misti produttivi).

ALTEZZE



Lo skyline di Albiate è diffusamente contraddistinto da edifici di tre piani o circa 10 m. Ciò si ritrova nelle parti storiche, nella aree residenziali porose e nel comparto produttivo.

Emergono con una certa frequenza edifici di 4-5 piani o circa 16 m identificabili nei palazzi della seconda metà del 900 o da edifici di 3 pian, più antichi e caratterizzati da interpiani molti alti.

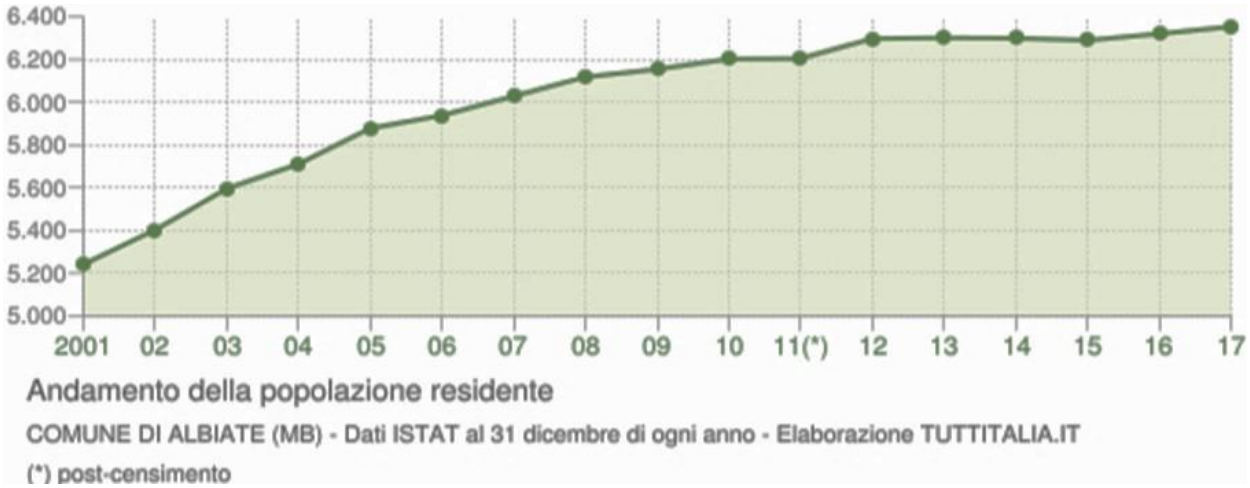
Rari i casi di edifici ancora più alti, alcuni dei quali evidenti e dissonanti rispetto al contesto storico.

DATI SOCIODEMOGRAFICI

Per questa analisi sono stati scelti i tradizionali elementi demografici statistici che consentono di scattare una fotografia della comunità insediata.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

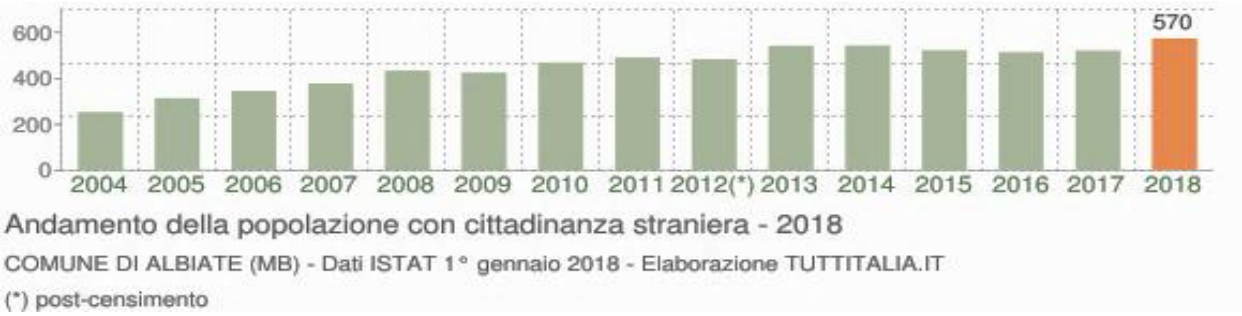
Un primo elemento proviene dall'andamento demografico (6.377 abitanti al 31/12/2018). Negli ultimi 18 anni la popolazione di Albiate è in costante aumento, con un lieve rallentamento negli ultimi 5 anni. La crescita demografica non è legata al saldo naturale, che è negativo, ma direttamente derivante dal saldo migratorio. I dati appaiono coerenti con il trend riconosciuto nel contesto sovracomunale.



Anno	Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale	Saldo Naturale
2002	+8	+142	+19
2003	+48	+176	+17
2004	+55	+93	+22
2005	+25	+147	+20
2006	+27	+29	+31
2007	+46	+53	+37
2008	+28	+87	+3
2009	+40	+30	+6
2010	+36	+28	+20
2011	+26	+62	+7
2012	+11	+104	-11
2013	+15	+2	+2
2014	+18	+3	-5
2015	+10	-3	-6
2016	+11	+25	+5
2017	+57	+41	-8

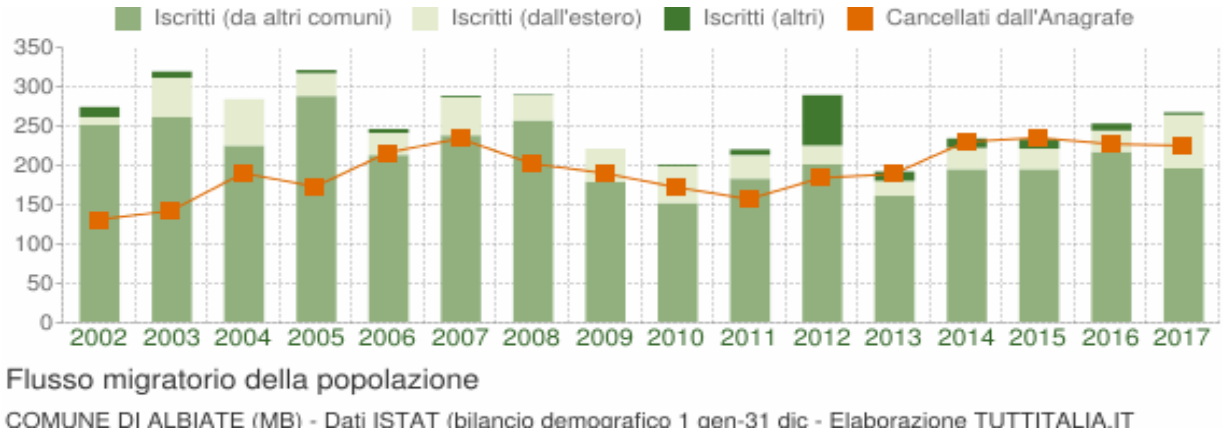
POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE

La presenza di stranieri ad Albiate è pari al 8,9% (in linea con il dato sovracomunale).



FLUSSO MIGRATORIO

E' interessante notare la mobilità migratoria della popolazione e nello specifico come nell'arco di un decennio oltre 1/3 della popolazione sia cambiata (2600 cancellati e 2200 iscritti).

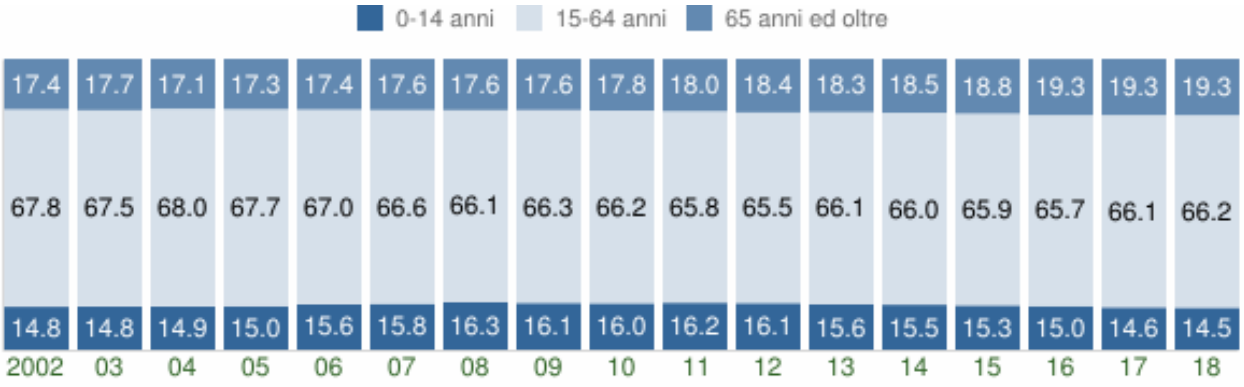


ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE AD ALBIATE (2001-2016)

L'aumento del numero di famiglie e la riduzione della dimensione media è in linea con i dati generali.

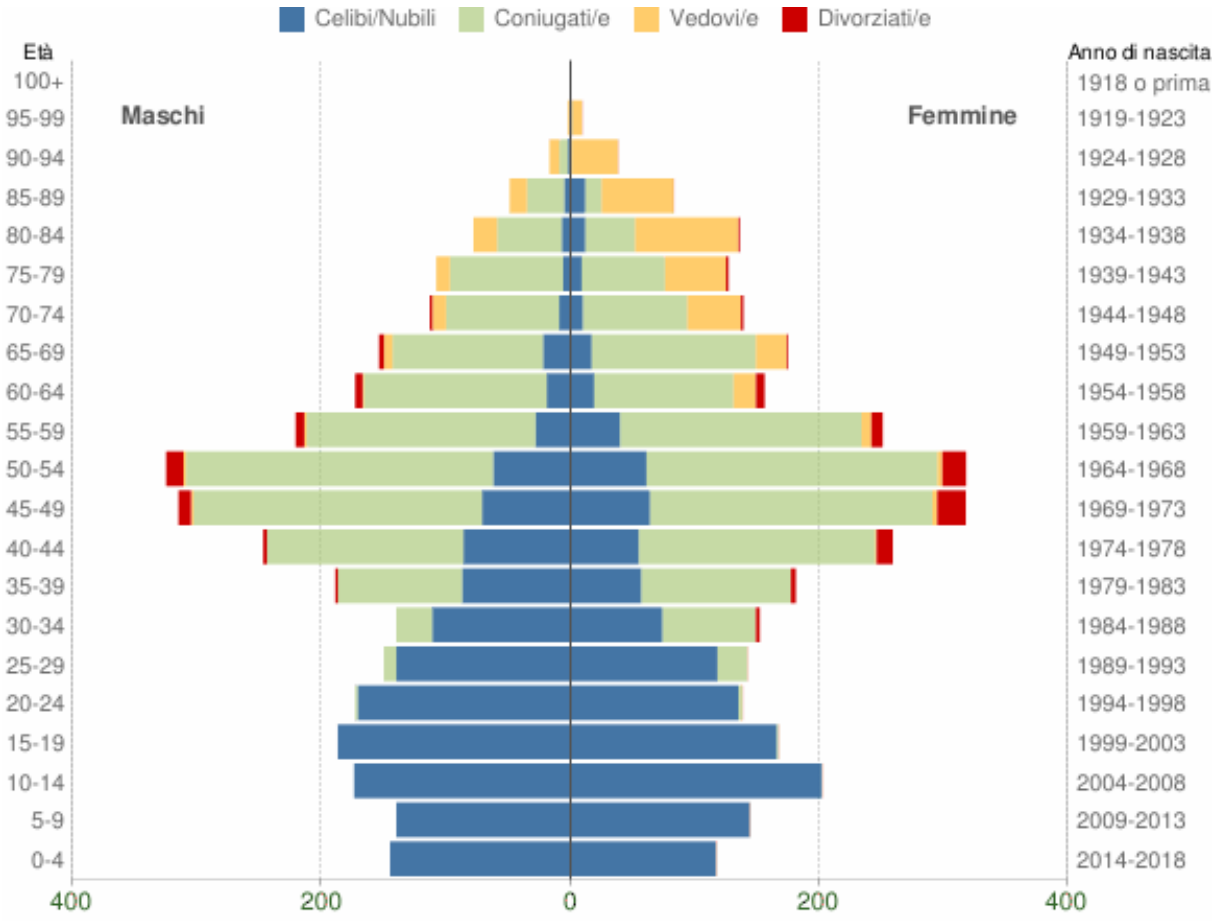
Anno	Famiglie	Andamento	Componenti per famiglia
2007	2.418	+ 36	2,49
2008	2.467	+ 49	2,48
2009	2.493	+ 26	2,47
2010	2.500	+ 7	2,48
2011	2.534	+ 34	2,45
2012	2.586	+ 52	2,43
2013	2.596	+ 10	2,43
2014	2.603	+ 7	2,41
2015	2.614	+ 11	2,40
2016	2.626	+ 12	2,40
2017	2.635	+9	2,40

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI ALBIATE (MB) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2018

COMUNE DI ALBIATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2018 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La struttura della popolazione di Albiate si può definire regressiva in quanto la popolazione giovane (0-14 anni) è minore di quella anziana (65 anni e oltre).

INDICI DEMOGRAFICI

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale
2002	117,8	47,4
2003	119,0	48,2
2004	115,0	47,2
2005	115,4	47,7
2006	111,8	49,3
2007	111,3	50,2
2008	108,1	51,4
2009	109,5	50,8
2010	111,2	51,0
2011	111,2	51,9
2012	114,9	52,7
2013	117,9	51,2
2014	119,5	51,5
2015	123,1	51,8
2016	128,5	52,3
2017	132,2	51,3
2018	133,2	51,2

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni.

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni).

Gli indici sintetici sopra riportati fotografano una popolazione tendenzialmente anziana ancorché con livelli leggermente inferiori al dato regionale.

DATI SOCIOECONOMICI

FLUSSI DI PENDOLARISMO – DESTINAZIONE ALBIATE (2011)

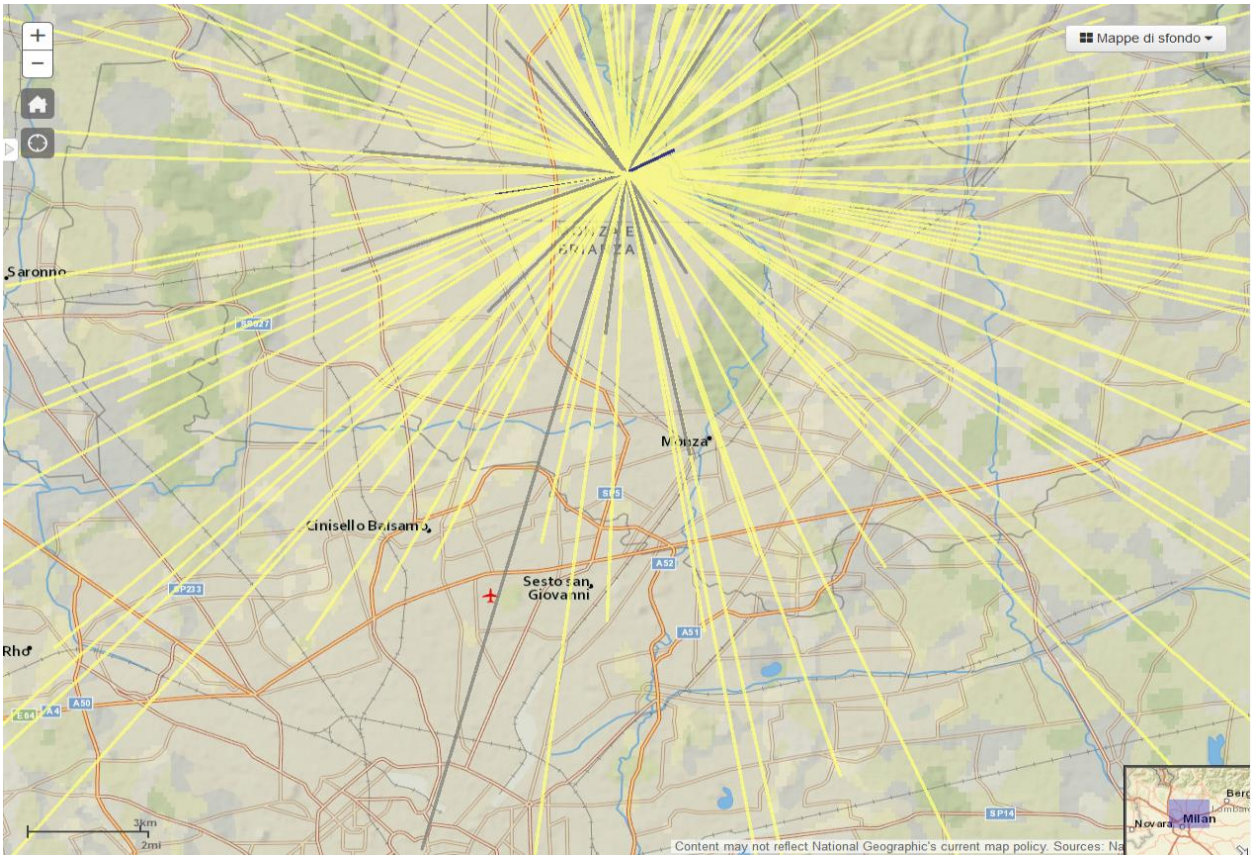
Provincia di provenienza	Flussi totali	Flussi per studio	Flussi per lavoro
BRESCIA	17	0	17
COMO	56	0	56
LECCO	54	3	51
MILANO	73	0	73
MONZA E BRIANZA	1129	109	1020
ALTRE PROVENIENZE	10	0	2
TOTALE	*1339*	*112*	*1227*

Flussi principali			
Comune di provenienza	**Flussi totali**	**Flussi per studio**	**Flussi per lavoro**
CARATE BRIANZA	165	24	141
SEREGNO	148	12	136
SOVICO	111	19	92
TRIUGGIO	99	20	79
MONZA	68	0	68

I maggiori flussi in ingresso si hanno dai Comuni contermini e per motivi di lavoro (condizione evidente data l'assenza di scuole superiori che possano attrarre studenti).

Il bacino di riferimento è costituito sostanzialmente dalla provincia di Monza e Brianza (85% dei flussi).

Gli spostamenti in entrata sono quasi la metà di quelli in uscita.



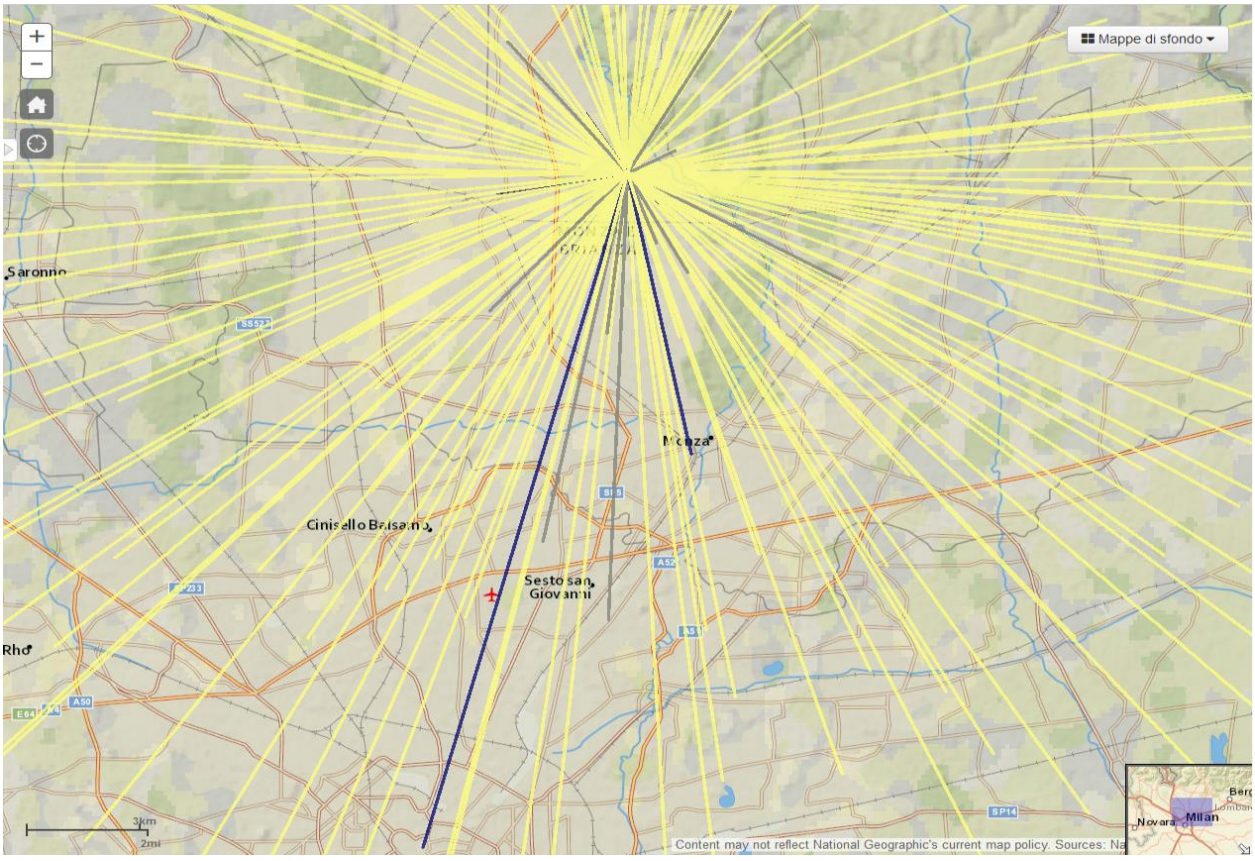
Gistat – Portale della cartografia Istat – dati 2011

FLUSSI DI PENDOLARISMO – ORIGINE ALBIATE (2011)

Provincia di destinazione	Flussi totali	Flussi per studio	Flussi per lavoro
BERGAMO	12	12	11
COMO	88	1	87
LECCO	70	14	56
MILANO	470	82	388
MONZA E BRIANZA	1957	433	1524
VARESE	11	0	11
ALTRE PROVINCE	4	1	3
TOTALE	*2612*	*543*	*2080*

Flussi principali			
Comune di destinazione	**Flussi totali**	**Flussi per studio**	**Flussi per lavoro**
MONZA	310	79	231
CARATE BRIANZA	300	86	214
MILANO	281	73	208
SEREGNO	218	88	130
SOVICO	186	39	147
LISSONE	128	29	99

I maggiori flussi in uscita sono per lavoro e interni alla provincia (Monza e comuni contermini) o verso Milano. E' interessante evidenziare che circa 2600 cittadini (su circa 4000 appartenenti alla classe di età 15-65 anni) escono quotidianamente per motivi di studio/lavoro.



Gistat – Portale della cartografia Istat – dati 2011

RETE DISTRIBUTIVA COMMERCIALE

Grandi strutture di vendita (GSV)

L'assenza sul territorio comunale di punti vendita ascrivibili alla grande distribuzione è largamente compensata da una vasta offerta entro distanze percorribili in 15 minuti.

Comune	Titolare	C.C.	Sup. alimentare	Sup. non alimentare	Sup. totale
Arcore	ESSELUNGA S.P.A.		2.086	894	2.980
Bovisio M.	AUMAI S.P.A.		0	3.427	3.427
Bovisio M.	E.G. CAVALLINI DI M.GRAZIA CAVALLINI E C. SAS		0	3.000	3.000
Giussano	ESSELUNGA SPA	SI	1.497	2.435	3.932
Giussano	SSC SOCIETA' SVILUPPO COMMERCIALE SRL	SI	3.859	10.606	14.465
Lissone	LEROY MARLIN ITALIA SRL		0	9.940	9.940
Lissone	ESSELUNGA SPA	SI	2.865	7.894	10.759
Lissone	DECATHLON ITALIA SRL		50	2.791	2.841
Lissone	SILCO IMMOBILIARE SRL	SI	110	3.884	3.994
Macherio	ESSELUNGA S.P.A.	SI	2.733	1.502	4.235
Muggiò	CIENNE S.R.L.		0	2.800	2.800
Muggiò	COOP LOMBARDIA	SI	2.000	1.000	3.000
Seregno	EGE FIGLI DI DELL'ORTO SRL		0	3.100	3.100
Seregno	ESSELUNGA SPA		2.000	1.300	3.300
Verano B.	SATURN EX EMPORIO ANGIUONI		0	5.675	5.675

Open Data (Regione Lombardia) – Situazione al 30/06/2018

Medie Strutture di Vendita (MSV)

Le attività di media grandezza sono prevalentemente non alimentari, specializzate e non organizzate in forma di centro commerciale.

Indirizzo	Titolare	Sup. alimentare	Sup. non alimentare	Sup Totale
VIA ITALIA, 3-5	COOPERATIVA DI CONSUMO DI ALBIATE E TRIUGGIO	198	0	198
VIALE LOMBARDIA, 39	IL CONFETTIERE DI GIACOMINI PRIMO & C. SNC	0	198	198
VIA BATTISTI, 66	MASPERO MOBILI SRL	0	1.400	1.400
VIA GRANDI, 1	F.LLI CANZI GIOVANNI & MARIO E C. SNC	0	650	650
VIALE LOMBARDIA, 47	FERRAMENTA & UTENSILERIA G.& G SRL	0	400	400
VIALE MILANO, 3	DOGCOOKER DI CALCINATI DAVIDE	0	399	399
VIA BATTISTI, 88	ARDEMAGNI EDILPOINT SNC	0	226	226
VIA MARCONI, 44	SANVITO SAS DI SANVITO MARCO	0	180	180
VIA M.L.KING ANG VIA KENNEDY	COOPERATIVA DI CONSUMO DI ALBIATE E TRIUGGIO	397	0	397

Open Data (Regione Lombardia) – Situazione al 30/06/2018

Commercio al dettaglio in sede fissa

La situazione attuale é:

Alimentari	Non alimentari	Merc. mista	Totale	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. merc. mista	Sup. totale
8	35	2	45	317	2.244	151	2.712

Open Data (Regione Lombardia) – Situazione al 30/06/2018

Commercio su aree pubbliche

Il mercato settimanale si svolge in Via Grandi ogni Sabato.

Esercizi pubblici

Sono presenti numerosi bar e ristoranti (circa 15 in totale) prevalentemente ubicati nella zona centrale della città.

SISTEMA ECONOMICO

Categoria ATECO	Unità locali	Addetti
Estrazione di minerali da cave e miniere	0	0
Attività manifatturiere	77	794
Costruzioni	73	149
Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	128	274
Trasporto e magazzinaggio	12	63
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	18	57
Servizi di informazione e comunicazione	14	21
Attività finanziarie e assicurative	14	43
Attività immobiliari	21	26
Attività professionali, scientifiche e tecniche	66	86
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	16	23
Istruzione	4	8
Sanità e assistenza sociale	22	134
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	5	7
Altre attività di servizi	16	27

Indicatore	Albiate	Lombardia
Tasso di occupazione	54,7	51,1
Tasso di occupazione 15-29 anni	43,9	46,1
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	1,4	2,3
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	38,4	33,1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	43,6	47,0
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	16,6	17,6

8milaCensus (Istat) – Dati 2011

PATRIMONIO EDILIZIO

I dati disponibili circa il patrimonio edilizio non sono recenti.

Tra i dati più significativi per il PGT vi è il numero di abitazioni che appare simile a quello delle famiglie e l'età media del patrimonio edilizio che dimostra un costruito abbastanza recente.

Specie di alloggio	abitazione occupata da persone residenti						
Disponibilità e tipo di servizi	tutte le voci						
Anno di Censimento	2011						
Tipo dato	numero di abitazioni (valori assoluti)						
Numero di stanze	1	2	3	4	5	6 e più	totale
Albiate	49	346	542	891	425	223	2476

Fonte ISTAT

Indicatore	**1991**	**2001**	**2011**
Incidenza delle abitazioni in proprietà	77,8	83,5	86,1
Superficie media delle abitazioni occupate	87,6	91,6	93,4
Potenzialità d'uso degli edifici	…	4,4	5,5
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	8,4	9,5	12,2
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	11,1	94,9	15,4
Età media del patrimonio abitativo recente	16,9	20,3	25,6
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	99,0	99,9	99,8
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	…	88,7	82,5
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	…	1,1	0,7
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	17,9	11,2	6,5
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	9,4	9,1	15,7

Fonte 8milacensus

Confronti territoriali al 2011

Indicatore	**Albiate**	**Lombardia**	**Italia**
Incidenza delle abitazioni in proprietà	86,1	74,3	72,5
Superficie media delle abitazioni occupate	93,4	96,5	99,3
Potenzialità d'uso degli edifici	5,5	3,4	5,1
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	12,2	13,9	20,9
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	15,4	40,1	37,5
Età media del patrimonio abitativo recente	25,6	29,3	30,1
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	99,8	99,7	99,1
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	82,5	87,2	83,2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	0,7	1,1	1,7
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	6,5	9,7	10,2
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	15,7	10,7	7,8

Fonte 8milacensus

IL PGT VIGENTE

Per capire il livello di revisione necessaria rispetto allo strumento urbanistico vigente è stato verificato lo stato di attuazione delle previsioni.

L'attività posta in essere non ha lo scopo di verificare la correttezza delle scelte compiute, ma serve per capire, in via preliminare, quali sono le aree ancora in gioco e gli spazi di manovra della Variante, all'interno di un territorio fortemente consolidato e di un sistema di regole che riducono radicalmente gli spazi di manovra (aree parco, disciplina del consumo di suolo, aree agricole strategiche, vincoli idrogeologici, ecc.)

Si tenga inoltre conto che nell'ultimo decennio largamente influenzate da fattori economici del tutto esogeni rispetto alle logiche urbanistiche.

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Lo stato di attuazione delle previsioni del PGT è ad oggi così riassumibile:

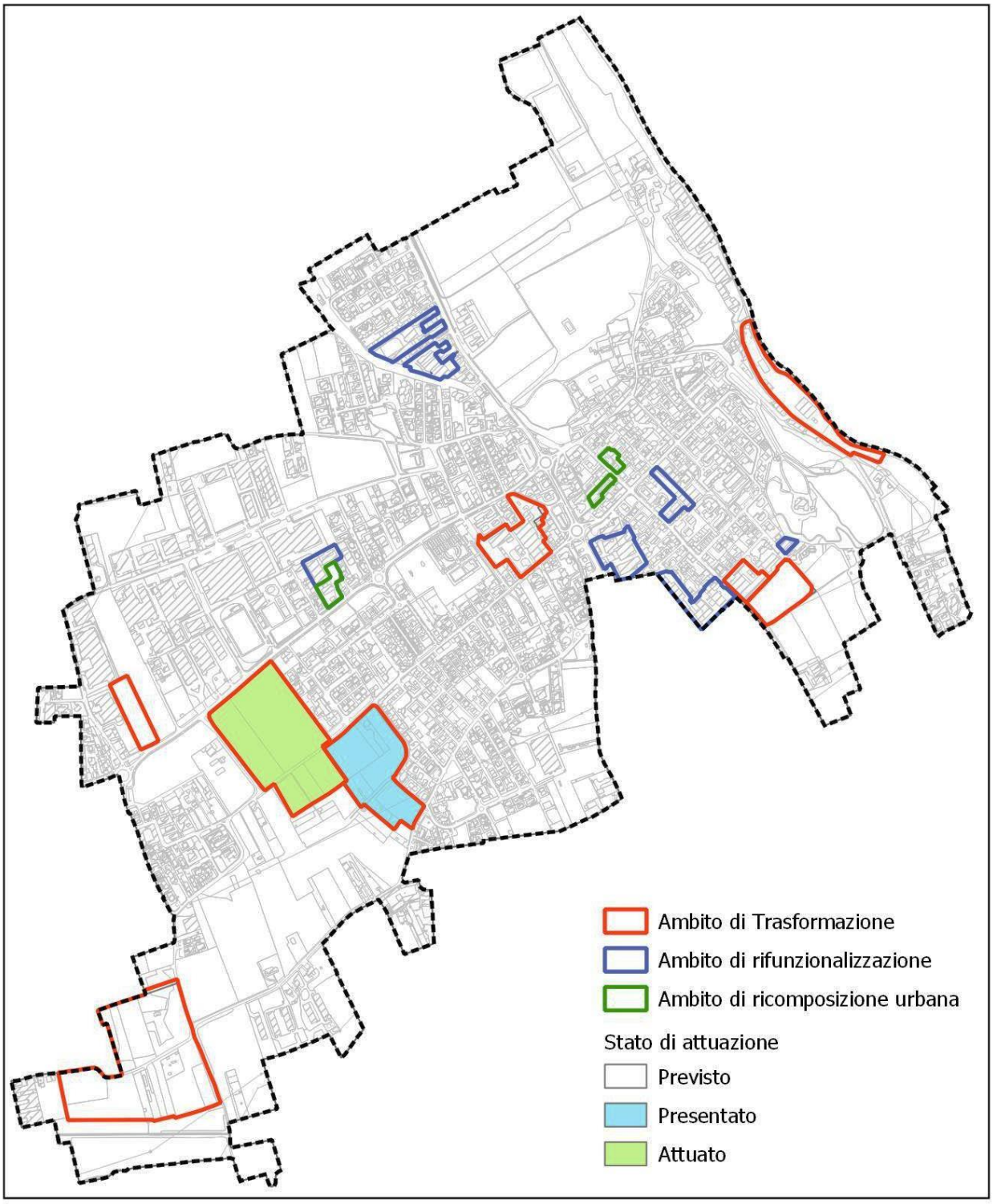
	PREVISTI	ATTUATI	PRESENTATI
Ambiti di trasformazione	8	AT6 (in corso di realizzazione)	AT5
Ambiti di rifunzionalizzazione	7	-	-
Ambiti di riqualificazione urbana con intervento unitario	3	-	-

L'analisi del PGT vigente ha fatto emergere una categoria urbanistica particolarmente significativa: gli "Ambiti di rifunzionalizzazione". In tale fattispecie sono contenute le principali aree dismesse o sottoutilizzate di Albiate.

La prima peculiarità di questi ambiti è che si collocano sempre all'interno del tessuto urbano consolidato e spesso in tessuti prevalentemente residenziali.

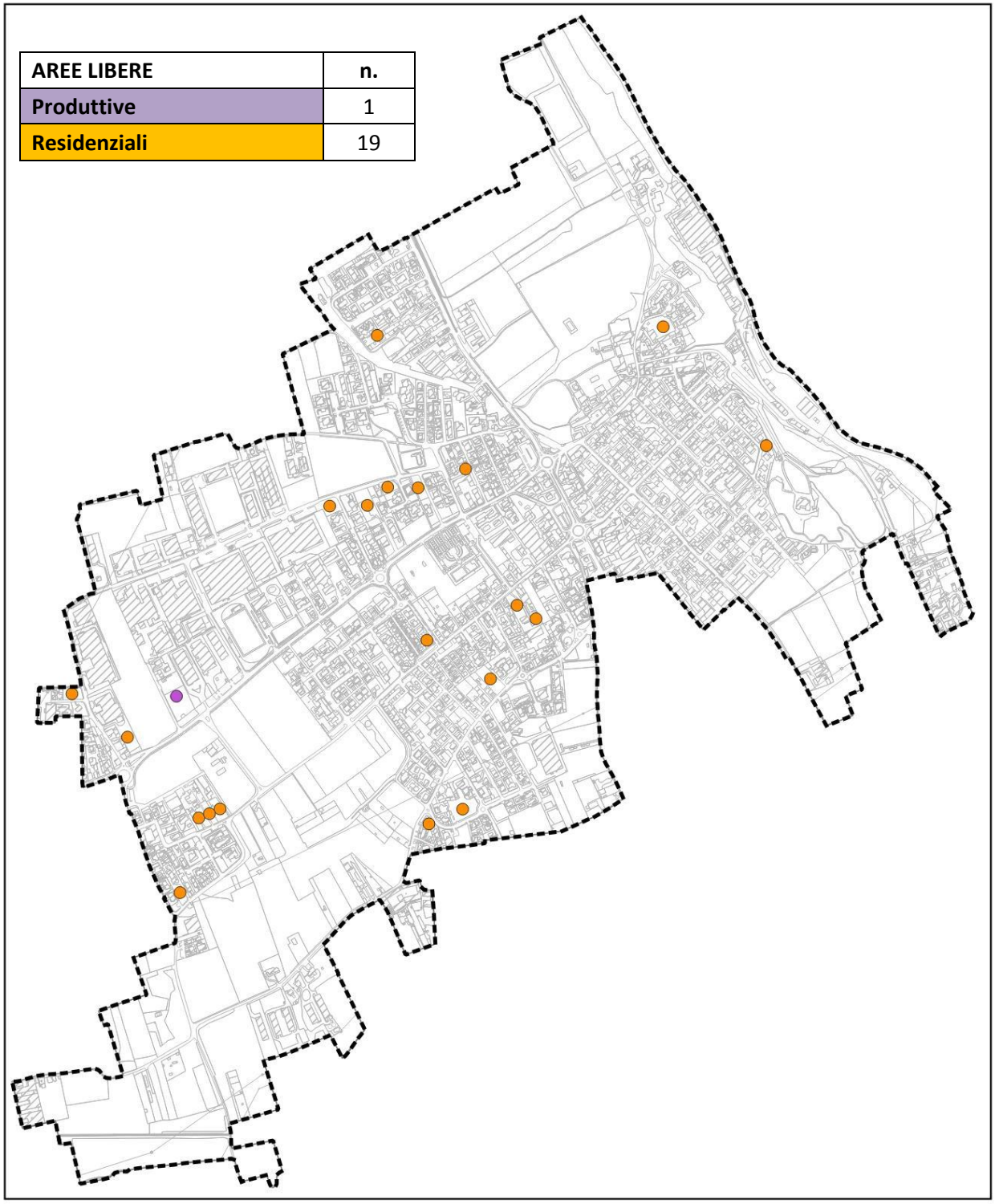
La seconda è che nessuna previsione ha trovato attuazione.

Si rileva inoltre che per alcune di queste aree le ipotesi di riattivazione e recupero sono aggravate da verifiche di natura geoambientale (bonifiche), mentre per altre risultano maggiormente problematiche le condizioni proprietarie (stato fallimentare delle società).


Ambito di Trasformazione
Ambito di rifunzionalizzazione
Ambito di ricomposizione urbana
Stato di attuazione
Previsto
Presentato
Attuato

AREE LIBERE

AREE LIBERE	n.
Produttive	1
Residenziali	19



Da un lato si evidenzia l'assenza di nuove aree produttive. L'unico lotto non edificato (via Battisti) risulta comunque utilizzato come deposito mezzi, mentre l'area in via S.Carlo è di prossima costruzione.

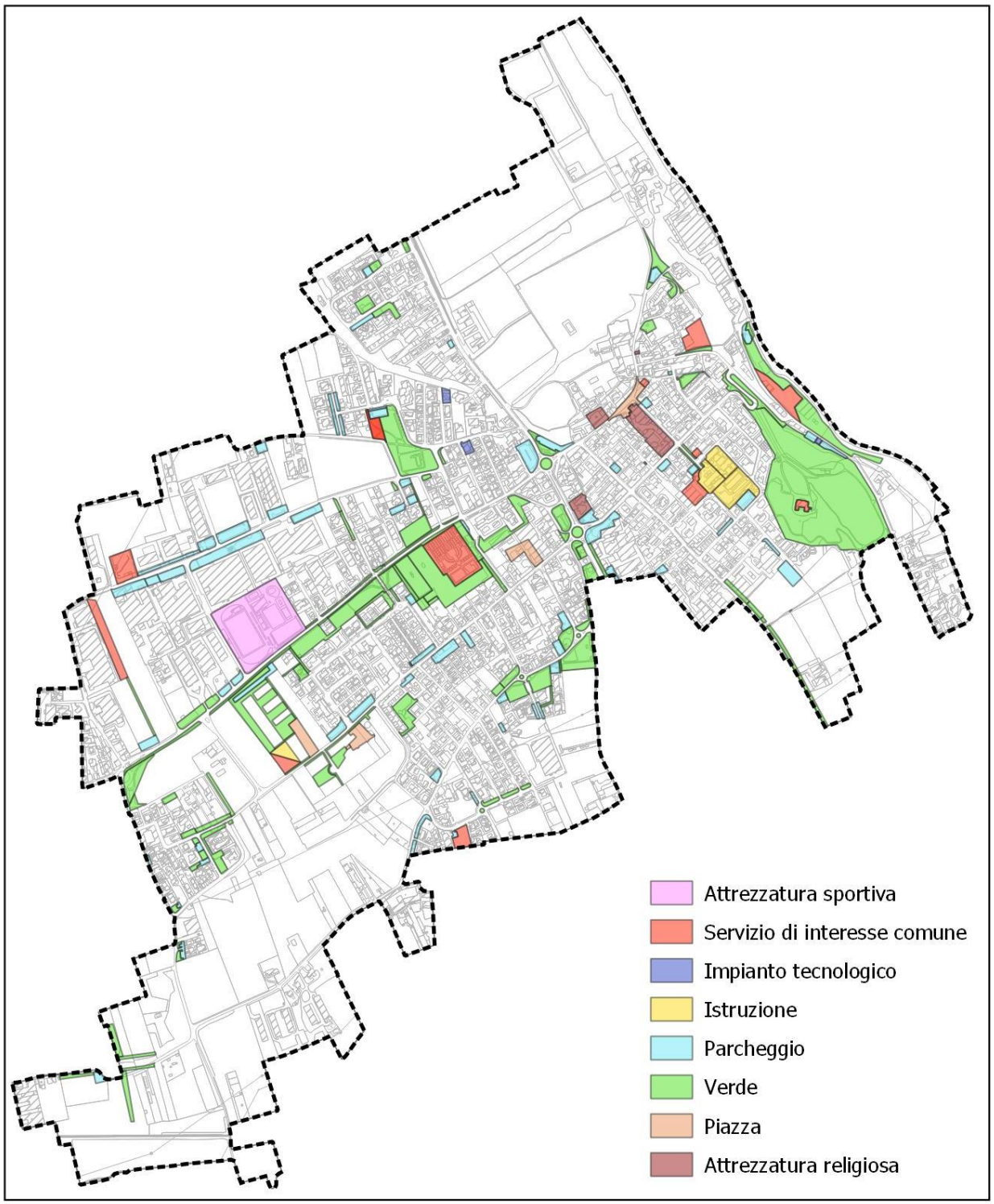
Dal punto di vista residenziale si deve sottolineare che nel corso dell'ultimo decennio (periodo di attuazione del PGT vigente) una larga parte dei lotti liberi è stata edificata (25 su 40) a completamento di precedenti piani di lottizzazione o di aree consolidate

SERVIZI PREVISTI DAL PGT

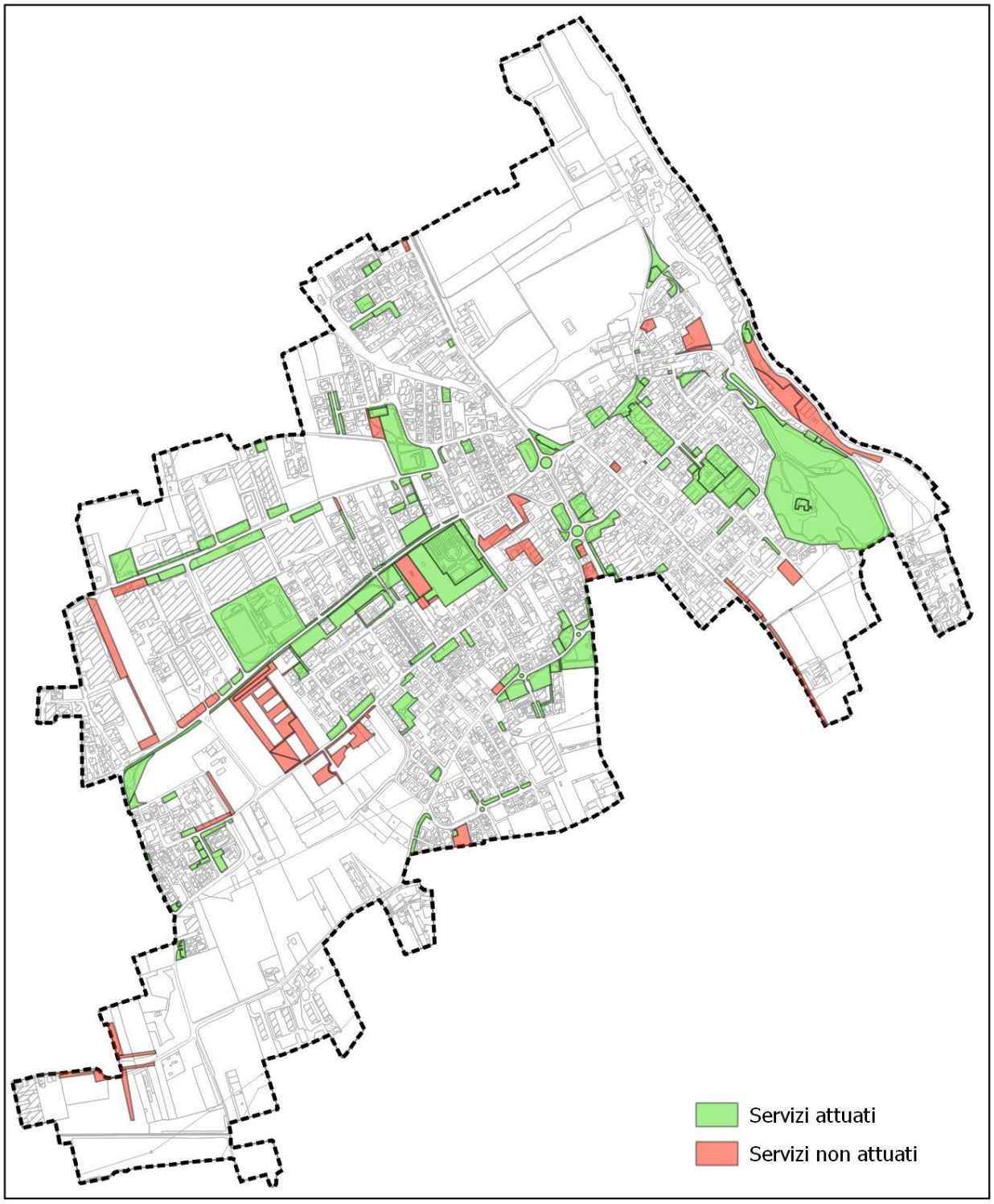
Negli schemi e tabelle seguenti è riportata l'analisi specifica relativa al settore dei servizi.

Scopo dell'indagine è capire la distribuzione territoriale, la varietà dell'offerta, l'equilibrio rispetto alla domanda e, molto importante per la Variante, la coerenza con le strategie complessive. Per fare ciò sono stati verificati la consistenza, lo stato di attuazione delle previsioni e la loro fattibilità rispetto ad un programma realistico di medio periodo.

Le aree per servizi previste dal PGT vigente sono:



STATO DI ATTUAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI DAL PGT



Si sottolinea che:

- le aree per servizi previste dal PGT vigente risultano in larga parte già di proprietà comunale o di uso pubblico;
- alcune aree per servizi sono considerate "non attuate" ancorché di proprietà comunale, in quanto le strutture/funzioni previste non risultano realizzate (ex AT1, via Milano);
- le aree interne all'AT6 sono state modificate in sede di approvazione (con stralcio) del corrispondente piano attuativo.

Le principali previsioni non attuate sono connesse a grandi trasformazioni urbane che non hanno preso avvio. Al di fuori di queste si evidenziano le seguenti:

NOME	INDIRIZZO	PROPRIETA'
Area per servizi privati	Via Roma	privata
Area per Parchi e aree verdi attrezzate	Via Battisti	parte pubblica e parte privata
Aree per Servizi per il settore produttivo	Via San Carlo	privata
Verde di vicinato e Parcheggio	Via Castello	privata
Verde di vicinato e Parcheggio Area per Parchi e aree verdi attrezzate	Via Milano	parte pubblica e parte privata

In termini quantitativi le aree per servizi previste suddivise per macro categorie sono:

CATEGORIA	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
Parcheggio	49.945	7.433
Verde	162.855	51.869
Istruzione	12.600	1.635
Attrezzatura sportiva	30.660	-
Impianto tecnologico	1.663	-
Servizio di interesse comune	19.647	17.493
Attrezzatura religiosa	10.229	-
Piazza	2.643	7.808
TOTALE	**290.241**	**86.236**

ANALISI DEI SERVIZI ESISTENTI

La rete dei servizi risulta ben strutturata e articolata.

Come già detto precedentemente risulta di particolare interesse il "polo dei servizi" nel quale sono sinergicamente concentrate le scuole, le attrezzature sportive e il centro culturale.

Non sono state rilevate carenze significative.

Per alcune esigenze il Comune può contare sul supporto di strutture private e in particolare per quanto concerne l'asilo nido e la scuola dell'infanzia.

Le principali strutture e aree esistenti sono:

SERVIZIO	LOCALIZZAZIONE	PROPRIETA'
Municipio – Polizia locale	Via Dante, 15/a	
Centro sociale "Remo Canzi"	Piazza conciliazione, 42	
Centro culturale (biblioteca, ludoteca, sala conferenze)	Piazza Vittorino Colombo	
Micronido "Fate e Folletti"	Via Marconi, 39	privata
Scuola primaria "G. Ungaretti"	Via delle Rimembranze	
Scuola secondaria di primo grado "E. Fermi"	Via delle Rimembranze	
Centro sportivo	Via Carducci	
Centro sportivo Parrocchiale "Paolo VI"	Via Battisti, 60	privata
Parco di villa Campello	Via Dante	
Parco di via Don Minzoni	Via Don Minzoni – Gemelli	
Area feste	Via Monfalcone	
Cimitero	Via La Pira	
Centro raccolta rifiuti	Via San Carlo, 28	

Le strutture e attrezzature di carattere religiosi sono (si veda il Piano delle attrezzature religiose):

Parrocchia San Giovanni Evangelista	Via Mazzini, 4
Santuario di San Fermo	Piazza San Fermo
Oratorio di San Valerio	Via San Valerio
Casa provincializia dei Padri Betharramiti	Via Italia
Asilo nido "Gianna Beretta Molla"	Via Mazzini
Scuola dell'infanzia "Giovani XXIII"	Via Mazzini

[7] QUADRO PROGETTUALE

GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

Appare interessante riportare in sintesi gli elementi programmatici definiti a Novembre 2018 nella Fase 2 per due ragioni:

1) dare conto della linearità del percorso seguito
2) evidenziare la coerenza con le scelte finali

APPROCCIO

L'approccio della Variante è caratterizzato da un "ottimistico realismo" secondo i seguenti elementi:

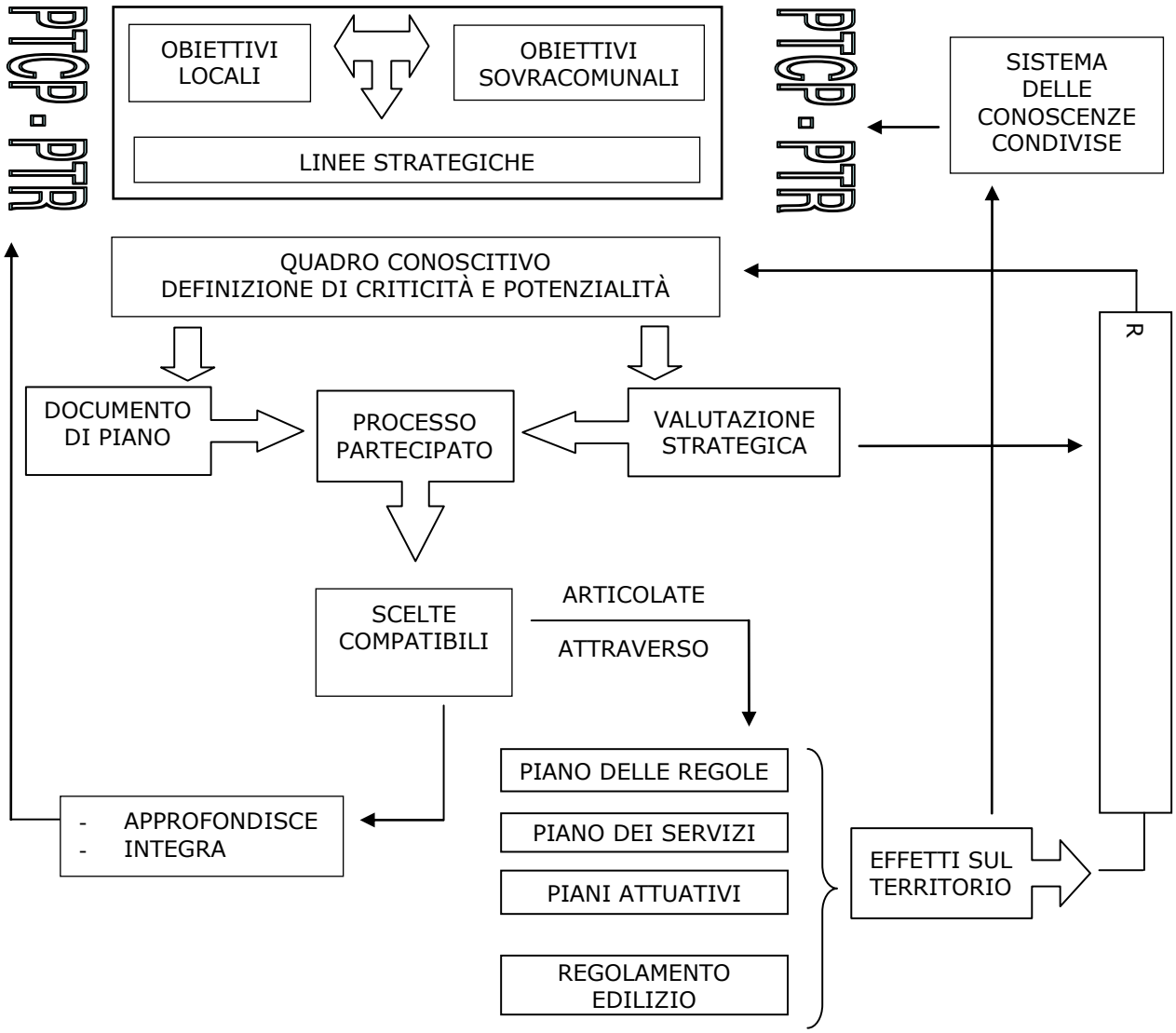
a) gli strumenti urbanistici devono affrontare nuove sfide passando da una logica di "regolazione" ad una di "promozione" del territorio, con particolare riferimento alla città costruita;
b) è necessario garantire una flessibilità tale da poter accogliere, senza gravi ripercussioni, il modificarsi delle condizioni socio-economiche e l'evoluzione della struttura produttiva;
c) devono essere definiti strumenti e accordi che conducano alla effettiva attuazione delle previsioni urbanistiche, meglio ancora se con tempi certi.

Le strategie strutturanti sono:

1) Definizione di un modello insediativo coerente con l'evoluzione demografica.
2) Costruzione di un disegno della città che garantisca il bilancio positivo del consumo di suolo.
3) Ammodernamento del concetto di "industria" estendendolo alla "produzione di beni e servizi".
4) Difesa della piattaforma produttiva esistente (per accogliere la sperata ripresa economica).
5) Introduzione del principio della "*mixité functionelle*" (coesistenza di una pluralità di funzioni compatibili) per la città consolidata.
6) Semplificazione della struttura di Piano, restringendo ai soli strumenti operativi gli elaborati costituenti la Variante.
7) Definizione di strumenti attuativi semplici e modulati rispetto alla complessità e interesse pubblico dell'intervento.

IL PGT: UN SISTEMA "CIRCOLARE"

Prima di procedere con la descrizione dei contenuti strategici è utile uno schema sinottico che spiega il percorso e la logica del PGT (che vale anche per le varianti).



Dallo schema sinottico che precede si può dedurre il percorso logico che seguirà la Variante PGT e le diverse fasi di lavoro.

Si parte dagli Indirizzi ammnistrativi per produrre delle "Linee strategiche" che descrivono la filosofia e gli obiettivi del PGT.

Attraverso la conoscenza del territorio e un processo partecipato con i cittadini, le strategie si affinano e diventano il Documento di Piano.

Dal confronto con la VAS e dagli ulteriori approfondimenti settoriali emergono gli elementi di dettaglio che andranno a costituire gli strumenti operativi del PGT (Piano delle regole, Piano dei servizi e Regolamento edilizio.

Gli elementi costituenti la proposta di PGT sono quindi portati alla valutazione del Consiglio per l'adozione e approvazione (secondo le procedure e fasi di legge).

Una volta divenuto efficace il PGT esplica i propri effetti sul territorio e diventa esso stesso elemento per l'implementazione degli strumenti provinciali e regionali (PTCP e PTR) chiudendo la "circolarità" del processo.

LE LINEE STRATEGICHE

1) DEFINIZIONE DEGLI EFFETTIVI FABBISOGNI

L'analisi demografica sopra riportata assegna ancora ad Albiate un ruolo attrattore di nuovi residenti.

La crescita costante della popolazione, sostenuta quasi esclusivamente dal saldo migratorio, associata all'aumento del numero delle famiglie e confrontata con il numero di abitazioni (ancorché con un dato fermo al 2011) individua i presupposti per una ulteriore domanda abitativa.

Il dato statistico è supportato dalle vendite connesse alle recenti operazioni immobiliari (AT6) e dal numero di Permessi rilasciati.

In termini urbanistici le valutazioni di cui sopra si traducono nella seguente linea programmatica: il modello insediativo prevedrà una quota di tipo residenziale proporzionale al trend di crescita registrato nell'ultimo decennio.

2) CONSUMO DI SUOLO E FORMA URBANA

L'obiettivo generale è garantire il bilancio positivo del consumo di suolo. Tale approccio (disposto dalla legislazione regionale e dal nuovo PTR) supera il concetto statico di "consumo zero", associando ad una analisi quantitativa anche una valutazione qualitativa delle aree trasformabili nel territorio comunale in funzione delle specificità locali.

Si propone quindi:

- la valutazione puntuale delle singole aree di trasformazione vigenti non attuate,
- la verifica della loro coerenza rispetto allo scenario complessivo attuale,
- l'analisi di fattibilità.

In forza di ciò si giungerà alla proposta di mantenere, cancellare o traslare altrove la previsione edificatoria (a bilancio complessivo pari a zero).

Si sottolinea che la revisione degli ambiti di trasformazione consente di:

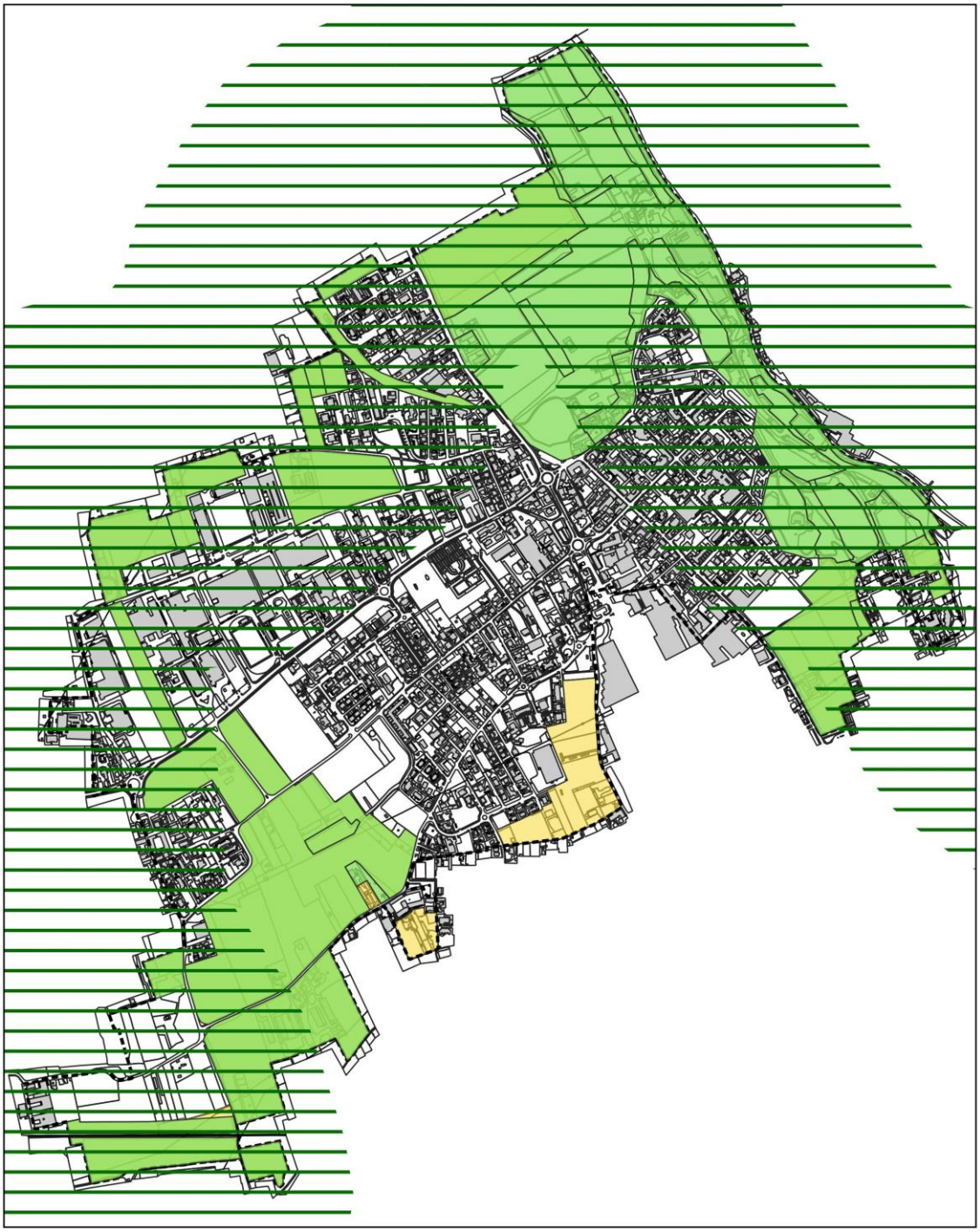
- dare la possibilità di operare a chi è nelle condizioni di farlo in un tempo ragionevole, garantendo un riscontro alle aspettative degli imprenditori e un ritorno in termini di benefici per la città;
- eliminare le previsioni rimaste sulla carta (e che si giudica rimarranno tali) che "occupano" quote di suolo, danno privilegi a chi ne è proprietario ma non benefici alla città.

La valutazione degli ambiti di trasformazione (generalmente al margine dell'edificato) porta con sé un ragionamento più ampio sulla forma urbana.

Gli elementi di riferimento sono:

- la formulazione di un disegno urbano basato sulle esigenze di rigenerazione ecologica del suolo a partire dalle reti ecosistemiche di livello provinciale;
- il recupero dell'idea di compattazione della forma urbana (completamento della figura insediativa, precisazione dei margini urbani).

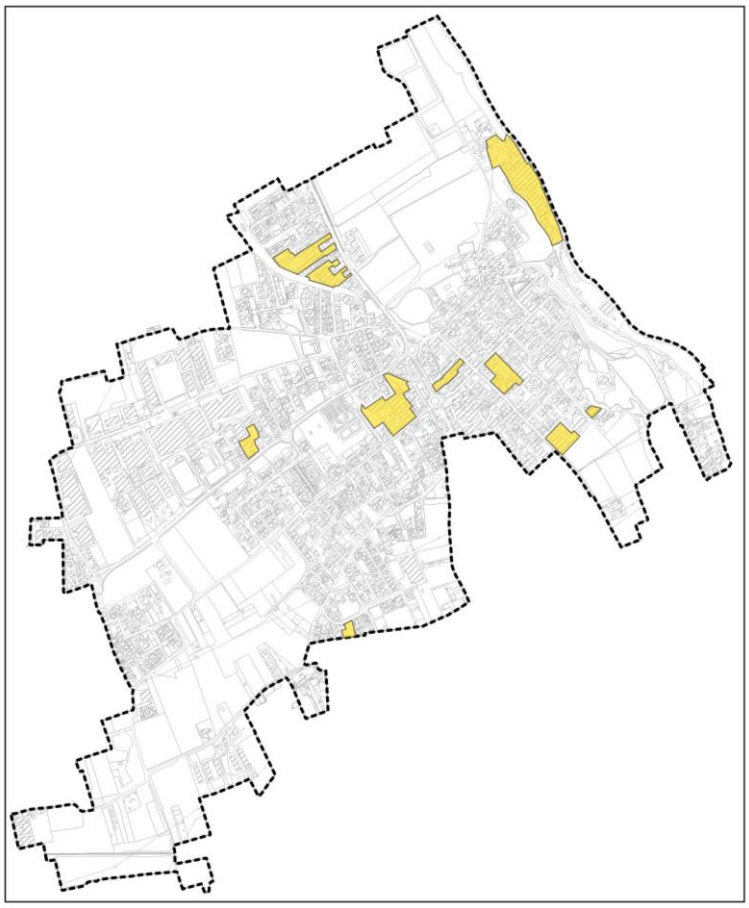
Nell'immagine sottostante si possono notare le salvaguardie (Parco Regionale, Aree agricole strategiche e corridoio ecologico) che definiscono già le invarianti sovracomunali.



In modo complementare rispetto agli ambiti di trasformazione si opererà sulla città consolidata secondo due linee d'azione:

1) Rigenerazione delle aree dismesse o sottoutilizzate con meccanismi e strumenti puntuali e specifici, forme di incentivazione e perequazione (anche coinvolgendo aree comunali), disciplina urbanistica volta alla massima semplificazione del processo (si veda il paragrafo seguente "Strumenti operativi per le aree strategiche"), affinché possano essere appetibili per gli investitori economici.

   La riattivazione delle aree non comporterà un automatico cambio di destinazione funzionale, anzi, laddove possibile (ovvero coerente con il tessuto urbano) si valuterà il mantenimento del carattere "produttivo" (assegnando al termine il significato spiegato nel successivo paragrafo).



2) Individuazione di processi di densificazione del tessuto edilizio esistente; questa linea dovrà essere attentamente approfondita sia per garantire la qualità abitativa sia per mantenere la porosità che oggi contraddistingue una larga parte dell'urbanizzato. In ogni caso l'eventuale aumento degli indici sarà misurato e proporzionale alla struttura dei diversi quartieri di Albiate e subordinato al miglioramento del patrimonio edilizio in termini di efficienza energetica e sicurezza sismica.

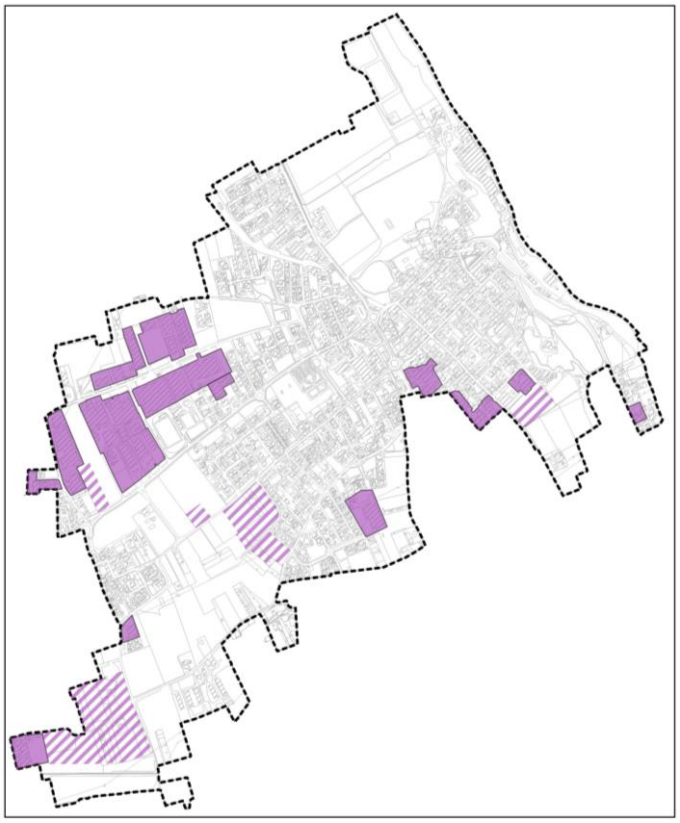
3) L'INDUSTRIA DI DOMANI

Richiamate le precedenti note metodologiche la Variante propone due temi per quanto concerne la componente economica:

- l'ammodernamento del concetto di "industria";
- la difesa della piattaforma produttiva;

Per il primo si propone di individuare uno spettro ampio di funzioni all'interno della destinazione d'uso "produzione", superando i limiti del settore secondario per ampliarsi verso attività che si caratterizzano per la creazione di servizi e non di beni (ad esempio i laboratori informatici).

Il secondo obiettivo raccoglie le indicazioni di alcuni analisti del settore che denunciano la perdita pressoché totale di capacità produttiva da mettere in campo per far fronte alla eventuale (e auspicata) ripresa. In tal senso si propone il mantenimento degli spazi industriali esistenti e previsti caratterizzati da una adeguata collocazione (rispetto agli elementi ambientali e al contesto urbano), dimensione e qualità infrastrutturale.



4) MIXITE'

Per il tessuto urbano consolidato (la città diffusa) si propone l'ampliamento delle funzioni insediabili.

La mixité o principio dell'indifferenza funzionale ha vari scopi:

- ricreare la struttura socio-economica propria delle città dove storicamente hanno convissuto e si sono sviluppate una pluralità di funzioni (la residenza, il commercio, le arti e le professioni);
- contrastare la formazione di isole urbane monofunzionali (siano esse residenziali o produttive);
- aumentare l'appetibilità immobiliare degli spazi semicentrali, che possono diventare veri e propri spazi integrati della città;
- sostenere un'azione diffusa di rinnovamento del patrimonio edilizio, grazie al richiamo di capitali provenienti da operatori diversi (non solo di tipo residenziale).

5) NUCLEO ANTICO

Anche all'interno del nucleo storico di Albiate si applicherà il principio della mixitè sopra descritto.

Saranno inoltre da approfondire alcune specifiche aree di media dimensione che risultano oggi sottoposte a pianificazione attuativa.

L'obiettivo è quello di verificare la fattibilità della previsione vigente e di definire eventuali nuovi meccanismi per risolvere le situazioni di criticità.

6) LA CITTÀ PUBBLICA

La rete dei servizi appare solida e completa nel rispondere alle esigenze primarie dei cittadini.

Saranno valutate, all'interno di operazioni più complesse, eventuali specifiche funzioni pubbliche o private di interesse generale che possano dare un valore aggiunto sia all'ambito stesso sia alla comunità.

Il ricorso al convenzionamento tra soggetti pubblici e privati costituirà un elemento di riferimento per la formazione e gestione dei servizi.

Si individuano in via preliminare come meritevoli di attenzione i servizi rivolti alle fasce di età esterne (bambini e anziani).

E' inoltre necessaria una valutazione puntuale del contesto urbano attorno al riconosciuto polo dei servizi al fine di ulteriormente valorizzare la concentrazione delle funzioni pubbliche, migliorando l'accessibilità (anche ciclabile) e gli spazi di relazione.

7) MOBILITÀ

Per quanto riguarda la viabilità è necessario innanzitutto sottolineare le mutate condizioni di carattere sovracomunale e nello specifico le nuove e diverse scelte che stanno maturando circa la Variante della SP6. Tale progetto è stato infatti recentemente rivalutato (anche dalla Provincia all'interno del parere di compatibilità della Variante PGT di Carate) e giudicato non più prioritario. Da ciò discendono sia degli effetti puntuali per le aree direttamente interessate dal corridoio di salvaguardia, sia delle implicazioni più generali sulla rete stradale esistente, che resta gravata da un cospicuo traffico di attraversamento.

Le soluzioni non sono ovviamente di scala locale e devono essere ricercate soprattutto nel completamento della Pedemontana.

Di tutt'altro livello è invece il tema della mobilità lenta. In questo caso l'obiettivo è quello di completare la rete esistente, formata da alcuni assi principali, mettendo in sicurezza punti specifici e cercando ulteriori collegamenti con i nodi attrattori del territorio, siano essi legati agli spostamenti quotidiani (da e per i servizi) o al tempo libero (in particolare al Lambro).

E' utile sottolineare che la variante PGT ha una competenza parziale in tema di mobilità, essendo previsti strumenti specifici per la pianificazione di settore (piano della mobilità ciclistica, piano urbano del traffico, ecc.). In tale senso saranno date indicazioni a volte di carattere non prescrittivo che potranno essere sviluppate nei successivi livelli pianificatori o nei progetti di opera pubblica.

8) SEMPLIFICAZIONE

La semplificazione è un obiettivo spesso dichiarato e raramente raggiunto.

Anche in virtù di tale assunto, ciò che si propone non è una semplificazione generalizzata perché si riconosce la complessità e la componente fortemente tecnica dello strumento urbanistico. In altre parole si conferma che il PGT non è un documento rivolto direttamente ai cittadini bensì uno strumento che deve necessariamente essere mediato da strutture e professionalità tecniche che ne curano l'applicazione sino alla fase della risposta alle esigenze del singolo.

Per consentire lo svolgimento lineare di tali passaggi ciò che si deve fare è rendere il PGT chiaro e semplice alla fonte, affinché gli intermediari tecnici siano nelle condizioni di comprendere appieno lo strumento urbanistico e raggiungere gli obiettivi dichiarati.

Si propongono pertanto due linee d'azione:

1) un approccio normativo di tipo anglosassone, ovvero esplicitando principalmente cosa è vietato fare e riducendo all'essenziale la componente del come/cosa fare;
2) una selezione degli elaborati di Piano.

9) STRUMENTI OPERATIVI PER LE AREE STRATEGICHE

Come anticipato nelle note metodologiche tra gli argomenti di maggiore interesse per la Variante vi sono quelle aree che per dimensione, collocazione, condizione, ecc. possono essere definite "strategiche" per il futuro della città.

Dopo aver svolto le valutazioni di opportunità legate al loro mantenimento, ricollocazione, modifica, eliminazione è necessario dotare le aree selezionate di strumenti operativi che riescano a concretizzare le previsioni.

L'approccio che si propone è il seguente:

- riduzione della pretesa di controllare ex ante gli esiti (insediativi, tipologici, ecc.) dei processi trasformativi; si tratta quindi di fissare pochi elementi irrinunciabili, orientati principalmente verso cosa è vietato fare;
- maggiore attenzione verso la precisazione dei processi attuativi, modulando l'intensità dei controlli amministrativi e pubblici.

In relazione a tale approccio la proposta si articola nelle seguenti modalità operative:

- analisi dello stato di fatto al fine di rimuovere ostacoli ai processi trasformativi;
- confronto con gli stakeholders al fine di verificare la loro disponibilità alla trasformazione;
- individuazione degli obiettivi pubblici che si intendono ottenere mediante la trasformazione;
- messa a punto dei limiti alla trasformazione (ciò che non è consentito fare);
- predisposizione del processo decisionale modulato in funzione dell'entità della trasformazione;
- valutazione di eventuali politiche atte a "trattare" il tempo intermedio che separa lo stato presente da quello del riuso attraverso incentivi e percorsi che possano favorire il riuso temporaneo delle strutture dismesse e recuperare questi spazi ad usi urbani alternativi.

Nei successivi capitoli, coerentemente con gli obiettivi sopra delineati, si riportano gli elementi principali della Variante suddivisi nei tre strumenti che costituiscono il PGT e completati da alcune considerazioni di carattere generale che operano su tutto il PGT.

DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di piano è stato sostituito da un nuovo strumento sia per ragioni di decadenza del precedente strumento, sia per rinnovare la disciplina specifica degli Ambiti di trasformazione adeguandola alla strategia generale proposta dalla Variante.

Il Documento di piano è, per legge, uno strumento di contenuti strategici e non conformativi della proprietà. Anche per questo è soggetto a decadenza quinquennale.

In forza di tali caratteristiche sostanziali nel Documento di piano (sia come rappresentazione grafica sia come apparato normativo) sono riportati solo gli Ambiti di trasformazione e pochi altri elementi di portata generale.

LA RETTIFICA DEI PERIMETRI DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Trattasi di un adeguamento tecnico rispetto ai perimetri contenuti nelle leggi di istituzione e ampliamento (2016 per Albiate) e nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (PTC 2000 e Variante 2017). L'adeguamento deriva dalla maggiore scala di dettaglio utilizzata per la redazione degli strumenti urbanistici comunali e dalla sopravvenuta fornitura della nuova base cartografica comunale, più precisa e aggiornata rispetto alla CTR in scala 1:10000 e risalente al 1980-1994.

L'operazione è condotta ai sensi dell'art. 8 delle Norme di attuazione del PTC ed è rivolta a "trasporre" a livello locale le indicazioni grafiche contenute nelle planimetrie del Parco secondo le seguenti specifiche (si vedano elaborati grafici allegati):

RETTIFICA PERIMETRO PARCO REGIONALE E NATURALE

(1p) Rettifica finalizzata a far coincidere le delimitazioni con suddivisioni reali rilevate sul terreno o su elaborati cartografici in scala maggiore. Il perimetro del Parco naturale è stato rettificato solo laddove coincidente con quello regionale > operazione effettuata in generale sul territorio e nello specifico in località Castello.

(2p) Adeguamento rispetto al confine comunale regionale > operazione effettuata in generale sul territorio.

(3p) Proposta di ampliamento del Parco Regionale per inglobare piccole aree libere marginali rispetto al tessuto edificato / edificabile > operazione effettuata in Via S.Carlo e a nord della ferrovia.

RETTIFICA ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

(1a) Modifiche in riduzione degli "Ambiti insediativi" e degli "Ambiti produttivi incompatibili" per far coincidere le delimitazioni con suddivisioni reali rilevate sul terreno o su elaborati cartografici in scala maggiore > operazione effettuata in corrispondenza dei nuclei sparsi e degli insediamenti dismessi sul Lambro.

(2a) Modifiche in riduzione degli Ambiti insediativi per scelta specifica comunale > operazione effettuata in corrispondenza dell'insediamento di via Lombardia, della porzione nord di villa Caprotti e della Cascina S.Antonio.

LA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PARCO REGIONALE

Nel corso dell'attività di rettifica di cui sopra, sono stati rilevate 3 piccole aree marginali che sono contigue geograficamente e omogenee qualitativamente con le aree già inserite nel Parco.

Per ragioni di opportunità si propone che anche questi ambiti siano inseriti, alla prima occasione, all'interno del Parco. Le aree individuate sono:

LA VIABILITÀ DI PROGETTO

Oltre ai nuovi tratti stradali connessi con gli Ambiti di trasformazione (AT) e riqualificazione urbana (ARU), come il collegamento tra via Marconi e via Petrarca (AT3b) e la nuova Via delle valli (AT7), si sottolinea la nuova strada di collegamento tra via Battisti e via S.Carlo.

La scelta di Variante prevede un allargamento di Via delle Repubblica e un tratta ex novo in adiacenza degli insediamenti esistenti. Ciò consentirà di ridurre il consumo di suolo, di non spezzare il corridoio ecologico, di diminuire i costi di realizzazione e di consentire eventuali accessi dalle aree produttive adiacenti.

Con riferimento a tale nuova strada si vuole sottolineare che la scelta avviene anche in relazione alla avvenuta derubricazione del progetto di variante della SP6 (detta anche Sp6bis).

La variante ha preso atto dello studio "Valutazione dell'impatto della modifica alla SP6 – Sp6bis" (a cura di TAU) e della pronuncia da parte della Provincia di Monza e Brianza in sede di prima conferenza VAS "*… si richiama in questa sede il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 6 del 13/2/2018, con il quale la Provincia ha valutato positivamente la proposta a suo tempo avanzata dal Comune di Carate Brianza – concordi i Comuni di Albiate e Sovico – di modifica del Ptcp per l'eliminazione della previsione riguardante la realizzazione della "variante alla SP6", di cui alla Tav. 12 del Ptcp. Il suddetto DDP diventa pertanto l'atto di riferimento a supporto della linea strategica n.7 "Mobilità" (Relazione – fase 2), che correttamente individua detto intervento come non più prioritario".*

Sulla base dei sopracitati documenti, il corridoio infrastrutturale per la realizzazione della SP6bis non compare nell'elaborato grafico del Documento di piano ed è riportato solo nel Piano delle regole (elaborato PdR3) e nella normativa di tutela, con clausola di cedevolezza automatica in caso di variazione del PTCP.

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La Variante conferma dal punto di vista geografico gli Ambiti di trasformazione del PGT vigente relativi ad aree libere.

Per ogni Ambito è definita una nuova disciplina (nel dettaglio si vedano le Norme) contraddistinta da limitate prescrizioni attuative di tipo progettuale e dall'ampliamento delle funzioni insediabili, entrambi in conformità alle strategie generali proposte.

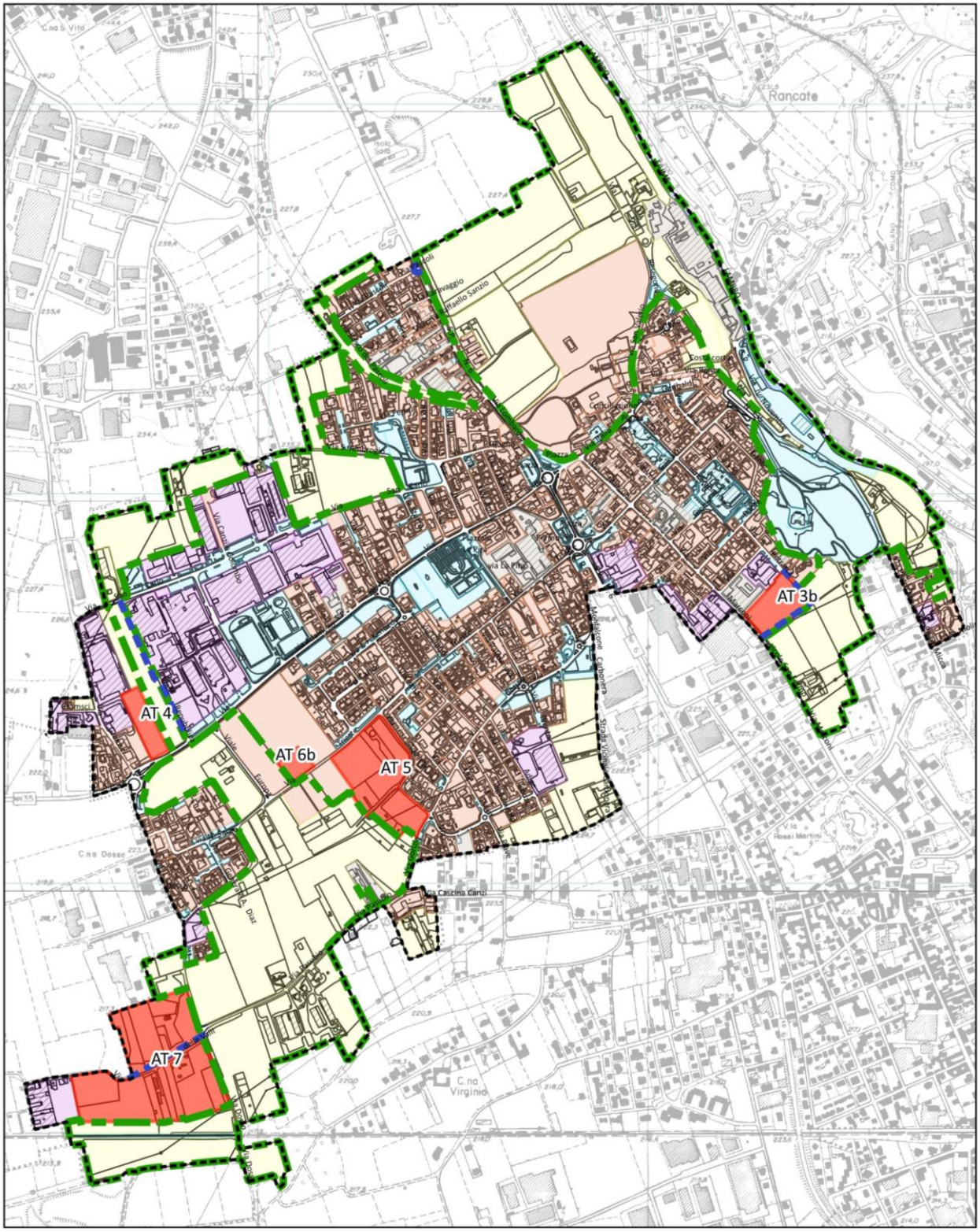
Ambito	Funzioni	Obiettivi	Prescrizioni attuative
AT3b	Produzione Terziario Mixité	La previsione rientra nella strategia complessiva di consolidamento della piattaforma produttiva locale. Con la trasformazione si prevede un miglioramento della viabilità e una qualificazione del margine edificato.	Realizzare la Viabilità di progetto tra via Marconi e via Petrarca. Realizzare una fascia arboreo – arbustiva lungo il confine con la strada di nuova realizzazione oppure lungo il confine con l'Ambito agricolo traslando la Viabilità di progetto all'interno dell'AT. Realizzare il tratto di percorso ciclopedonale lungo via Marconi frontistante l'AT.

AT4	Produzione Terziario Mixité Commercio	La previsione rientra nella strategia complessiva di sostegno all'economia locale. La trasformazione consente di consolidare il corridoio ecologico adiacente.	L'accesso deve avvenire dalla via C. Battisti attraverso una intersezione, organizzata con rotatorie e corsie di innesto. Cedere al Comune le aree esterne all'AT poste a est. Realizzare una fascia arboreo – arbustiva sul fronte est.
AT5	Abitare Mixité Terziario	La trasformazione consente l'acquisizione di una importante superficie di interesse paesistico e ambientale che consolida il comparto agricolo adiacente.	Creare percorsi ciclopedonali (Via Trieste e Via Aquileia). Cedere al Comune aree agricole per una superficie totale pari a 13.500 mq compattandole nel settore sud-ovest. Ampliare la sede stradale di Via Aquileia.
AT6b	Abitare Mixité Terziario	La trasformazione completa un intervento in corso rispetto al quale questa porzione è stata stralciata in sede attuativa.	Per la funzione Abitare è ammessa solo residenza sociale così come definita dal PS . Deve essere garantita un'area di compensazione ambientale (art. 34 del PTCP) lungo il confine ovest.
AT7	Produzione Terziario Mixité	La previsione rientra nella strategia complessiva di consolidamento della piattaforma produttiva locale. La trasformazione consente l'acquisizione di una importante superficie di interesse paesistico e ambientale che consolida il comparto agricolo adiacente. Con la trasformazione si prevede un miglioramento della viabilità di collegamento con Seregno.	Realizzare il collegamento viario tra Seregno e Via Dosso. Cedere al Comune aree agricole per una superficie totale pari a 43.000 mq compattandole nei settori nord/est. Garantire un corridoio ecologico nella porzione nord dell'area.

Per gli Ambiti di trasformazione posti all'interno del tessuto urbano consolidato e riferiti ad aree edificate (ex AT2 e ex AT3a), la Variante ha proposto una nuova strategia fondata sulla semplificazione procedurale (attraverso Permesso di costruire convenzionato) e sul mantenimento della previsione a tempo indeterminato (inserendo le aree nel Piano delle regole).

Per quanto concerne infine l'ex AT1 la Variante propone l'inserimento dell'intera area (in larga parte di proprietà comunale) nel Piano dei servizi classificandola come Verde e spazi per il Tempo libero.

Per la descrizione delle nuova struttura urbanistica dei diversi ambiti si vedano i successivi capitoli.


AT 3b
AT 4
AT 6b
AT 5
AT 7
Rancate

PIANO DEI SERVIZI

Sono parte costitutiva del Piano dei servizi il **Piano delle attrezzature religiose** (PdS3) e il **Piano generale dei servizi del sottosuolo** (PdS4) ai quali si rimanda per ogni dettaglio.

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE

La Variante propone una semplificazione generale, che si esplica in varie forme anche all'interno del Piano dei servizi. Nel dettaglio:

1) Individuazione di sole due macro-categorie di servizi articolate in funzione del consumo di suolo. Le macro categorie sono funzionalmente suddivisi in:

   Servizi con consumo di suolo

   - **Amministrazione (A)**: le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari (magazzini, locali tecnici, ecc.), funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Assistenza (H)**: gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido e le scuole dell'infanzia nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Cimitero (C)**: gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Impianto (T)**: gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Istruzione (I)**: le scuole, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Religione (R)**: gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
   - **Tempo libero (L)**: gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Residenza sociale (RS)**: gli immobili destinati a soddisfare la domanda di alloggi destinati alle fasce di popolazione che sono in grado di accedere all'acquisto o alla locazione di abitazioni nel libero mercato immobiliare.
   - **Parcheggio (P):** gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
   - **Strada**: aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare;
   - **Ferrovia (F)**: aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario.

   Servizi senza consumo di suolo

   - **Verde (V):** i parchi e giardini pubblici, le aiuole, le aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.
2) Necessità di avviare una specifica procedura di Variante al PGT solo nel caso del passaggio da un servizio senza consumo di suolo ad uno con consumo di suolo.
3) Eliminazione dei parametri edilizi che limitano la possibilità, da parte del Comune o degli Enti competenti, di realizzare o potenziare i servizi che prevedono consumo di suolo;
4) Previsione di misure alternative all'esproprio quale, ad esempio, la possibilità di delegare al privato la realizzazione e la gestione di alcuni servizi di interesse pubblici.

5) Possibilità di realizzare nelle aree classificate come Verde, Religione, Tempo libero, Parcheggio esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici allo scopo di rendere appetibile la gestione anche da parte di privati e fornire un servizio agli utenti con minori costi collettivi.

AREE COMUNALI IN FREGIO AL LAMBRO

L'ambito in fregio al Lambro, che il PGT vigente collocava nel Documento di piano e individuava come AT1, è stato ricondotto più propriamente ad una vera e propria area per servizi.

La nuova ipotesi urbanistica risulta fortemente influenzata dalle condizioni ambientali e dagli elementi di rischio idraulico che, complessivamente, fanno propendere per una strutturazione assai leggera, con ampi spazi verdi, morfologicamente adattati anche ad accogliere eventuali esondazioni.

Si può anzi immaginare, senza con ciò precostituire un progetto, che l'insieme delle aree a monte e a valle del ponte possano costituire un sistema perifluviale di sostegno alle naturali (o innaturali in quanto causate da trasformazioni antropiche) evoluzioni del Lambro. Per fare ciò la variante propone una disciplina specifica per l'ARU1 che ampia e deartificializza la sponda, e una classificazione a Verde con specifica disciplina (si veda il successivo capitolo) per la gran parte delle aree comunali.

Per quanto riguarda gli edifici presenti (ex Viganò) si devono sottolineare due aspetti rilevanti:

1) gli immobili risultano vincolati per legge;
2) lo stato di conservazione non è buono.

Le potenzialità di tali edifici sono indiscutibili sia per la loro rappresentatività sia per la collocazione, ma sono altrettanto evidenti le criticità che strutture così vetuste pongono nei confronti di un loro riutilizzo, specie se pubblico e con potenziale concentrazione di persone. Criticità che si traducono in necessità di risorse importanti per gli interventi.

Nella consapevolezza delle ridotte disponibilità economiche comunali, la Variante assegna alle due strutture esistenti una funzione "Tempo libero" che potrà tradursi in molti modi, non ultimo quello di garantire la permanenza del "segno architettonico" (i resti di una archeologia industriale) ancorché senza un vero e proprio riutilizzo pieno delle strutture.

RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale è stata articolata in conformità a quanto disposto dalla regolamentazione regionale.

Sono state individuate le seguenti categorie:

a) Aree di supporto

Area agricola di valenza ambientale a supporto della rete ecologica

Sono le aree appartenenti all'Ambito agricolo (AG1) interne al Parco Regionale della Valle del Lambro.

b) Elementi di criticità per la rete ecologica

Varco insediativo a rischio per la connettività ecologica

Sono tre specifiche aree localizzate in punti critici per la continuità della rete ecologica:

- Area industriale dismessa ex Caprotti lungo il corridoio del Lambro
- Insediamenti e spazi impermeabili puntuali al confine con Carate B.za (via S.Ambrogio) che riducono la permeabilità in senso est-ovest
- Insediamento agricolo dismesso in via S.Carlo a parziale sbarramento del corridoio nord-sud

In questa aree sono previste prescrizioni aggiuntive rispetto alla disciplina delle corrispondenti Unità territoriali:

b1) le recinzioni devono garantire uno spazio aperto rispetto alla quota del terreno di almeno 20 cm adatto al transito della micro-fauna terrestre;

b2) le recinzioni devono essere sempre associate a siepi di specie autoctone.

c) Aree tutelate ulteriori

Area destinata a verde dagli strumenti urbanistici locali

Sono le aree per servizi esistenti o previste destinate a Verde (V) comprese nei corridoi della Rete Ecologica Regionale. Tra di esse è prevista una specifica disciplina per le aree di proprietà pubblica poste in fregio al Lambro che diventa uno dei luoghi principali per gli interventi di implementazione del patrimonio forestale e di riqualificazione ecologica.

d) Zone di riqualificazione ecologica

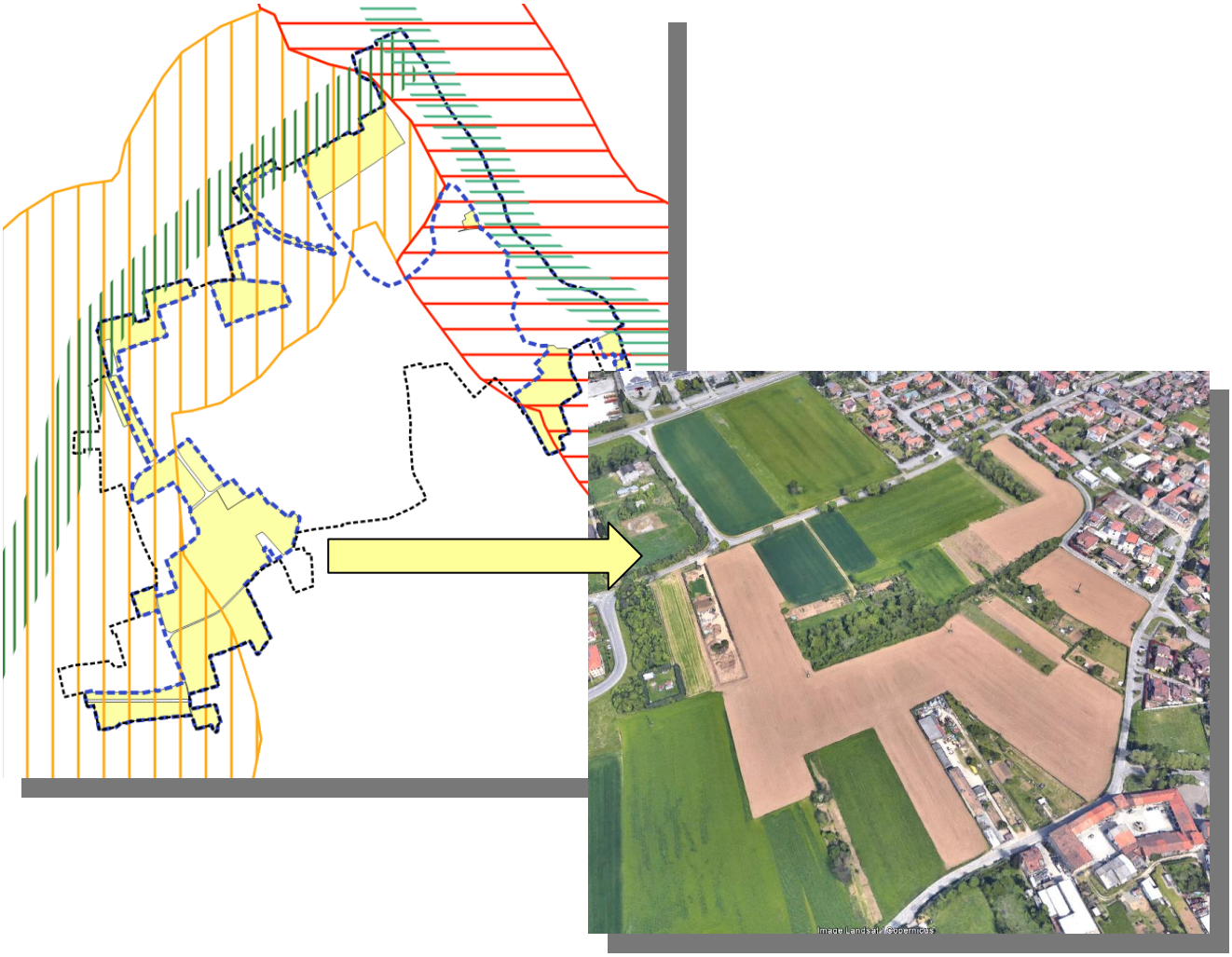
Area di frangia urbana su cui attivare politiche polivalenti di riassetto ecologico e paesistico

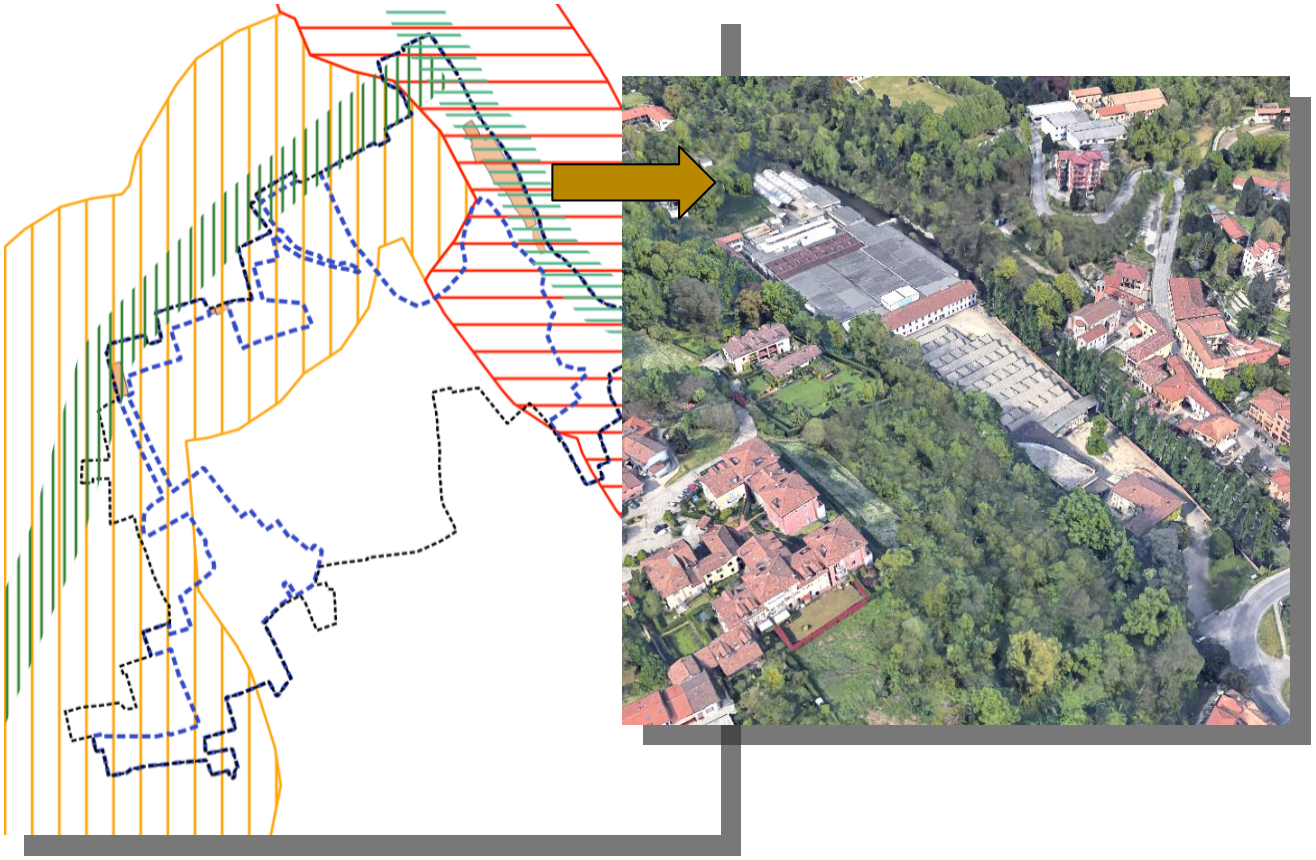
Sono le aree appartenenti alle Unità territoriali Ambito fluviale (AG2) e Parco storico (O2) che si collocano in prossimità della matrice di naturalità originata dal Lambro.

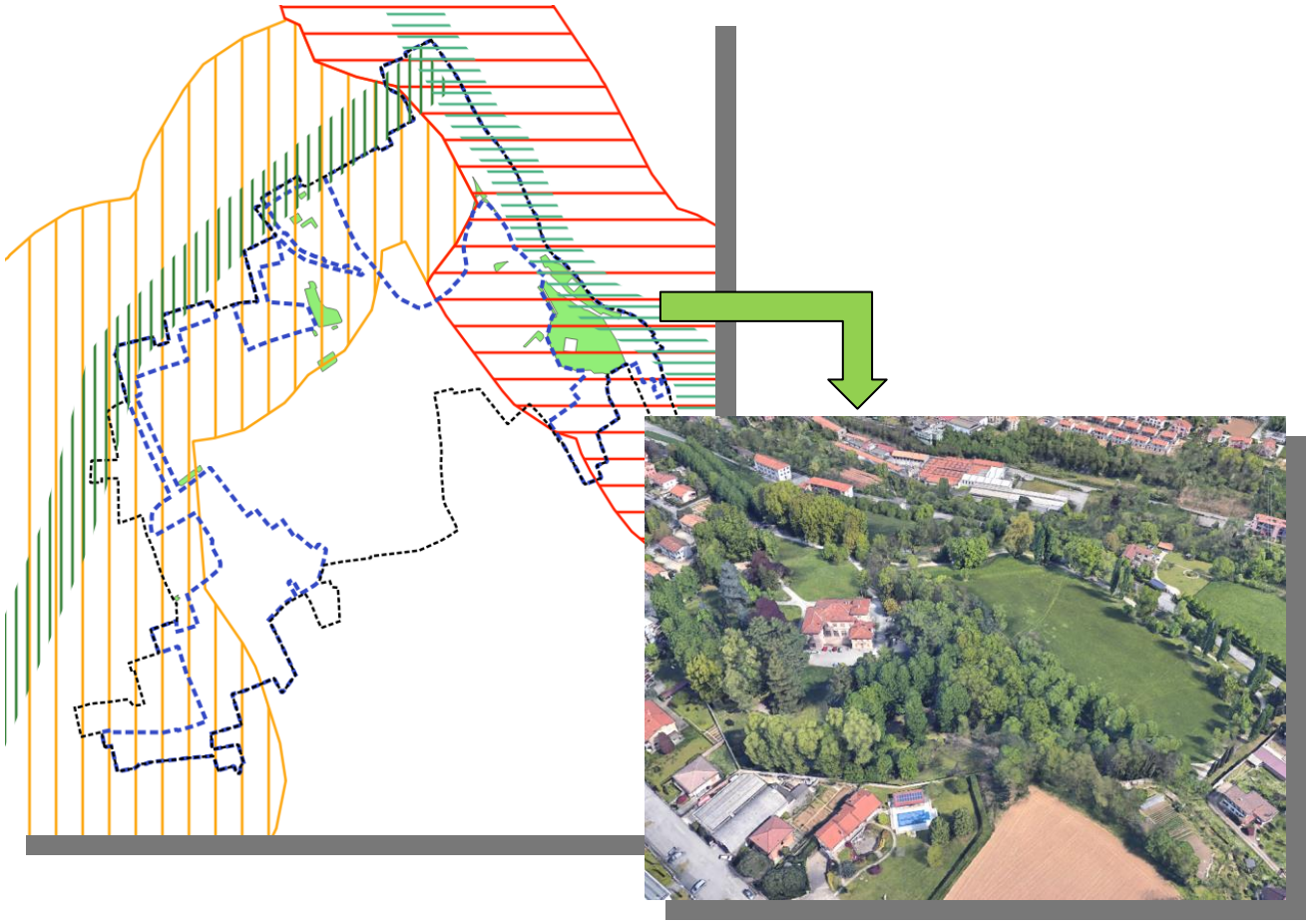
All'interno di tali ambiti sia per specifiche disposizioni derivanti dalla normativa di Parco sia per i vincoli a cui è sottoposto il parco di villa Caprotti possono essere messi in atto interventi di sostegno rispetto al sistema ecologico del Lambro.

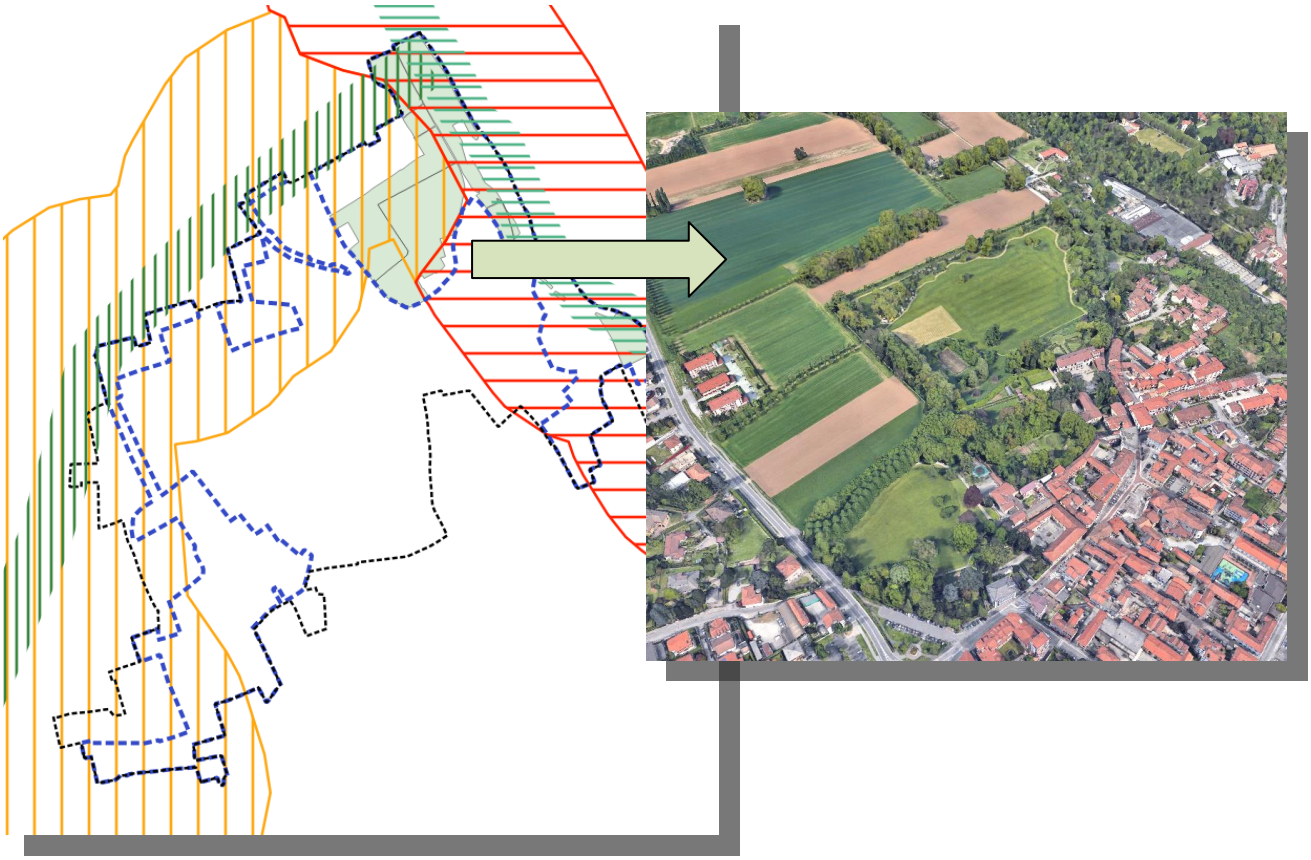
Per cogliere la "sostanza" della proposta urbanistica è fondamentale ricordare la specifica disciplina relativa all'Ambito agricolo (AG1) e all'Ambito fluviale (AG2) dove, oltre alla normativa già disposta dal PTC del Parco, è prevista la non edificabilità, anche per funzioni agricole. La norma ha lo scopo di tutelare gli spazi aperti appartenenti alla rete ecologica da ulteriori frammentazioni e interferenze, anche puntuali. Al fine di garantire le attività agricole sono comunque ammessi ampliamenti (10-20%) purché riconducibili all'azienda insediata.

I limiti per le aree agricole e fluviali, le tutele connesse ai parchi storici (pubblici e privati), le specifiche disposizioni per i varchi e le iniziative di compensazione ambientale da attuarsi nel tempo all'interno del verde pubblico, compongono una strategia di conservazione e valorizzazione ecologica adeguata e coerente con gli elementi strutturanti del territorio e rappresentano un importante contributo locale alla costruzione della rete ecologica provinciale e regionale.









SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA

La rete proposta dalla variante si caratterizza per:

1) Multifunzionalità >> al servizio degli spostamenti quotidiani e per il tempo libero
2) Gerarchia degli assi >> individuazione di direttrici portanti

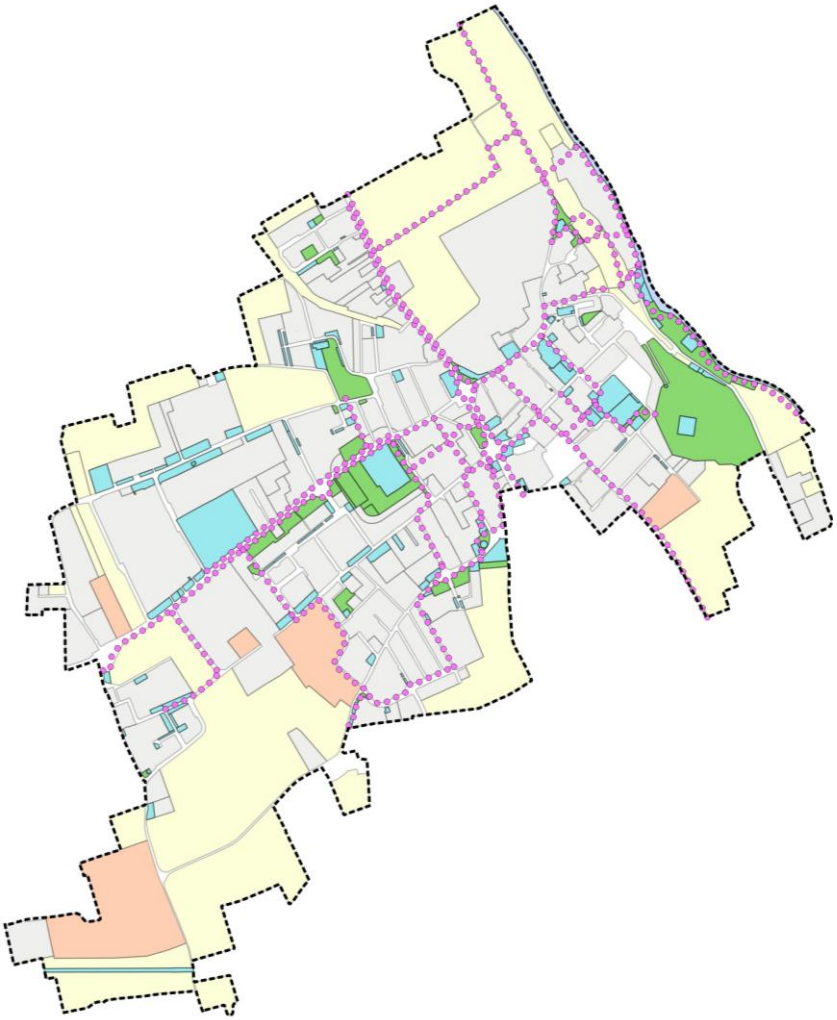
E' utile precisare in via preliminare che i percorsi individuati nel Piano dei servizi non hanno una valenza geometrica prescrittiva, ma indicano degli itinerari da strutturare.

In secondo luogo è importante sottolineare che alcuni assi ciclopedonali sono già presenti (via Battisti, via Lombardia, ecc.) ancorché in forma discontinua.

Con queste premessa lo schema proposto dalla Variante intende rafforzare i collegamenti in senso est-ovest (via Battisti) e nord-sud (via Lombardia – via Milano). Tali assi principali consentono (con qualche interruzione) spostamenti all'interno di Albiate e verso i Comuni limitrofi.

Dagli assi principali partono una serie di itinerari secondari che innervano i diversi quartieri e raccolgono (ovviamente in modo parziale) l'utenza diffusa cercando di servire anche le destinazioni di tipo pubblico (scuole, municipio, attrezzature sportive, ecc.).

Un secondo sistema, più legato al tempo libero, si sviluppa (progettualmente) nella valle del Lambro da Carate, lungo via Resegone, attraverso l'ARU1 dove sono previsti nuovi collegamenti, nell'area comunale ex Viganò per poi riallacciarsi alla rete fruitiva del Parco. Tra questa dorsale e la città sono infine proposti diversi collegamenti che, in parte, riprendono anche antichi tracciati.



PIANO DELLE REGOLE

Nel Piano delle regole, anche per ragioni di competenza, si concentrano molte delle novità introdotte dalla Variante. Le principali sono:

1) Semplificazione dell'articolazione territoriale urbanistica, riconoscendo nel tessuto urbano consolidato (residenziale o produttivo) quella *"mixitè fonctionnelle"* che da sempre caratterizza le città e che si ritiene debba essere favorita.
2) Sostegno alle attività produttive anche attraverso una disciplina specifica che aumenta le possibilità di rinnovamento e trasformazione delle strutture.
3) Modalità di attuazione dirette, salvo il ricorso al Permesso di costruire convenzionato per un numero ridotto di casi
4) Riattivazione di parti dismesse, sottoutilizzate, degradate o incoerenti del tessuto urbano: gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU).
5) Tutela del patrimonio rurale mediante una disciplina che salvaguarda gli spazi liberi residuali esistenti (anche a supporto della Rete ecologia);
6) Disciplina paesistica.

1) MIXITÈ FONCTIONNELLE

La nuova disciplina delle destinazioni d'uso si fonda sul principio della semplificazione delle categorie e sulla compresenza di più funzioni compatibili all'interno del tessuto urbano.

L'articolazione prevista è:

- **Abitare** = residenza
- **Turismo** = attrezzature ricettiva
- **Produzione** = industria, artigianato di servizio e attività artigianale, depositi, uffici collegati alle attività produttive, attività di trattenimento di massa, centri raccolta e trattamento rifiuti
- **Terziario** = uffici, studi professionali, attività para-commerciali
- **Logistica** = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci conto terzi
- **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq), esercizi pubblici, artigianato di servizio e attività artigianale

- **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche
- **Grande commercio** articolato in base alla superficie di vendita in:
  a. Grande struttura sovracomunale (1.501 mq e 5.000 mq);
  b. Grande struttura area estesa (oltre 5.000 mq);
- **Medio commercio** articolato in base alla superficie di vendita in:
  a. Media struttura alimentare 1° livello (400 mq), 2° livello (800 mq) 3° livello (1500 mq)
  b. Media struttura extra-alimentare 1° livello (400 mq), 2° livello (800 mq) 3° livello (1500 mq)
- **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione
- **Agricoltura** = coltivazione e allevamento.

Nei tessuti prevalentemente residenziali sono generalmente escluse le funzioni agricole, produttive, i distributori di carburante e le strutture di vendita di medie dimensioni.

Nei tessuti prevalentemente produttivi sono generalmente escluse le abitazioni, funzioni agricole e le strutture di vendita di medie dimensioni.

Le medie strutture di vendita sono ammesse in modo graduato nelle diverse unità territoriali in funzione della localizzazione (in centro storico o nel tessuto consolidato) e con riferimento alla superficie di vendita.

Le grandi strutture di vendita sono sempre escluse.

Nei territori agricoli sono escluse le funzioni residenziali, produttive e commerciali.

Anche in termini di articolazione territoriale la Variante ha operato una parziale omogeneizzazione delle categorie. Da questa attività emerge che:

- La gran parte del tessuto urbano prevalentemente residenziale è compresa nell'Unità territoriale "Ambito consolidato".
- E' stata soppressa la categoria "Ambiti di riqualificazione morfologica" perché la disciplina ipotizzata non ha trovato (e si è valutato non troverà) applicazione concreta.
- La categoria "Giardini e aree verdi private" è stato in parte ricondotta, per totale omogeneità, all'Ambito consolidato e in parte sostituita dalla nuova Unità territoriale "ambito di interesse testimoniale".
- Nell'Ambito di interesse testimoniale sono contenuti gli edifici e i complessi che hanno un significato storico, architettonico o paesistico ancorché non assoggettati a specifica disciplina di vincolo.
- Gli insediamenti industriali e artigianali sono stati classificato come "Ambito consolidato produttivo". In questa categoria sono stati inseriti anche complessi classificati dal PGT vigente come Ambiti di rifunzionalizzazione, iniziativa che è stata valutata non opportuna nella logica di difesa della piattaforma produttiva nonché inappropriata rispetto all'offerta abitativa derivante. Peraltro nessuna delle aree interessate ha avuto attuazione nell'ultimo decennio.
- Permangono una serie di piccole aree con destinazione specifica legate a condizioni puntuali (aree nella fascia del cimitero, parcheggi operativi, parco storico, carburanti, strada privata).

2) SOSTEGNO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Per l'Ambito consolidato produttivo la Variante propone una disciplina volta a sostenere lo sviluppo delle attività insediate, il rinnovamento delle strutture anche in una logica di riqualificazione energetica e ambientale.

Per svolgere tale compito la proposta è quella di non individuare parametri edilizi se non l'altezza massima degli edifici.

La scelta si fonda in primo luogo sul fatto che, per disposizioni vigenti derivanti da leggi e regolamenti, le possibilità di occupazione del suolo, le superficie impermeabili, le distanze tra fabbricati, ecc. sono già definite e disciplinate in modo preciso.

In secondo luogo è assodato che dal punto di vista paesistico lo sfruttamento, in termini di superficie lorda, all'interno dei capannoni è indifferente perché non ha riflessi visibili.

Infine, ma importante, ogni ampliamento concorre comunque al mantenimento del sistema dei servizi comunale attraverso il pagamento degli oneri.

Sulla base di tali considerazioni l'Ambito consolidato produttivo non ha un indice di utilizzazione fondiaria (IF) e nemmeno un indice di copertura (IC), ma solo l'altezza massima.

Una funzione produttiva particolare è la logistica. Proprio per il potenziale carico di mezzi pesanti si è scelto di ammette solo in alcuni comparti produttivi la possibilità di insediare tale attività. Nello specifico sono individuati gli isolati dotati di maggiore accessibilità sovracomunale ovvero quelli tra via Battisti e via S.Carlo.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La gran parte del tessuto consolidato è trasformabile mediante intervento diretto, secondo la disciplina già presente nel PGT vigente che, in modo progressivo e graduale, lega la modalità attuativa alla dimensione dell'intervento (edificabilità di base vs edificabilità di consolidamento).

La Variante dispone che, anche laddove vi sia il superamento della soglia base, si possa ricorrere al Permesso di costruire convenzionato anziché al Piano attuativo.

La nuova modalità attuativa non è solo, ancora una volta, legata alla volontà di semplificazione, ma riconosce anche l'incapacità degli strumenti urbanistici di essere sufficientemente dinamici rispetto alla velocità e imprevedibilità delle macro-trasformazioni urbane. In altri termini, fermo restando la necessità di governare nel miglior modo le trasformazioni ordinarie del territorio, esistono e si possono/devono applicare istituti urbanistici che, al momento del bisogno, disciplinano interventi puntuali inattesi attraversi processi regolati, condivisi e pubblici. Si pensi ai Programmi Integrati di Intervento, alle Autorizzazioni uniche in applicazione della disciplina degli Sportelli Unici per le Attività Produttive, ai Piani attuativi in Variante, agli Accordi di Programma, ecc.. Gli eventuali macro-interventi che dovessero presentarsi nel corso di vigenza della Variante e con essa non conformi, potranno essere affrontati attraverso i suddetti strumenti allargando la partecipazione pubblica tanto quanto importanti saranno gli effetti dagli stessi derivanti.

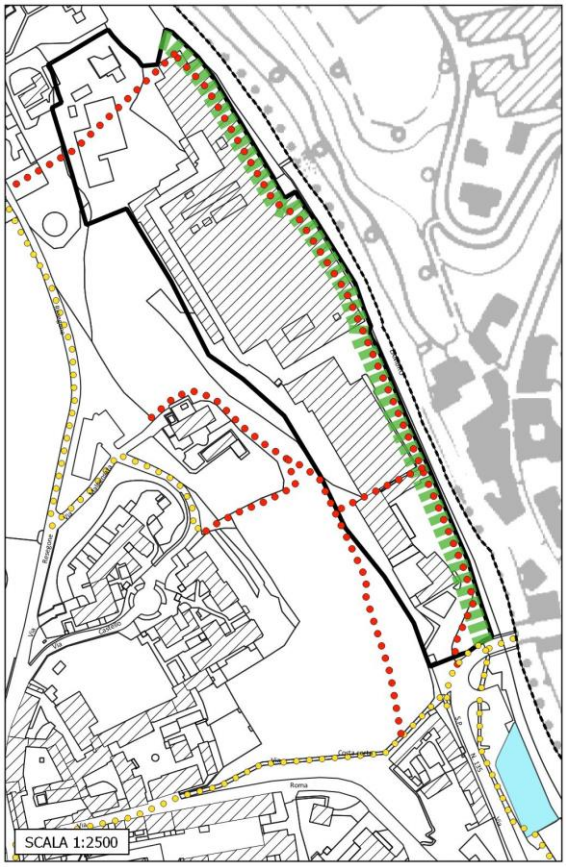
4) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)

Come ipotizzato nella prima fase del percorso di Variante, le porzioni di territorio di maggiore interesse per lo sviluppo della città sono rappresentate dalle aree dismesse, sottoutilizzate, degradate o incoerenti presenti all'interno o ai margini del tessuto urbano.

La Variante assegna a queste aree un ruolo centrale nella politica complessiva di riattivazione urbanistica, economica e sociale della città e, proprio per tale motivo, disciplina puntualmente ogni caso attraverso la specifica categoria dell' "Ambito di Riqualificazione Urbana (ARU)".

Gli ARU sono normati da una apposita scheda che identifica singolarmente i parametri, le destinazioni d'uso, le prescrizioni attuative e il contributo al sistema dei servizi in funzione delle caratteristiche proprie e di contesto. Di seguito alcuni estratti delle schede contenute nelle Norme.

ARU1 - Lambro

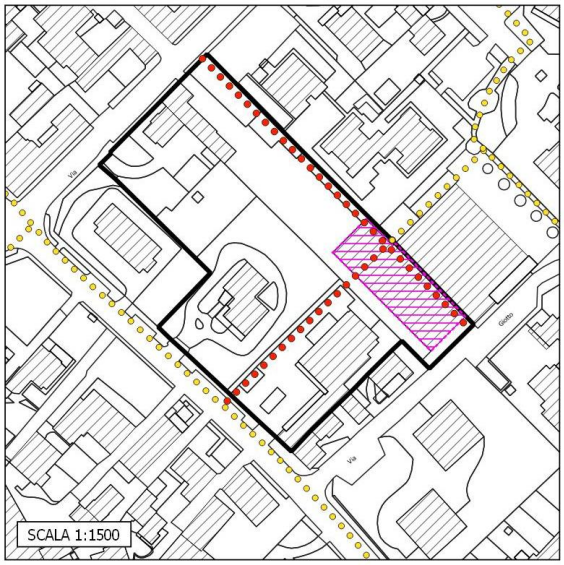
Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité	La sponda destra idraulica del Fiume Lambro deve essere oggetto di interventi di messa in sicurezza con ampliamento degli spazi di pertinenza fluviale e deartificializzazione dell'argine; a tale scopo deve essere garantita una fascia libera da edificazione perifluviale di almeno 20 m di profondità a partire dalla sommità arginale esistente. Deve essere creato un collegamento ciclopedonale di uso pubblico lungo il fiume che si connetta ai percorsi esistenti e previsti a monte e a valle. In aggiunta alle aree per servizi reperite ai sensi del Piano dei servizi, devono essere cedute gratuitamente le aree poste a sud del ponte.	

ARU2 – via Petrarca

Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité	Devono essere reperite le aree per servizi previste dal Piano dei servizi.	

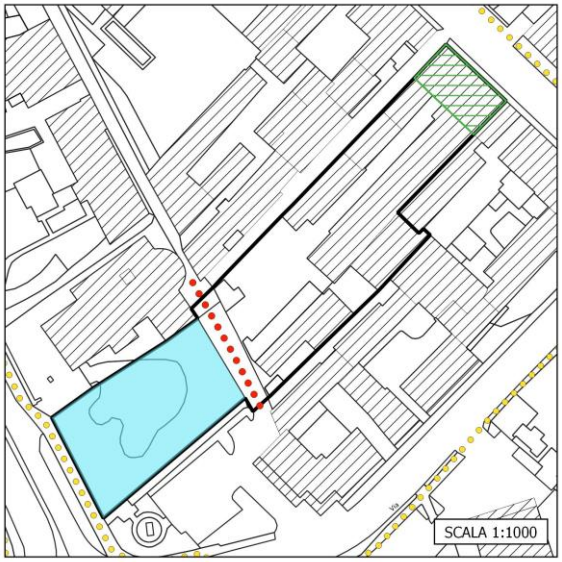
ARU3 – Via Viganò, Via Marconi, Via Giotto

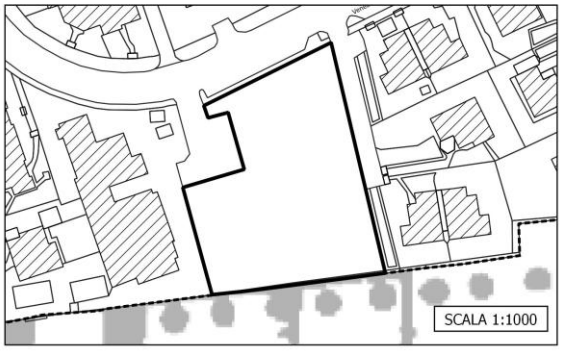
Funzioni	Principali prescrizioni attuative
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité	Devono essere reperite le aree per servizi previste dal Piano dei servizi. L'edificio adiacente il Centro civico deve essere demolito. Devono essere creati collegamenti ciclopedonali di uso pubblico tra l'area del Centro civico e la via Marconi e tra via Giotto e via Viganò. Deve essere ceduta gratuitamente al Comune un'area adiacente all'edifico del Centro civico di ampiezza minima pari a 5 m, parte integrante del collegamento ciclopedonale di cui sopra.



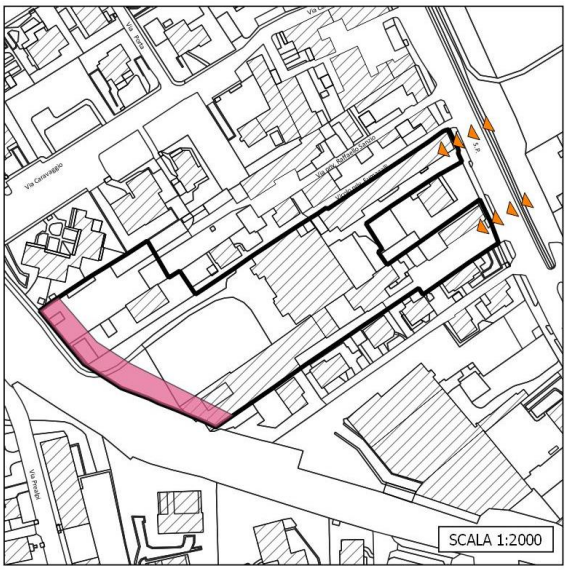
ARU4 – Via Marconi, Vicolo S.Fermo + Via Venezia

Funzioni	Principali prescrizioni attuative
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité	L'intervento deve essere esteso a tutte le aree costituenti l'ARU. Per l'edificio frontistante via Marconi è ammessa la demolizione e ricostruzione con l'obbligo di mantenimento della sagoma e della cortina edilizia. Ogni intervento deve garantire la piena percepibilità della Chiesa di S.Fermo. Devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS; tra di esse rientra il Parcheggio individuato nello schema grafico. Il Parcheggio può essere organizzato in modo tale da dare accesso veicolare all'ARU; tale riorganizzazione può coinvolgere anche il parcheggio adiacente al fine di migliorare l'accessibilità complessiva dell'area. Nel sottosuolo del Parcheggio possono essere realizzate autorimesse e posti auto privati e pubblici. Deve essere garantito il passaggio ciclopedonale lungo vicolo S. Fermo. Nell'area di via Venezia è ammessa solo residenziale sociale.

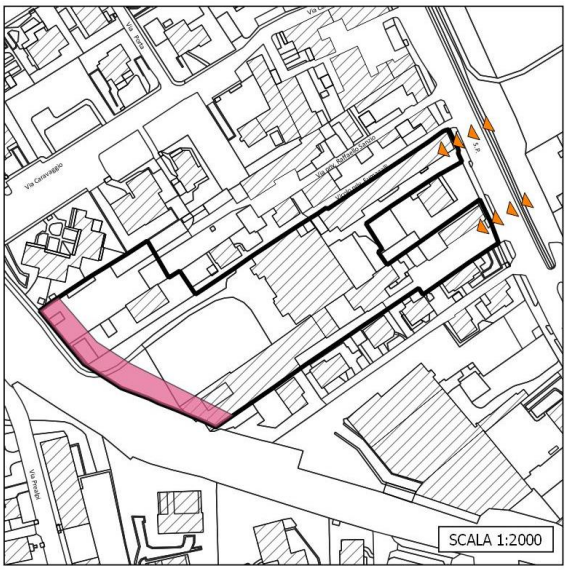




ARU5 – Via Lombardia

Principali prescrizioni attuative	
Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri e a rischio di incidente rilevante. Nelle more di attuazione dell'ARU, per le costruzioni esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica della destinazione d'uso; In attuazione completa dell'ARU: - sono ammessi tutti gli interventi edilizi; - è ammessa ogni destinazione d'uso esclusi Media struttura alimentare di 3° livello, Grande commercio e Strutture commerciali in forma unitaria con Sup. di vendita superiore a 1500 mq; - creare un doppio accesso veicolare; le intersezioni con la viabilità devono avere solo svolte di mano. - deve essere garantita una fascia libera da edificazione rispetto al confine del Parco; - devono essere reperite le aree per servizi previste dal Piano dei servizi.	

ARU6 – Via Lombardia

Principali prescrizioni attuative	
Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri e a rischio di incidente rilevante. Nelle more di attuazione dell'ARU, per le costruzioni esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica della destinazione d'uso; In attuazione completa dell'ARU: - sono ammessi tutti gli interventi edilizi; - è ammessa ogni destinazione d'uso esclusi Media struttura alimentare di 3° livello, Grande commercio e Strutture commerciali in forma unitaria con Sup. di vendita superiore a 1500 mq; - creare un doppio accesso veicolare (oltre alla rampa esistente); le intersezioni con la viabilità devono avere solo svolte di mano. - In caso di demolizione dei fabbricati esistenti, deve essere garantita una fascia libera da edificazione rispetto al confine del Parco; - devono essere reperite le aree per servizi previste dal Piano dei servizi.	

ARU7 – via Trieste, Piazza S.Fermo, Via Confalonieri, Via Battisti, Via La Pira

Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité Media struttura alimentare di 2° livello, Media struttura extra-alimentare di 3° livello.	Devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS. Deve essere garantita una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della SL a destinazione residenziale prevista . Devono essere creati collegamenti ciclopedonali di uso pubblico tra via Confalonieri e via La Pira e via Trieste.	

ARU8 – via Battisti

Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Terziario Turismo Mixité Produzione	Devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS. Deve essere garantita la piena accessibilità ai lotti retrostanti. Gli alberi di alto fusto esistenti devono essere tutelati.	

ARU9 – via Marconi

Funzioni	Principali prescrizioni attuative	
Servizi Abitare Produzione Terziario Turismo Mixité	Devono essere reperite le aree per servizi previste dal PS (con un minimo di 1.800 mq interni all'area) . Realizzare il tratto di percorso ciclopedonale lungo via Marconi. Deve essere demolito l'edificio prospiciente via Boccaccio; la corrispondente SL può essere trasferita all'interno dell'ARU.	

5) TUTELA DEL PATRIMONIO RURALE

Il territorio rurale di Albiate è prezioso. Non tanto per la caratteristiche pedologiche quanto per la "residualità" rispetto al contesto urbano (locale e sovracomunale).

Per tutelare questa specificità il Comune ha proposto e ottenuto nel 2016 l'ampliamento del Parco Regionale della valle del Lambro fino a comprendere quasi tutte le aree agricole o seminaturali presenti nel territorio comunale (restano escluse solo alcune aree marginali al confine con Sovico).

In aggiunta alle tutele previste dalla normativa del Parco Lambro, la Variante propone anche una disciplina urbanistica specifica caratterizzata da un forte elemento di tutela: il divieto di realizzare opere che comportano consumo di suolo ancorché connesse all'attività agricola.

La norma sposa una tendenza diffusa nella pianificazione ai vari livelli (dall'UE sino alla Provincia) che affida all'agricoltura un ruolo multifunzionale, slegato dall'attività economica primaria e maggiormente connesso alla funzione di presidio del territorio e tutela dei valori paesaggistico-ambientali.

In tale senso vengono classificate come "agricole" anche aree che non sono effettivamente coltivate, a volte di dimensioni ridotte, in alcuni casi localizzate al margine del tessuto edificato. Tali aree svolgono un doppio ruolo:

1) sono tessere importanti nell'ecosistema para-naturale;
2) supportano le aziende agricole nella produzione di "certificati verdi".

6) DISCIPLINA PAESISTICA

Il territorio è stato classificato dal punto di vista paesistico tenendo conto che gli interventi nelle aree del Parco sono sempre soggetti ad Autorizzazione paesistica. Tali aree sono comunque state considerate come elementi di riferimento per la tutela e qualificazione del paesaggio diffuso ed è per questo motivo che gli isolati che vi si affacciano sono stati classificati in classe 4 - Elevata.

Oltre che per il grado di sensibilità dei siti la Variante propone anche una nuova disciplina per quanto concerne la determinazione del grado di incidenza e in particolare:

- interventi di nuova costruzione = incidenza minima 3:
- interventi di ampliamento, sopralzo (compreso recupero di sottotetto ai fini abitativi) e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma = incidenza minima 2
- tutti gli altri interventi = incidenza minima 1

CONSIDERAZIONI GENERALI CHE OPERANO SULL'INTERA VARIANTE PGT

SEMPLIFICAZIONE DELL'APPARATO URBANISTICO

Per consentire sia agli operatori tecnici privati sia ai funzionari comunali di avere uno strumento urbanistico efficiente ed efficace è necessario, tra l'altro, che la documentazione che lo compone sia:

1) <u>Consultabile</u>

   La struttura della Legge urbanistica Regionale, articolando il piano in tre componenti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) ha reso via via più complessa la consultazione del piano stesso; a ciò si è spesso aggiunto un quadro conoscitivo e ricognitivo non sempre chiaramente distinguibile dal quadro progettuale. Di fatto il Piano si è trasformato in uno strumento complicato (non necessariamente complesso) la cui lettura richiede un forte esercizio di comprensione. L'approccio che si è seguito è quello di:

   - distinguere nettamente la parte argomentativa e descrittiva (sulla quale si appoggiano le scelte di piano) da quella prescrittiva (sulla quale si definiscono le regole di intervento)
   - strutturare il Piano attraverso pochi documenti essenziali:
     - Gli elaborati prescrittivi del PGT sono:

Norme di attuazione

Piano delle regole

- PdR1.1 / PdR1.2 – Disciplina del territorio
- PdR2 – Disciplina dei nuclei di antica formazione
- PdR3 – Salvaguardie e tutele
- PdR4 – Sensibilità paesaggistica

Piano dei servizi

- PdS1 – Disciplina dei servizi
- PdS2 – Rete ecologica comunale
- PdS3 – Piano delle attrezzature religiose
- PdS4 – Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo

Documento di piano

- DdP – Previsioni di piano

- Gli elaboratori descrittivi del PGT sono:
  - Relazione generale

2) Chiara

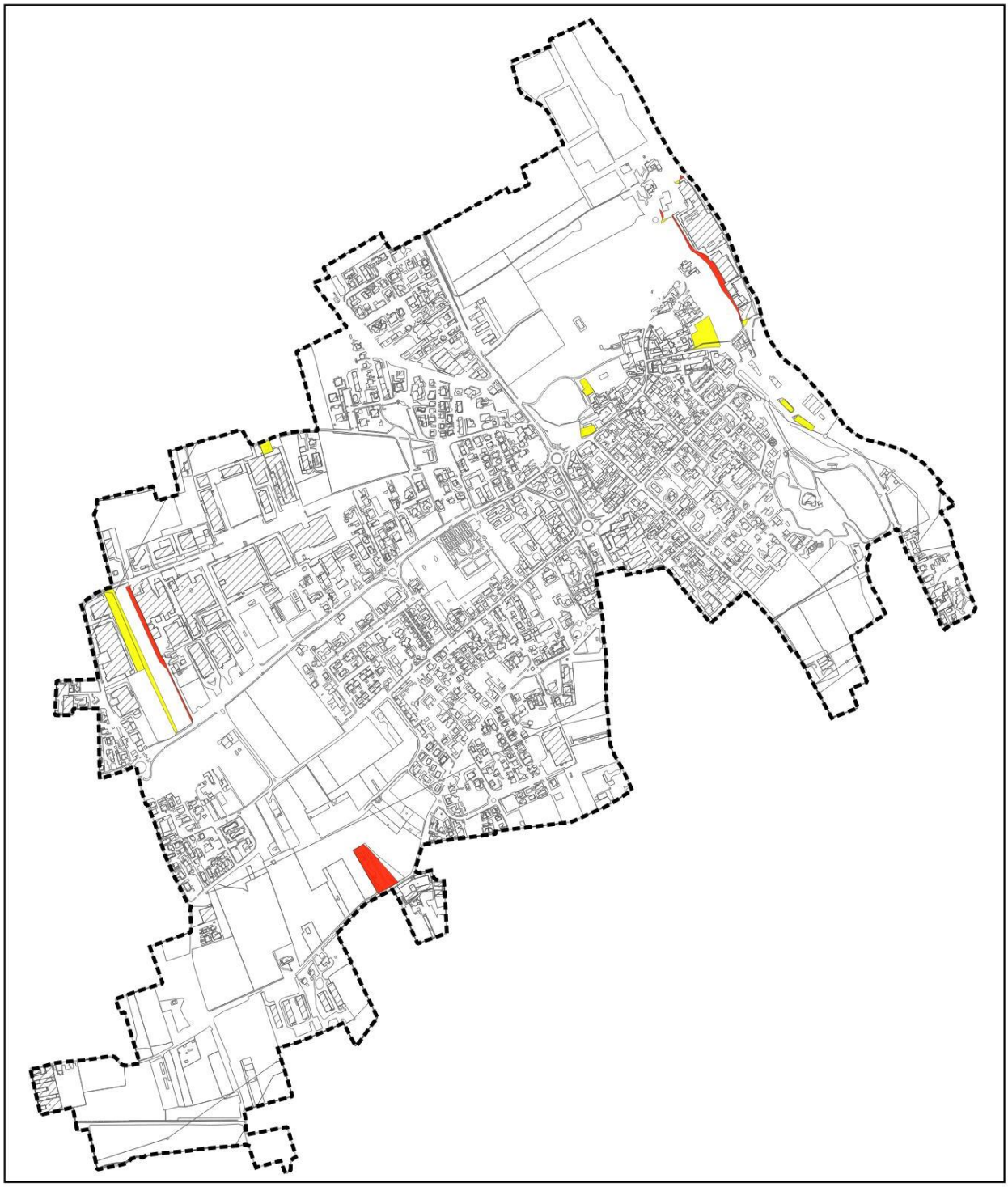
Il contributo della Variante in questo senso si concretizza in:

- ricondurre la normativa alle sole disposizioni prescrittive
- costruire una norma che dice principalmente "cosa non si può fare", lasciando sullo sfondo o ad altri strumenti operativi più facilmente modificabili (piani settoriali o Regolamento Edilizio), "come fare".

E' utile ricordare che il percorso di Variante è accompagnato dal contestuale aggiornamento del Regolamento edilizio. Tale nuovo strumento sarà redatto in adeguamento rispetto alle disposizioni nazionali (2016) e regionali (2018). Per assicurare la piena coerenza rispetto alla recente legislazione, le Norme di Variante riportano nell'Allegato A solo alcune precisazioni specifiche dei parametri o indici edilizi, rimandando alle "Definizioni uniformi" di cui alla DGR 695/2018 la puntualizzazione del "linguaggio" edilizio e urbanistico.

CONTABILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

IL CONSUMO DI SUOLO



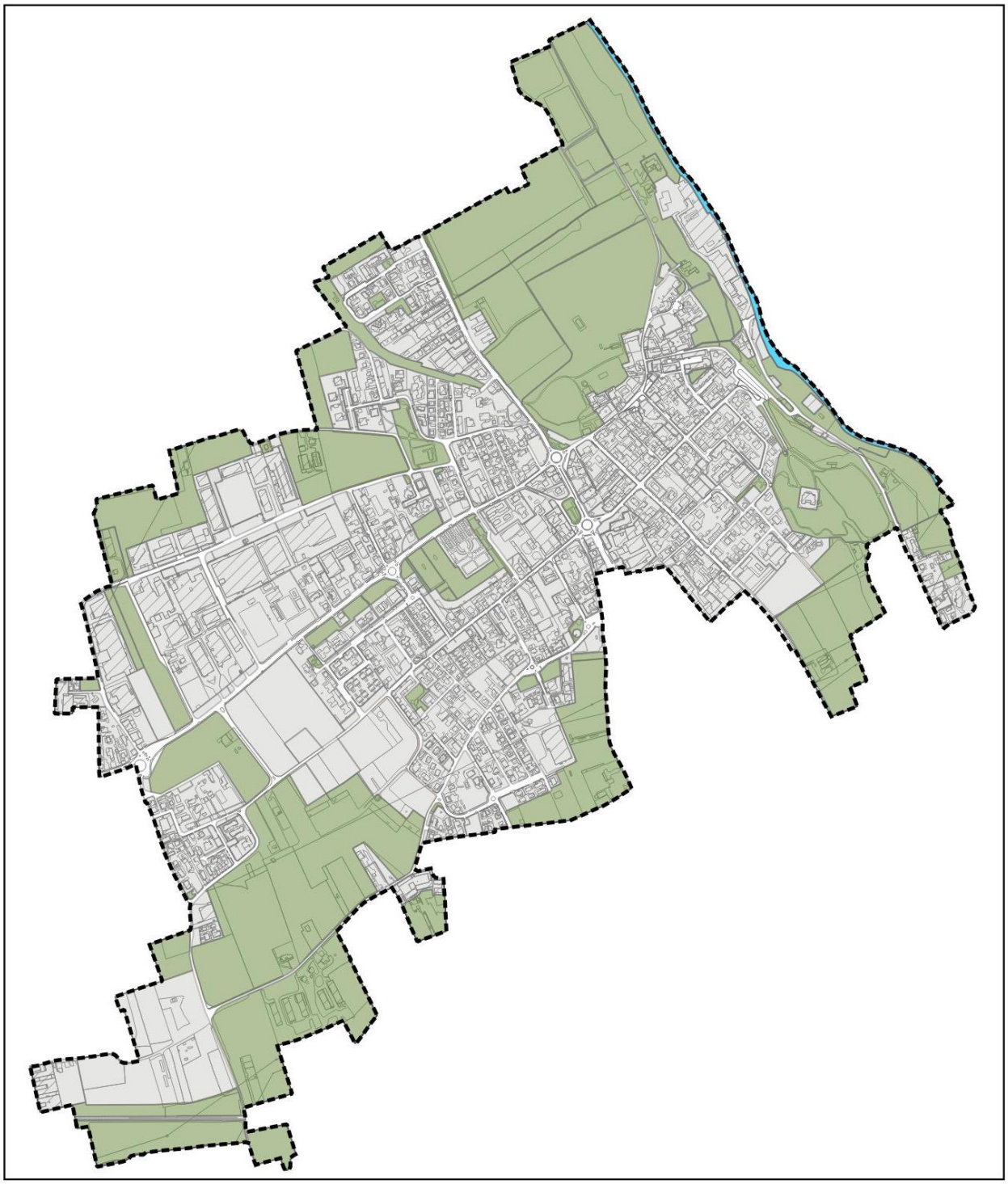
Aumento consumo di suolo	mq	11.479
Riduzione consumo di suolo	mq	15.479
Bilancio positivo	mq	4.000

La Variante al PGT produce un "bilancio del consumo di suolo" positivo, avendo eliminato una serie di previsioni insediative e infrastrutturali e trasformato le corrispondenti aree in tessuto agricolo.
Tra le poche aree che producono consumo vi sono:

- la rettifica di una ambito di riqualificazione (ARU 1),
- l'adeguamento alle previsioni di PTC Parco per l'Area di riqualificazione insediativa in via Pasubio,
- la strada di collegamento fra via Battisti e via S.Carlo, in riduzione rispetto alla previsione vigente.

In termini complessivi (come sintetizzato nell'immagine successiva) il territorio comunale è sostanzialmente "urbanizzato" per oltre la metà (57%).
Ancorché ciò non modifichi in modo radicale il dato complessivo, è comunque utile segnalare che nel suolo urbanizzato sono compresi:

- 83.000 mq di aree agricole che dovranno essere cedute dagli ambiti di trasformazione;
- aree a verde diffuso esistente a corredo e arredo della viabilità (stimabili in 10.000 mq);
- una quantità non individuabile oggi, ma comunque significativa, di aree a verde che saranno create con gli interventi di trasformazione



Suolo urbanizzato	mq	1.663.287	57%
Suolo non urbanizzato	mq	1.236.512	43%

IL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI

In relazione alle previsioni delle tipo residenziale occorre fare alcune precisazioni:

- Come dimostrato nella parte conoscitiva e declinato in termini di Linee strategiche, Albiate vede una popolazione in crescita costante da 18 anni e costituisce un comune attrattore di popolazione esogena.
- Il dimensionamento del piano non rappresenta un dato ma un costrutto: in altre parole l'offerta di aree residenziali discende dalle scelte amministrative (ad esempio attrarre popolazione giovane per invertire processi di invecchiamento) e non solo e semplicemente da calcoli matematici.
- La scelta della Variante è comunque quella di ridurre (rispetto al PGT vigente) le ipotesi di trasformazione ai fini residenziali di aree industriali (anche sottoutilizzate) al fine di favorire il mantenimento della piattaforma produttiva (quale presupposto per il rilancio dell'economia locale). Vanno in questa direzione, ad esempio, le scelte relative agli ambiti di via Marconi, via Manzoni, via Battisti (in parte).
- La possibilità di rifunzionalizzazione, anche residenziale, data a specifici Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) discende da esigenze di rigenerazione di parti strategiche della città, ciò in sintonia e applicazione delle disposizioni regionali vigenti. Grazie a queste operazioni si potranno eliminare le condizioni di degrado, procedere con la bonifica dei suoli, migliorare l'accessibilità puntuale e complessiva, ampliare la rete di mobilità lenta, potenziare l'offerta di servizi. Per sostenere queste rigenerazioni è necessario ammettere un ampio spettro di funzioni, anche residenziali, al fine di offrire ai *developer* opportunità immobiliari che siano migliori o quantomeno paragonabili rispetto alle aree di nuovo impianto.

Il dimensionamento delle previsioni residenziali della Variante al PGT è in sintesi il seguente:

- Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione misto/residenziale:
  - Abitanti insediabili/teorici (120 mc/ab): 293 ab
- Ambiti di riqualificazione urbana (ARU) a destinazione misto/residenziale:
  - Abitanti insediabili/teorici (120 mc/ab): 950 ab

A questi si devono aggiungere gli abitanti teorici derivanti da:

- Piani attuativi vigenti = circa 400 Abitanti insediabili/teorici (120 mc/ab)
- Trasformazioni puntuali nel tessuto consolidato mediante interventi diretti = non quantificabile.

Per la piena comprensione del dato è utile sottolineare due aspetti:

1. il computo sopra riportato è altamente precauzionale, in quanto prevede che tutti gli ambiti si attuino per intero con la sola funzione residenziale, opzione assai improbabile;
2. il parametro preso come riferimento (120 mc/ab) è realistico e maggiormente cautelativo rispetto a quello indicato dal PTCP (utilizzando 150 mc/ab l'aumento complessivo sarebbe di 1.328 residenti contro circa 1.643 sopra stimati).

Realisticamente le previsioni non si attueranno con la sola funzione residenziale, perché una quota significativa della capacità edificatoria ammessa sarà utilizzata per funzioni commerciali (in alcuni casi anche di media struttura di vendita) e miste.

Una stima maggiormente concreta induce a ipotizzare una offerta insediativa proporzionale ad una crescita teorica pari a poco meno di 1.100 abitanti.

LE PREVISIONI PRODUTTIVE E COMMERCIALI

La Variante PGT prevede 3 Ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva (AT3b–AT4–AT7) che producono circa: 53.000 mq di SL.

Si evidenzia però che negli ARU 5-6-8-9 sono ammesse (e auspicate) attività misto-produttive.

IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

La quantificazione delle aree per servizi e il rapporto matematico rispetto alla popolazione residente e prevista, rappresentano adempimenti di legge che, sia in termini generali sia nel caso specifico della Variante PGT di Albiate, hanno perso gran parte del valore originario. Ciò per due motivi:

1) Generale >> Lo "standard" minimo (prima 26,5 mq/ab e poi 18 mq/ab) aveva senso in una pianificazione meramente quantitativa, nata in un periodo storico caratterizzato da forti espansioni, da bassa qualità urbana, da fenomeni di inurbamento, ecc. Tale impostazione è stata sostituita da una logica di "performance" delle strutture (qualità vs quantità) e da una apertura verso i servizi forniti da soggetti privati.
2) Specifico >> La dotazione di partenza è largamente superiore ai minimi di legge e non si riscontrano gravi carenze.

Con queste premesse si potrebbe dedurre la non necessità di prevedere per le trasformazioni di cessioni/realizzazioni di aree o infrastrutture di interesse pubblico. E invece no, ci sono nuove sfide per le Amministrazioni Comunali, forse più difficili di quelle affrontate nel passato, per costruire le città pubbliche di oggi.

In primo luogo il mantenimento delle strutture. Come è noto i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture pubbliche sono elevatissimi. Sia perché spesso il patrimonio edilizio è vecchio (e quindi non efficiente) sia perché le moderne esigenze impongono importanti aggiornamenti alle strutture (esempio adeguamenti anti-sismici).

In secondo luogo il mantenimento del livello di servizio. I bisogni dei cittadini si sono moltiplicati, anche per il cambiamento della struttura sociale. Le esigenze delle imprese sono maggiori in forza di una maggiore competitività.

Per sostenere i costi dei servizi pubblici i Comuni possono contare solo in minima parte su risorse provenienti da trasferimenti statali e sono spronate, da un lato a rendere efficiente l'azione amministrativa al fine di contenere la spesa corrente e, dall'altro, a individuare forme attive di bilancio.

In questo delicato equilibrio si inserisce l'attività urbanistica che, attraverso le previsioni di trasformazione edilizia di iniziativa privata, provvede a dare un supporto sia in termini di realizzazione o ampliamento delle strutture mancanti sia come loro conversione in risorse economiche da mettere a disposizione nel bilancio comunale.

Le previsioni della Variante dal punto di vista quantitativo sono riassunte nelle seguenti tabelle.

SERVIZIO	SUPERFICIE (mq)
Esistenti (aree con servizi realizzati)	260.576
Previsti dalla Variante PGT (aree pubbliche e private con servizi NON realizzati)	27.082
Totale	**287.658**

TIPOLOGIA SERVIZIO	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
Servizio **CON** consumo di suolo	135.113	7.607	142.720
Servizio **SENZA** consumo di suolo	125.463	19.475	144.938

CATEGORIA SERVIZIO	ESISTENTE (mq)	PROGETTO (mq)	TOTALE (mq)
Servizio con consumo di suolo			
Amministrazione (A)	3.346	-	3.345
Cimitero (C)	11.863	-	11.863
Impianto (T)	6.218	-	6.218
Istruzione (I)	6.367	-	6.367
Religione (R)	38.496	-	38.496
Tempo Libero (L)	10.840	-	10.840
Residenza sociale (RS)	997	1.848	2.845
Parcheggio (P)	56.987	5.760	62.747
Servizio senza consumo di suolo			
Verde (V)	125.463	19.475	144.938

Alle quantità sopra riportate si aggiungono le aree per servizi derivanti dall'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione. Per tali ambiti la quantificazione è oggi possibile solo in forma di stima perché non si conoscono le funzioni che saranno effettivamente insediate e, di conseguenza, le aree per servizi che dovranno essere proporzionalmente cedute, sulla base dei diversi parametri stabiliti dalle Norme, ovvero:

- Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 80% della superficie lorda
- Produzione, Logistica, Carburanti = 10% della superficie lorda
- Medio commercio = 120% della superficie lorda

Ancora una volta in via prudenziale (cioè assumendo che gli ambiti verranno attuati tutti con funzioni residenziali o produttive), si può stimare il seguente contributo:

AT - Ambiti di trasformazione misto-produttivi	5.300 mq
AT - Ambiti di trasformazione misto-residenziali	9.360 mq
ARU - Ambiti di riqualificazione urbana misto-residenziali	27.834 mq
TOTALE	42.494 mq

Sulla base delle quantificazioni sopra indicate, e richiamate le considerazioni fatte in premessa circa la valenza del dato pro-capite, è possibile individuare il seguente parametro:

$$\text{Aree per servizi per abitante teorico} = \frac{\text{Aree per servizi esistenti + previste + cessioni di AT e ARU}}{\text{Residenti + abitanti insediabili}}$$

$$\text{Aree per servizi per abitante teorico} = \frac{270.359+37.194}{6.404+1.8643} = 38 \text{ mq/ab}$$

Si tratta evidentemente di un dimensionamento complessivo al di sopra dei minimi previsti dalla Legge Urbanistica Regionale (18 mq/abitante), ma che trova una sua coerente giustificazione con:

- La necessità di avviare un processo di riqualificazione paesaggistica e ambientale in grado di risultare attrattivo rispetto alle logiche localizzative delle aziende produttive.
- La necessità di dare forma alla rete ecologica comunale con le aspettative descritte nella presente Relazione.
- La necessità di avviare una riqualificazione urbana complessiva, anche mediante il rafforzamento della politica dei servizi, al fine di far diventare Albiate attrattiva nei confronti della popolazione giovane, invertendo il processo di progressivo invecchiamento della popolazione residente.